

جامعة سعد دحلب - البليدة

كلية الحقوق

مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير

فرع

القانون العقاري و الزراعي

الموضوع

إيجار المساكن التابعة لحوايين الترقية و التسيير العقاري

إشراف الدكتور:

العشاوي عبد العزيز

إعداد الطالبة:

طيب عائشة

لجنة المناقشة

رئيسا

-جامعة البليدة

أستاذ محاضر

د/محمودي مراد

مقررا

-جامعة البليدة

أستاذ مكلف بالدروس

د/العشاوي عبد العزيز

عضوا

-جامعة البليدة

أستاذ مكلف بالدروس

د/العبد حداد

عضوا

-جامعة سطيف

أستاذ محاضر

د/بلمامي عمر

عضوا

-جامعة الجزائر

أستاذ محاضر

د/زروتي الطيب

السنة الجامعية 1999 - 2000

جامعة سعد دحطب - البليدة

كلية الحقوق

مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير

فرع

القانون العقاري و الزراعي

الموضوع

إيجار المساكن التابعة
لدواوين الترقية و التسيير العقاري

إشراف الدكتور:

العشاوي عبد العزيز

إعداد الطالبة:

طبيب عائشة

السننة الجامعية 1999 - 2000

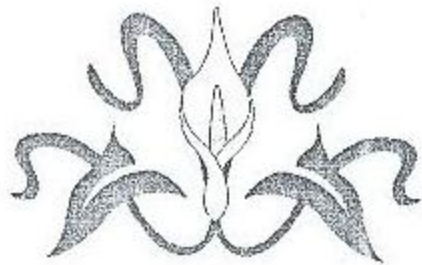


31-340-32-1

كلمة شكر



أقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني على
إنجاز هذا البحث، وأخص بالذكر موظفي ديوان
الترقية و النسيير العقاري لولاية البليدة و موظفي
وزارة السكن .





إهداء



- * إلى والدي الكريمين .
- * إلى إخوتي و أخواتي .
- * إلى كل طلبة و أساتذة كلية الحقوق بجامعة البليدة
- * إلى زملائي بالقطاع الصحي بالبليدة



فقصة

مقدمة :

ورث المجتمع الجزائري بعد الإستقلال وضعيفة صعبة ، سواء تعلق الأمر بالإقتصاد أو القطاعات العمومية من قطاع السكن و قطاع التربية خاصة .

عرفت الجزائر نموا ديموغرافيا في بداية السبعينات ، لذا اتخذت الحكومة قرارات تفرض تغييرات جذرية بهدف رفع مستوى مداخل العائلة و تحسين ظروف السكن ، فعملت السياسة أن ذلك على إيجاد حلول لمشكل السكن ، نظرا للزيادة المرتفعة على طلبه خاصة بعدما تحقق استقرار البلاد .

أكد هذا الإتجاه في العديد من المخططات الرامية إلى سد الحاجة في هذا الميدان ، منها المخطط الرباعي الثاني الذي طبق في الفترة ما بين 1974 و 1977 و الذي ارتكز على فكرة العرض و الطلب في ميدان السكن ، بعد ذلك عملت الحكومة على تكثيف الجهود في التعامل مع العقار ، و ظهر ما يسمى بالتعاونيات العقارية التي صدرت بموجب الأمر رقم 92 / 76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

نظرا لتعدد المشكل كان من الضروري أن توجد الدولة بعض المؤسسات التي تعمل على تطبيق السياسة العامة في مجال السكن ، و إن اختلفت هذه المؤسسات في الطرق المتبعة لتوفير السكن إلا أن غايتها واحدة .

و من أهم هذه المؤسسات : مؤسسة ديوان الترقية التسيير العقاري (O.P.G.I) التي كانت تعرف في البداية بمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، و أنشأت بموجب الأمر رقم 93 / 76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 و المتضمن نشأة و تنظيم مكاتب الترقية و التسيير العقاري ، ثم أنشأ الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (C.N.E.P) و مؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) .

إهتمت المؤسستين الأخيرتين بإنجاز المساكن من أجل البيع ، التي توجه لذوي الدخل المرتفع .

أما بالنسبة لديوان الترقية فإن المحيط الإقتصادي والإجتماعي الذي نشأ فيه ، كان يعني بالضرورة تحقيق الهدف الإجتماعي الوحيد و هو ترقية المسكن ، و تمكين الفئات المحرومة من هذه المادة .

لذا إتمدت سياسته في البداية على تأجير المساكن و المحلات ذات الإستعمال المهني و الحرفي ، مقابل مبالغ رمزية لا تساوي كلفة الإنجاز ، و على هذا الأساس فإن هذه المساكن توجه للطبقات المحرومة ذات الدخل المحدود .

نظرا للتحول الذي تشهده الدولة حاليا ، و دخولها إقتصاد السوق تحول دور ديوان الترقية فلم يعد مجرد مؤسسة تعمل على إنجاز المساكن و المحلات التجارية و المهنية من أجل الإيجار فقط ، بل أصبحت تنجز المساكن الموجهة للبيع و تسمى بالمساكن الترقية ، حتى يستطيع مواجهة المشاكل المالية التي يتعرض لها ، إلى جانب تغير سياسة الإيجار ، فبعدما كانت المساكن التابعة لديوان الترقية تخضع لمبالغ رمزية أصبح مبلغ الإيجار يخضع تقديره لقيمة الإنجاز .

و ما نخلص إليه في الأخير هو أن ديوان الترقية حاليا يعمل على توفير نوعين من المساكن : المساكن الترقية و هي المساكن الموجهة لذوي الدخل المعتبر ، و يساهم المواطن في عملية إنجازها .

و النوع الثاني من هذه المساكن هو المساكن الإجتماعية التي عرفت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 42.98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي ، و كيفيات ذلك في المادة الثانية منه بأنها : " كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة " .

و نظرا لكثرة الطلب على المساكن الإجتماعية و قلة العرض ، نظم المشرع عملية توزيع هذه المساكن بموجب نصوص قانونية خاصة .

و مما لا شك فيه أن هذا التوزيع يخلق العديد من المشاكل نظرا لقلّة العرض و كثرة الطلب ، لكون أغلبية المجتمع الجزائري يدخل ضمن الطبقة الضعيفة -المحرومة- التي تتوفر فيها شروط الحصول على هذا النوع من المساكن ، مما أدى إلى عرقلة ديوان الترقية في عملية الإيجار ، و هذا ما ترتبت عنه نتائج وخيمة صعبت من مهمة ديوان الترقية في مجال توفير السكن .

غير أن السؤال الذي يثور هنا : هل تخضع هذه المساكن من حيث طريقة إيجارها ، و التزامات المتعاقدين ، و طرق إنتهاء إيجارها لأحكام القانون المدني أم لأحكام خاصة ؟ كما أن دراسة هذا البحث لا تقتصر على تحديد القانون المطبق على إيجار هذه المساكن فقط ، بل تقتضي منا ضرورة تحديد الصعوبات و العراقيل التي يواجهها ديوان الترقية و التسيير العقاري في إطار عملية إيجاره للمحلات السكنية .

و حتى يمكننا الإجابة على هذين الإشكاليين لابد من دراسة هذا البحث من خلال ثلاثة عناصر مرتبطة بموضوع الإيجار بوجه عام و المتمثلة في : طريقة الإيجار ، و التزامات المتعاقدين المترتبة عن عقد الإيجار ، و طرق إنتهاء الإيجار .

و نظرا لأهمية كل عنصر من العناصر السابقة للإحاطة بالبحث ، رأينا ضرورة تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول مع التمهيد له بمبحث تمهيدي .

و بناء عليه تكون خطة دراسة هذا البحث على الشكل التالي :

♦ المبحث التمهيدي : ما هية ديوان الترقية و التسيير العقاري .

- الفصل الأول : إجراءات الإيجار .

- الفصل الثاني : التزامات الطرفين .

- الفصل الثالث : إنتهاء الإيجار .

المبحث التمهيدى

المبحث التمهيدي ماهية ديوان الترقية

لدراسة ديوان الترقية كمؤسسة عمومية يستوجب منا بادئ ذي بدء التطرق لمراحل نشأته ، و تحديد مهامه ، و مختلف الأجهزة التي يتشكل منها ، كدائرة التسيير و الدائرة المالية ... إلخ ، بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة في تعيين مديره العام الممثل القانوني للديوان .

وبما أن ديوان الترقية مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي له إرادته الخاصة ، و في المقابل النفقات التي تترتب عن نشاطاته ، من أجل تحقيق مهامه و أهدافه وأيضا حسن إدارته و تسييره .

إلى جانب هذا يجدر بنا أيضا أن نحدد الطبيعة القانونية لديوان الترقية ، و سياسته المتبعة في مجال السكن ، هذه مختلف العناصر التي يمكن أن نعطي من خلالها نظرة شاملة عن ديوان الترقية .

إلا أن دراستنا ستقتصر على ثلاثة نقاط هي : مراحل نشأة الديوان ، و طبيعته القانونية ، و سياسته في مجال السكن ، أما بقية العناصر الأخرى نستبعدنا من مجال الدراسة ، و إن كان البعض منها يتداخل مع العناصر المسطرة لها ، على أساس أن هذه الأخيرة ضرورية لدراسة البحث نظرا لعلاقتها المباشرة بالإطار العام له - السكن - .

فبتحديد مراحل نشأة الديوان نحدد مرحلة إهتمام الدولة بإيجاد مؤسسة تعمل على التخفيف من مشكل السكن ، و نفس الشيء بالنسبة للطبيعة القانونية لهذه المؤسسة التي تغيرت بتغير الظروف الاقتصادية و الإجتماعية و السياسية للبلاد .

بناء عليه يمكن تقسيم المبحث التمهيدي إلى مطلبين على الشكل التالي :

المطلب الأول : نشأة ديوان الترقية و طبيعته القانونية .

المطلب الثاني : سياسة ديوان الترقية في مجال السكن .

سنة 1976 ، و ضم هذا التحول ممتلكات و موظفي مصالح السكن على مستوى الولاية إلى مكاتب الترقية و التسيير العقاري التي أحدثت بموجب الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 يونيو 1974 الذي نص في مادته الأولى على أنه : " يحدث في كل ولاية مكتب واحد أو أكثر للترقية و التسيير العقاري ... " (1) .

و في نفس السياق تبعته عدة نصوص أخرى ، منها الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 و المتضمن نشأة و تنظيم مكاتب الترقية و التسيير العقاري ، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه : " تحدث في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية و التسيير العقاري بإختصار (م.ت.ع) ... " ، و في نفس التاريخ صدر المرسوم رقم 76-143 المتضمن إنشاء مكاتب جديدة للترقية و التسيير العقاري. (2) و نقطة التحول كانت بصدور المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 الذي غير تسمية مكاتب الترقية باسم ديوان الترقية العقارية و تسييرها " و عرفها بأنها : " ... مؤسسات ذات طابع إقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي " . (3)

ثم صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية و التسيير العقاري و حدد كيفية تنظيمها ، و أهدافها ، و جاء هذا النص ليخضع صراحة ديوان الترقية إلى قواعد القانون التجاري بما في ذلك قواعد الإفلاس و التسوية القضائية (4) .

و عدل هذا المرسوم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 08 المؤرخ في 02 جانفي 1993 و هو آخر نص يتم به العمل حالياً على مستوى دواوين الترقية ، و بموجبه أخضعت هذه الأخيرة لوصاية الوزير المكلف بالسكن ، بعدما كان خاضعة لوصاية الوالي (5) .

- (1) - أنظر الأمر رقم 74 - 63 المؤرخ في 10 يونيو 1974 ، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1974 ، عدد 49 .
- (2) - أنظر المرسوم رقم 76 - 143 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب جديدة للترقية و التسيير العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1977 ، عدد 12 .
- (3) - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 85 - 270 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 ، و المتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1985 عدد 46 .
- (4) - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية ، جريدة رسمية لسنة 1991 عدد 25 .
- (5) - أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 93-08 المؤرخ في 2 يناير 1992 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، جريدة رسمية لسنة 1993 عدد 02 .

من خلال هذه النصوص يتبين لنا أن ديوان الترقية إتجه منذ البداية إلى الإيجار من أجل خدمة الفئات الإجتماعية الأكثر حرمانا .

و إتبع نظام الإيجار إلى غاية سنة 1981 ، حيث صدر القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 ، بموجبه تم التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية لحساب الأشخاص المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي و المستوفين لإلتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل ، و يتم التنازل عن هذه الأملاك مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع على مراحل ، و طبق هذا القانون على الأملاك المستغلة قبل أول جانفي 1981 . (1)

و بصدر القانون رقم 86 - 03 المؤرخ في 4 فبراير سنة 1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 بدأت عمليات بيع الأملاك العقارية المشروع في إستغلالها بعد أول جانفي 1981 ، (2) و تطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 22 مارس 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير سنة 1981 ، و بموجب هذا المرسوم يتم بيع المساكن المستغلة بعد أول جانفي 1981 لكل شخص ثبتت فيه صفة المستأجر القانوني إذا تعلق الأمر بمحلات مشغولة ، أو صفة المستفيد إذا كان المقصود محلا جديدا ، و يتم البيع نقدا و بالتقسيط خلال مدة أقصاها 30 سنة بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال السكني و عشر سنوات للمحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي . (3)

- (1) - أنظر المادة 5 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، جريدة رسمية لسنة 1981 عدد 6 .
- (2) - أنظر القانون رقم 86-03 المؤرخ في 4 فبراير 1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات و الأجهزة ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية لسنة 1986 عدد 5 .
- (3) - أنظر المادة 4 و 13 من المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 22 مارس 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير 1981 ، جريدة رسمية لسنة 1988 .

و ابتداء من أكتوبر 1992 شرع في تطبيق سياسة جديدة ، و ذلك بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 1992 ، الذي نص على أن المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة و المحلات التابعة للقطاع الإيجاري المنجزة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أكتوبر 92 غير قابلة للتنازل (1) .

و بصدر قانون المالية لسنة 1996 ألغيت المادة 76 من قانون المالية التكميلي لسنة 1992 بموجب المادة 168 و 169 و من هذا القانون ، و بموجبه أصبحت الأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني المنجزة بعد أكتوبر 1992 غير قابلة للتنازل ، و يتم بيعها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 و المتضمن لشروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار (2) .

الأمر الجديد الذي جاء به هذا المرسوم هو عقد البيع بالإيجار الذي لم يطبق إلى غاية نوفمبر 1999 إلا على مستوى ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تيارة ، و لكن بعض التطبيقات فقط .

و دعمت هذه النصوص بمجموعة من النصوص القانونية الصادرة سنة 1998 المتضمنة لإجراءات جديدة للإيجار تطبق على المساكن الإجتماعية الموضوعة للإستغلال ابتداء من جانفي 1998 ، سواء من حيث تنظيم عملية توزيع هذه المساكن أو نظام تحديد الأجرة .

(1) - أنظر المادة 76 من المرسوم التشريعي رقم 92 - 04 المؤرخ في 11 أكتوبر 1992 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992 ، جريدة رسمية عدد 73 .

(2) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 المتضمن لشروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني ، و إيجارها ، و بيعها بالإيجار ، و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و المهني و غيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 ، جريدة رسمية لسنة 1997 عدد 4 .

و هذا كله في إطار التغيرات السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية التي نشأ فيها ديوان الترقية ، مما انعكس بصورة جلية في تحديد قيمة الإيجار ، حيث لم يعد المستأجر يدفع مبلغاً مزيماً كما كان في البداية خصوصاً في مرحلة السبعينات و الثمانينات ، بل أصبح المستأجر يساهم في عملية الإنجاز عن طريق دفع تكاليف الإنجاز التي تؤخذ كمعيار في تحديد قيمة الإيجار و إن كانت المساهمة تدفع بعد الإنجاز .

و يمكن تحديد مراحل تحديد مبلغ الإيجار في أربعة مراحل ، مرحلة ما قبل 1974 التي طبق فيها سعر خاص ، و قبل سنة 1981 طبق سعر ، و ابتداء من سنة 1981 شرع في تطبيق سعر خاص إلى غاية سنة 1995 ، ابتداءً من سنة 1996 ارتفعت قيمة إيجار المساكن الإجتماعية بصفة محسوسة .

قيمة الإيجار قبل سنة 1995 لم تكن تغطي القيمة الحقيقية للإنجاز ، أما بعد سنة 1995 إتخذت معايير جديدة لتحديد قيمة الإيجار ، و ارتفعت القيمة بنسبة % 75 على مراحل ، و هذه الارتفاعات وصلت إلى 900 دج شهرياً .

في سنة 1998 صدر قانون خاص بتحديد قيمة الإيجار بالنسبة للسكنات التي بدأ إستغلالها ابتداءً من جانفي 1998 ، أما المساكن المستغلة قبل جانفي 1998 فهي خاضعة للقيمة الإيجارية المحددة بموجب المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 9 أفريل 1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني و المهني التابعة للقطاع العقاري ، و النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعد صدور المرسوم رقم 83 - 256 تطبيقاً له و الخاصة بطريقة حساب قيمة الإيجار (1) .

(1) - أنظر المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 9 أفريل 1983 ، و المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني و المهني التابعة للقطاع العقاري ، جريدة رسمية لينة 1983 عدد 15 .

ما يمكن أن نخلص إليه في الأخير هو أن قيمة الإيجار المطبقة في مرحلة أولى ماهي إلا سعر رمزي لا يغطي كلفة الإنجاز ، و هذا ما طرح مشكل أمام الدولة لصعوبة تحديد الجهة التي تتكفل بدفع الفارق بين السعر الحقيقي للإيجار المساوي للسوق الموازي و بين السعر المحدد دفعه .

و لحل هذا المشكل إتخذت الدولة سياسة تدعيم الإيجار لبعض الفئات ، و رفع التدعيم عن بعض الفئات الأخرى ، حتى تنقص من قيمة الخسائر التي تتعرض لها نتيجة التدعيم الشامل .

و النظام الجديد الذي أتى به المشرع هو نظام الإعانة على الكراء المنصوص عنه في المرسوم التنفيذي رقم 98 / 89 المؤرخ في 20 يونيو سنة 1989 ، و الإعانة على الكراء هو الفرق الموجود بين الإيجارات الإجتماعية و الإيجارات الإقتصادية .

و يحدد الإيجار الإقتصادي من خلال القيمة الإيجارية الحقيقية التي تغطي التكاليف المتعلقة بتسديد القروض المبرمة لتمويل الممتلكات العقارية ، و الفوائد المرتبطة بها ، و الترميمات الكبرى و العادية ، و بمصاريف الهيئة المؤجرة ، و بالضرائب و الرسوم .

و يستفيد من هذه الإعانة كل شخص طبيعي مستأجر لمسكن يخضع للمرسوم التنفيذي رقم 98 / 89 ، و يفوق مبلغ إيجاره الرئيسي قسطاً من إيراداته الشهرية ، و يقصد بهذه الأخيرة إيرادات المستأجر و إيرادات قرينه الذي يعيش معه عادة تحت سقف واحد . و يتم حساب مبلغ الإعانة الشخصية على المسكن إستناداً إلى مسكن نموذجي من ثلاث غرف ، و مساحة سكنية قدرها 70 م² ، و مازاد من قيمة الإيجار المتعلق بالمساحات الفائضة على المساحة السابق ذكرها لا يخضع لحق الإعانة ، و يتم تجديد الملف الخاص بالإعانة كل سنتين (1) .

(1) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 98 / 89 المؤرخ في 20 يونيو سنة 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها ، جريدة رسمية لسنة 1989 .

هذه مجمل الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 89-89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 الخاصة بنظام الإعانة على الكراء ، إلا أن هذا النظام لم يطبق نظرا للعراقيل العملية التي واجهت تطبيقه ، لأن هذا المرسوم يأخذ بعين الإعتبار دخل المواطن ، إلا أن هذا الأخير لا يصرح بوضعيته المالية الحقيقية ، فقد يكون تاجرا وبالرغم من ذلك يمكن أن يحصل على وثيقة عدم الدخل بإتخاذ طرق معينة ، مما عقد تطبيق هذا القانون .

و المشكل الذي بقي مطروحا هو تحديد الجهة التي تتكفل بدفع الفارق ، الدولة أم ديوان الترقية ؟ .

و بالرغم من إتباع سياسة التدعيم ، إلا أن القانون اشترط ضرورة أن يتضمن وصل الإيجار على خانتين ، خانة خاصة بالإيجار الرئيسي الإقتصادي و هو المبلغ الواجب دفعه من قبل المستأجر ، و الثانية خاصة بالإيجار الرئيسي الإجتماعي و هو المبلغ المحدد دفعه للمصلحة المؤجرة ، و ذلك من أجل تحضير المستأجر لإمكانية رفع مبلغ الإيجار في أي وقت ، حتى يعلم المبلغ الذي سيدفعه في المستقبل (1) .

و لتفادي هذا المشكل لم يعد ديوان الترقية يعتمد على سياسة الإيجار وحدها بل إتجه نحو إنجاز المساكن من أجل البيع ، و هي المساكن الترقية من أجل مواجهة العجز المالي الذي يعاني منه نتيجة تطبيق سياسة الإيجار المدعم .

و برأينا يرجع السبب الأول لهذا التحول إلى تغير السياسة الإقتصادية و الإجتماعية للدولة ، التي إنعكست على ديوان الترقية كغيره من المؤسسات الأخرى ، لذا كان لزاما على ديوان الترقية أن يدخل إلى سوق العرض و الطلب ، مما أدى به إلى إنجاز المساكن من أجل البيع التي تسمى بالمساكن الترقية ، و تخضع هذه الأخير لتمويل خاص يساهم في إنجازها المواطن بدفع قسط مسبق .

(1) - أنظر لنموذج وصل الإيجار بالملحق .

و قد يلجأ ديوان الترقية في بعض الأحيان إلى تحويل سكنات إجتماعية إلى سكنات ترقية إذا كان ديوان الترقية بحاجة إلى دخل لا يمكن تحقيقه عن طريق المساكن الإجتماعية الخاضعة للإيجار ، خصوصا بعد التزايد المستمر للمشاكل التي يعاني منها ديوان الترقية ، و هذا النوع من المساكن لا يكون منجزا دائما من طرف ديوان الترقية ، بل قد يلجأ لشرائها من الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و بيعها ، و في بعض الأحيان يحول مساكن ترقية إلى مساكن إجتماعية .

كما أن هذه التغيرات كان لها إنعكاسا على سياسة الإيجار ، فلم يعد الإيجار خاضعا للمبلغ الرمزي بل أصبح يحدد حسب قيمة الإنجاز ، و بالرغم من أن المساكن الإجتماعية موجهة للطبقة الإجتماعية ، إلا أن القانون الجديد فرض إجراءات قانونية يستخلص منها أن هذه المساكن موجهة لمن يملك القدرة على تحمل الإلتزامات المالية .

و من بين الأحكام الجديدة المطبقة على المساكن الإجتماعية نظام الكفالة الذي إشتراط المشرع ضرورة دفعها من قبل المستأجر قبل شغله للمسكن دفعة واحدة (1) ، و هي مبالغ باهظة تنقل إلتزامات المستأجر ، و في المقابل ينص القانون على أن هذا النوع من المساكن يستفيد منه ذوي الدخل الضعيف ، فكيف يمكن لهؤلاء تحمل إلتزامات كهذه ؟ خصوصا و أن ديوان الترقية لا يتسامح معهم لدفع هذه الكفالة على مراحل بعد شغل المسكن ، بل إشتراط لتسليم مفاتيح السكن ضرورة دفع الكفالة .

(1) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 مارس 1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، جريدة رسمية لسنة 1994 عدد 17 .

و حتى يتمكن ديوان الترقية من ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن فإنه يقوم بما يلي :

أولا : تنفيذ خطط التمويل : بالإضافة إلى الإيرادات الدورية التي يحصل عليها ديوان الترقية ، فإنه عادة ما يلجأ إلى الإقتراض من المؤسسات المالية كالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (1) .

ثانيا : البحث عن الأرض التي تكون محلا للترقية العقارية : قبل سنة 1990 كان المصدر الوحيد لإنجاز مشاريع السكنات هو الإحتياطات العقارية التي كانت تملكها البلدية ، و بعد صدور القانون رقم 90 / 08 المؤرخ في 7 أفريل 1990 و المتعلق بالبلدية ، أصبحت البلديات غير مؤهلة لبيع الأراض الداخلة في إحتياطاتها العقارية (2) ، لذلك أصبح ديوان الترقية ملزما بالسعي على جميع الأصعدة للحصول على الأرض ، خاصة مع الوكالة العقارية المحلية ، أو مع مديرية أملاك الدولة بالتراضي أو بالتنازل .

و تمويل مشاريع إنجاز المساكن الإجتماعية لم يعد يقتصر على القروض الداخلية فقط ، بل إتجهت الدولة حاليا نحو سياسة القروض الخارجية المقدمة من طرف المؤسسات المالية العربية والدولية ، كالقروض الذي قدم مؤخرا لوزارة المالية من طرف مؤسسة مالية عربية قدرت بالملايير من أجل إنجاز المساكن الإجتماعية .

ما نخلص إليه في الأخير هو أن سياسة ديوان الترقية في ميدان السكن إتخذت طريقتين ، سياسة الإيجار كمرحلة أولى ، ثم نهج نهج المؤسسات الأخرى كالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و غيره من المؤسسات سياسة إنجاز المساكن من أجل البيع . و سنتولى مناقشة سياسة ديوان الترقية في مجال الإيجار من خلال هذا البحث ، بادئين بإجراءات الإيجار التي حددها المشرع لشغل المساكن التابعة لديوان الترقية في الفصل الأول .

(1) - أنظر المادة 6 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 08 المؤرخ في 2 جانفي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 / 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، جريدة رسمية لسنة 1993 عدد 25 .
(2) - أنظر القانون رقم 90 / 08 المؤرخ في 7 أفريل 1990 ، و المتمم من قانون البلدية .

الفصل الأول

إجراءات الإيجار

عقد الإيجار عقد من العقود المسماة ، نظمه المشرع في القانون المدني ، و يعتبر من العقود الواردة على الإنتفاع بالشيئ .

كما نظمه بنصوص قانونية خاصة ، منها المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المنظم للعلاقات بين المؤجر و المستأجر للمحلات المعدة للسكن والتابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري .

ثم صدرت العديد من النصوص القانونية أهمها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، نظم في الفصل الثالث منه علاقة المؤجر بالمستأجر .

في جميع هذه المراسيم لم يورد المشرع تعريفا لعقد الإيجار ، و إكتفى بالنص في المادة 467 من ق.م.ج على أنه : " ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر ... " بمعنى أن المشرع تطرق لشرط الإيجار المتمثل في إبرام العقد دون أن يتعرض لتعريف عقد الإيجار .

أما المشرع المصري فقد عرفه في المادة 558 من القانون المدني التي تنص على أن : " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " .

مما سبق نستنتج أن الإيجار طبقا للقواعد العامة يتم بموجب عقد بين المؤجر و المستأجر ، أما إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية فقد حدد له المشرع إجراءات خاصة و ذلك نظرا للطبيعة الإجتماعية لهذه المساكن .

هذه الإجراءات تضمنها نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 المتضمن تحديد شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار ، و طبقا لنص هذه المادة فإن الأملاك ذات الإستعمال السكني التابعة

لدواوين الترقية لا توجر إلا للشخص الذي يحوز مقرر الإستفادة الذي يسلم له وفقا للنصوص القانونية المحددة لشروط إعداده ، و أبرم عقد الإيجار الذي ينظم العلاقة بينه وبين الديوان كمصلحة مؤجرة .

نخلص مما سبق إلى أن إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية يستلزم إجرائين إثنين هما : إعداد قائمة المستفيدين ، و إبرام عقد الإيجار وفقا للشكل المنصوص عليه في القانون .

و بناءا عليه نقسم هذا الفصل إلى مبحثين على الشكل التالي :

المبحث الأول : إعداد قائمة المستفيدين .

المبحث الثاني : إبرام عقد الإيجار .

المبحث الأول

إعداد قائمة المستفيدين

يتم إعداد قائمة المستفيدين طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01 فبراير 1998 و المتضمن لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي .

و طبقاً لأحكام هذا المرسوم تعد القائمة من طرف اللجنة البلدية لمنح السكنات وفقاً لإجراءات و شروط قانونية حددها المشرع ، كما أعطى المشرع للمواطنين حق الطعن في القائمة حتى تعطى فرصة ثانية لاختيار المستفيدين بدقة أكثر . (1)

و حتى يمكننا دراسة مختلف هذه العناصر من إجراءات ، وشروط ، و طريقة إعداد القائمة ، والهيئة المكلفة بإعدادها ، نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على الشكل التالي :

- المطلب الأول : الهيئة المكلفة بإعداد القائمة و شروط الاستفادة .
- المطلب الثاني : إجراءات الحصول على المساكن و كيفية ذلك .
- المطلب الثالث : طرق الطعن في القائمة .

(1) - انظر المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 و المتضمن لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفيات ذلك ، جريدة رسمية لسنة 1998 عدد 05 .

المطلب الأول

الهيئة المكلفة بإعداد القائمة و شروط الإستفادة .

كما سبقت الإشارة إليه يتم إعداد قائمة المستفيدين من طرف اللجنة البلدية لمنح السكنات بتوفر الشروط القانونية ، نتعرض لدراستهما بالتفصيل من خلال فرعين ، نخصص الفرع الأول لتحديد الهيئة المكلفة بإعداد القائمة من حيث تشكيلها و مهامها ، و نتعرض في الفرع الثاني للشروط القانونية الواجب توافرها في طالبي الإستفادة .

الفرع الأول : الهيئة المكلفة بإعداد القائمة

خضعت الهيئة المكلفة بمنح المساكن التابعة لديوان الترقية لعدة تغييرات ، ففي البداية أسندت مهمة التوزيع للجنة منح المساكن المتواجدة على مستوى البلديات إلى غاية سنة 1989 (1).

و ابتداء من سنة 1989 تحولت لجنة منح المساكن من البلديات إلى ديوان الترقية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89 - 35 المؤرخ في 21 مارس 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة و كفاءاته ، الذي ألغى المرسوم رقم 76 - 145 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

و طبقاً لهذا المرسوم أصبحت طلبات المساكن تودع على مستوى ديوان الترقية العقارية التابع لمكان إقامة الطالب ، أو المكان الذي يعمل فيه ، و تنشأ لهذا الغرض فرقة أو فرق تحقيق في الإسكان على مستوى المجالس الشعبية (2) .

(1) - انظر المادة 2 من المرسوم رقم 76-145 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 و المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1977 عدد 12 .
(2) - انظر المادة 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-35 المؤرخ في 21 مارس 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة و كفاءاته ، جريدة رسمية لسنة 1989 .

و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 أعيدت مهمة توزيع المساكن الإجتماعية للبلديات من طرف اللجان المخصصة لذلك ، و ألزم الديوان بتحويل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم (1) ، و بموجب هذا المرسوم تفحص طلبات السكن من طرف اللجنة البلدية لمنح السكنات التي تتشكل مما يلي :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، رئيسا .
- ثلاثة أعضاء من المجلس الشعبي البلدي ينتخبهم زملاؤهم ، أعضاء .
- ممثل عن الإتحاد العام للعمال الجزائريين ، عضوا .
- ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين ، عضوا .
- ممثل عن جمعيات أو لجان الأحياء أو القرى ، عضوا .

و يعين أعضاء لجنة منح المساكن بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا ، و مهمتهم محددة بسنة واحدة ، باستثناء رئيس المجلس الشعبي البلدي .

و تتولى هذه اللجنة دراسة الطلبات الخاصة بالسكنات و ذلك اعتمادا على المعلومات الواردة في الطلبات و نتائج التحقيق في الطلبات التي قامت بها فرق التحقيق الميداني ، من أجل البث في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات اعتمادا على نتائج التحقيق .(2)

و تتشكل فرق التحقيق بناء على قرار من رئيس البلدية ، و يؤدي أعضاء فرق التحقيق اليمين أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا .

و يتم دراسة الطلبات بمقر البلدية المعنية ، و تدون المداولات في سجل يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا (3) .

(1) - أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ، جريدة رسمية لسنة 1998 عدد 05 .

(2) - أنظر المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الإجتماعي .

(3) - أنظر المادة 9 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 .

الفرع الثاني : شروط الاستفادة

طبقا للمادتين الثالثة و الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 لا يستفيد من السكن الإجتماعي الإيجاري إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية :

أولا : أن يكون طالب الاستفادة من هذه السكنات شخصا طبيعيا ، و عليه فإن الشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من هذه السكنات ، نظرا لطبيعتها الإجتماعية .

ثانيا : أي يكون طالب الاستفادة مقيما منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الإجتماعية المقرر توزيعها .

ثالثا : ألا تتوفر فيه أي صفة من الصفات المحددة في المادة الرابعة من المرسوم ، و عليه يجب أي تتوفر فيه ما يلي :

- 1 - ألا يكون مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة و الأمن الضروريين .
- 2 - ألا يكون مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء .
- 3 - ألا يكون مستفيدا من سكن إيجاري عمومي ذي طابع إجتماعي .
- 4 - ألا يكون مستفيدا من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن (1)

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على المسكن و كيفية ذلك .

كل شخص توفرت فيه شروط الاستفادة ، يمكنه أن يتقدم إلى البلدية التي يقيم فيها ، و يودع طلبه للحصول على المسكن ، و تتم دراسة طلبات السكن خلال مواعيد معينة و بإجراءات خاصة ، يمكن دراستها في فرعين : نتناول في الفرع الأول إجراءات تقديم الطلب ، و في الفرع الثاني نتعرض لكيفية دراسة الملفات و إعداد القائمة .

(1) - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي .

الفرع الثاني : شروط الاستفادة

طبقا للمادتين الثالثة و الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 لا يستفيد من السكن الإجتماعي الإيجاري إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية :

أولا : أن يكون طالب الاستفادة من هذه السكنات شخصا طبيعيا ، و عليه فإن الشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من هذه السكنات ، نظرا لطبيعتها الإجتماعية .

ثانيا : أي يكون طالب الاستفادة مقيما منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الإجتماعية المقرر توزيعها .

ثالثا : ألا تتوفر فيه أي صفة من الصفات المحددة في المادة الرابعة من المرسوم ، و عليه يجب أي تتوفر فيه ما يلي :

- 1 - ألا يكون مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة و الأمن الضروريين .
- 2 - ألا يكون مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء .
- 3 - ألا يكون مستفيدا من سكن إيجاري عمومي ذي طابع إجتماعي .
- 4 - ألا يكون مستفيدا من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن (I)

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على المسكن و كيفية ذلك .

كل شخص توفرت فيه شروط الاستفادة ، يمكنه أن يتقدم إلى البلدية التي يقيم فيها ، و يودع طلبه للحصول على المسكن ، و تتم دراسة طلبات السكن خلال مواعيد معينة و بإجراءات خاصة ، يمكن دراستها في فرعين : نتناول في الفرع الأول إجراءات تقديم الطلب ، و في الفرع الثاني نتعرض لكيفية دراسة الملفات و إعداد القائمة .

(1) - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي .

الفروع الأولى: إجراءات تقديم طلب الإسفادة .

يقدم طلب الإسفادة للجنة منح المساكن على مستوى البلدية طبقا للإجراءات التالية :

أولاً : تحرير طلب السكن في مطبوع طبقا للشكل المحدد بموجب نصوص قانونية ، و

يرفق هذا الطلب بالوثائق التالية :

1. شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية .

2. شهادة إقامة .

3. شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها .

4. تصريح شرفي يحرر في مطبوع خاص ، يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق

الشروط الواردة في أحكام المادة الرابعة من المرسوم رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري

1998 ، بمعنى أنه لم يستفد من أي إسفادة محددة في هذه المادة . إلى جانب هذه الوثائق

أعطى المشرع لطالب الإسفادة الحق في تقديم أي وثيقة يراها ضرورية لتدعيم مافه .

ثانياً : يودع طلب السكن لدى البلدية المعنية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم

التسجيل و تاريخه .

ثالثاً : يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه و يؤشر عليه

رئيس المحكمة المختص إقليمياً (1) .

(1) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 42-98 المؤرخ في 1 فيفري 1998 ، المحدد لشروط الحصول

على المساكن العمومية الإجبارية ذات الطابع الاجتماعي .

الفروع الأولى: إجراءات تقديم طلب الاستفادة .

يقدم طلب الاستفادة للجنة منح المساكن على مستوى البلدية طبقا للإجراءات التالية :
أولاً : تحرير طلب السكن في مطبوع طبقاً للشكل المحدد بموجب نصوص قانونية ، و
يرفق هذا الطلب بالوثائق التالية :

1. شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية .
 2. شهادة إقامة .
 3. شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها .
 4. تصريح شرفي يحرر في مطبوع خاص ، يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق الشروط الواردة في أحكام المادة الرابعة من المرسوم رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 ، بمعنى أنه لم يستفد من أي استفادة محددة في هذه المادة . إلى جانب هذه الوثائق أعطى المشرع لطالب الاستفادة الحق في تقديم أي وثيقة يراها ضرورية لتدعيم ملفه .
- ثانياً : يودع طلب السكن لدى البلدية المعنية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل و تاريخه .
- ثالثاً : يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه و يؤشر عليه
رئيس المحكمة المختص إقليمياً (1) .

(1) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 ، المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإجبارية ذات الطابع الاجتماعي .

الفرع الثاني : كيفية إعداد القائمة .

إن تحديد تاريخ بداية دراسة الطلبات من طرف اللجنة البلدية لا يخضع لإرادتها و إنما يتم بناءً على إجراءات طويلة تتمثل في ما يلي :

يرسل ديوان الترقية قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة أشهر إلى الوالي ، و إلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ، كسفاً يحتوي على برنامج السكنات المعدة للإستغلال ، و موقعها ، و طريقة تسليمها .

و خلال مدة 15 يوم ابتداءً من تاريخ إستلام الكشف يحدد تاريخ إنطلاق أشغال اللجنة البلدية و إختتامها بقرار من الوالي ، و على اللجنة البلدية أن تقوم بدراسة الملفات في مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر ، ابتداءً من التاريخ المحدد لبداية أشغالها .

و عند فحص الطلبات المقدمة تتولى اللجنة البلدية المكلفة بمنح السكنات مهمة البحث في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات ، و ترتب حسب الأولوية ، الطلبات الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة ، و الذين تزيد أعمارهم عن 35 سنة على أساس مقاييس و سلم التقييط المحدد قانوناً. (1)

و بعد ما يتم تحديد المستفيدين وهم المرشحون الذين يحصلون على أكبر عدد من النقاط لغاية عدد المساكن المطلوب تخصيصها لكل قائمة ، توزع مختلف أصناف المساكن (غرفتان ، ثلاث غرف ، أربع غرف ... إلخ) على المستفيدين تبعاً لإحتياجاتهم العائلية و قدراتهم على الوفاء بالإلتزامات المالية التي تقع على عاتقهم ، و تشكل قائمة بأسمائهم (2) .

(1) - أنظر المادة 6 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي .

(2) - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها ، جريدة رسمية لسنة 1993 عدد 20 .

• المدير المكلف بالسكن في الولاية ، عضوا .

أما رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية يحضر حضورا استشاريا .

المدة المحددة لتقديم الطعن هي 8 أيام ابتداء من تاريخ نشر قوائم الإستفادة من السكن الاجتماعي .

و على اللجنة الولائية أن تفصل في كل الطعون الواردة من أصحابها في أجل اقصاد 15 يوما ، و حتى يمكنها القيام بهذه المهمة فهي تتولى كل التحقيقات التي تراها ضرورية ، لإتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات اللجنة البلدية لمنح السكنات (1) .

و عند أنتهاء التحقيق ، يرسل الوالي القائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من المحضر إلى :

1. رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني للقيام بالإجراءات الضرورية و لا سيما نشر القائمة النهائية خلال 48 ساعة بمقر البلدية .

2. المؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري .

و على أساس القائمة النهائية يقوم ديوان الترقية بإعداد عقد إيجار لكل مستفيد حسب الشروط المنصوص عنها في التشريع (2) .

ما نخلص إليه بعد دراسة الإجراءات الخاصة بتوزيع السكنات الاجتماعية التي تعتبر الإجراء الأول في عملية إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية ، أن المرسوم المنظم لهذه الإجراءات يحمل في طياته العديد من التناقضات و السلبيات ، التي أدت إلى التأخر في عملية توزيع السكنات الاجتماعية التي إستكملت بها الأشغال لمدة طويلة ، قد تصل إلى سنة أو أكثر و لا تزال مغلقة ، و هذا نتيجة لعدم إعداد قائمة المستفيدين من طرف اللجان البلدية ، أو تم إعدادها و لكن لم تنشر بعد .

(1) - أنظر المادة 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي .

(2) - أنظر المادة 16-3 و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كليات ذلك .

و حسب إحصائيات شهر مارس لسنة 1999 يوجد 70 ألف سكا جاهزا لم يتم توزيعها ، و هو ماكلف خسارة للدولة قيمتها 1.3 مليار دج ذهبت لإعادة إصلاح هذه السكنات ، و كذا إلى النفقات الخاصة بحراستها والمحافظة عليها .(1)

و في المقابل يتعرض ديوان الترقية إلى خسائر كبيرة ناتجة عن عدم تحصيل الإيجار لمنات السكنات التي ظلت مغلقة لأشهر عديدة ، إضافة إلى الأعباء الناجمة عن تكاليف الحراسة التي بلغت 15 مليون دينار لسنة 1998 ،(2) و من جهة أخرى فإن ارتفاع حجم الطلب على السكن مقابل جمود عملية البناء و التوزيع عمق نسبة العجز ، علما أن الطلب العادي يتجاوز في الوقت الراهن نسبة 1.5 مليون سكن سنويا (3) .

و بالرغم من كل هذه المشاكل توزع المساكن على مستحقيها بعدما ترسل قائمة المستفيدين من أجل إتمام الإجراءات القانونية الأخرى لشغل المساكن .

-
- (1) - أنظر جريدة الخبر الصادرة بتاريخ 23 ماي 1999 .
 - (2) - أنظر جريدة الخبر الصادرة بتاريخ 1 أبريل 1999 عدد 2518 .
 - (3) - أنظر جريدة الخبر الصادرة بتاريخ 23 ماي 1999 .

المبحث الثاني إبرام عقد الإيجار

بعد إعداد القائمة النهائية للمستفيدين و إرسالها لليونان الترقية يقوم هذا الأخير بالإتصال بالمستفيدين من أجل إبرام عقد الإيجار الذي يمكن المستأجر من شغل العين المؤجرة - المسكن - .

و عند تحرير عقد الإيجار يجب مراعاة جملة من الشروط ، التي تتمثل في ضرورة تحرير العقد وفقا لنموذج عقد الإيجار المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 12 مارس 1994 .

إلى جانب هذه الشروط يجب توفر الشروط الموضوعية العامة الواجب توافرها في أي عقد و هي : التراضي ، المحل ، والسبب .

و بما أن القانون إشتراط أن يبرم عقد الإيجار وفقا للشكل النموذجي المحدد قانونا ، فإن هذا العقد يحتوي على مجموعة من البيانات محددة مسبقا ، لذا يجدر بنا أن نذكرها حتى يتبين لنا محتوى العقد بدقة .

و كما يجب أن نحدد الطبيعة القانونية لهذا العقد و صورته ، لأنه قد يكون في صورة تسوية ، أو تنازل ، أو تبادل ، أو إستفادة .

و عليه فإننا سنقسم دراستنا لهذا المبحث إلى ثلاثة مطالب :

المطلب الأول : شروط إبرام عقد الإيجار .

المطلب الثاني : صور عقد الإيجار .

المطلب الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار .

المطلب الأول

شروط إبرام عقد الإيجار .

طبقا لنص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، نستخلص أن عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية كمرقي عقاري - بصفته مؤجر - و المستأجر يجب أن يفرغ في الشكل النموذجي المحدد بموجب المرسوم رقم 94-69 المؤرخ في 12 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، هذا إلى جانب الشروط الموضوعية الأخرى الواجب توافرها .

و بناء عليه نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، نتناول في الفرع الأول الشروط العامة لإبرام العقد ، و في الفرع الثاني محتويات العقد ، و في الفرع الثالث نتعرض للشروط الشكلية للعقد .

الفرع الأول : الشروط العامة لإبرام العقد .

عقد إيجار الأماكن السكنية التابعة لديوان الترقية كباقي العقود يشترط فيه توافر ثلاثة أركان و هو : التراضي ، المحل ، و السبب .

أولا : التراضي .

يتحقق التراضي بأن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتيهما المتطابقتين .

طبقا للقواعد العامة يتم التعبير عن الإرادة بكل الوسائل ، قد يتم صراحة باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتداولة عرفا أو ضمنا (1) ، أما التعبير عن الإرادة طبقا للمرسوم رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتم بالكتابة ، إذ إشتطت المادة 21 من هذا المرسوم على ضرورة إفراغ العقد في شكل مكتوب طبقا للنموذج الذي يحدده التنظيم .

(1) - أنظر المادة 60 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني .

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، و طرفاه هما المؤجر و المستأجر لذلك لا بد أن يصدر من أحدهما إيجاباً و يصدر قبولا مطابقا له من الطرف الآخر حتى يتحقق التوافق بين الإرادتين المؤدي إلى انعقاد عقد الإيجار ، غير أن السؤال الذي يثور هو : من له حق الإيجار و الإستئجار ؟ .

إشترط المشرع في عقد البيع أن يكون البائع مالكا للشيء المبيع لصحة البيع ، و رتب جزاء عن بيع ملك الغير متمثلا في قابلية العقد للإبطال ، أما في عقد الإيجار لم يشترط أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة على أساس أن إلتزام البائع هو نقل الملكية أما المؤجر فلا يلزم إلا بتمكين المستأجر من أن ينتفع بالشيء المؤجر (1) و على هذا الأساس يكون حق الإيجار لثلاثة أشخاص و هم :

1. المالك لأنه من ملك الشيء ملك منفعته .

2. من له الحق في أن ينتفع بهذا الشيء لأنه يستطيع أن يلتزم بتمكين غيره من هذا

الإنفعة .

3. من له حق إدارة هذا الشيء (2) .

و إن كان لمالك الشيء الحق المطلق في الإيجار ، إلا أن صاحب حق الإنتفاع و

حق الإدارة فقد قيد المشرع إيجارهما ، و تتمثل هذه القيود فيما يلي :

1. بالنسبة لصاحب حق المنفعة ينقضي إيجاره بإنقضاء حق المنفعة .

2. أما صاحب حق الإدارة فقد حدد المشرع إيجاره لمدة ثلاث سنوات ، و لا يمكن أن

تزيد عن هذه المدة إلا بعد الحصول على ترخيص من السلطة المختصة (3) .

أما حق الإستئجار يحق لكل شخص ما دام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة (4) .

(1) - أنظر د. رمضان أبو السعود ، الموجز في عقد الإيجار ، منشأة المعارف بالإسكندرية مصر 1996 ، ص 104 .

(2) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، المجلد السادس ، القسم الأول ، دار النهضة العربية ، القاهرة ص 38 .

(3) - أنظر المادة 468 و المادة 469 من الأمر رقم 58 / 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

(4) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 70 .

و يشترط لإنعقاد الإيجار أن يتم الإتفاق بين المتعاقدين على المسائل الجوهرية ،
و يعتبر من قبيل المسائل الجوهرية طبيعة العقد ، والمدة و الأجرة ، و العين المؤجرة .
أما لصحة التراضي يشترط توافر الأهلية الواجبة لإبرام العقد ، و سلامة الرضا من
عيوب الإدارة (1).

أما بالنسبة لعقود الإيجار التي يكون ديوان الترقية طرفا فيها يتم التراضي بإيجاب
و قبول متطابقين ، يتجهان إلى إحداث أثر قانوني و هو إنشاء التزامات تترت على
إتفاقيهما ، (2) فالموجب و هو ديوان الترقية يعلن إيجابه و الذي يتمثل في عرض
محلات سكنية للإيجار ، و يعلن الطرف الثاني و هو المستأجر قبوله لذلك الإيجار .

ثانيا : المحل

المحل في عقد الإيجار هو المنفعة المعقود عليها ، لأنها المستوفاة بالعقد و المضمونة
فيه (3) . و يجب أن يتوفر في محل العقد ما يلي :

1. أن يكون محل العقد موجودا عند إبرام العقد ، فإذا أصدر ديوان الترقية إيجابا
يتضمن إيجار محلات سكنية يجب أن تكون السكنات موجودة و جاهزة للغرض الذي
أعدت له ، أي تمكين المستفيد من الإنتفاع بالعين المؤجرة .

2. أن تكون المنفعة معلومة : إن العلم بالمنفعة يقتضي العلم بالشيئ المؤجر مصدر
المنفعة ، كما يقتضي العلم بنوع الإنتفاع المقصود من الإيجار ، و مدة الإيجار .
و تعيين الشيء المؤجر يتم ببيان نوعه و أوصافه ، و مقداره ، كالمنزل رقم كذا بالعمارة
كذا بشارع كذا ... إلخ ، و غالبا ما نجد الشيء المؤجر يدل على نوع الإنتفاع المقصود من
الإيجار ، و مع ذلك قد لا يكفي تعيين الشيء المؤجر في العلم بالمنفعة المعقود عليها ، و
يلزم معه تعيين الإنتفاع المقصود من الشيء المؤجر كبيان أن المحل قد أجزر للسكنى أو
لفتح مكتب ... إلخ .

(1) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 98 .
(2) - أنظر المادة 59 من الأمر رقم 8 / 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن لقانون المدني .
(3) - أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار ، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات إيجار الأماكن ،
المطبعة العربية الحديثة ، الطبعة الثالثة ، القاهرة ص 85 .

و العلم بمدة الإيجار يقتضي تحديد مدتها ، و تاريخ بداية سريانها (1) .

3. يجب أن تكون المنفعة مشروعة : و تحدد دائرة المشروعية في القانون في نطاق النظام العام و الآداب العامة ، فإن كان الإنتفاع بالشيء المؤجر مخالفا للنظام العام و الآداب العام كان الإيجار باطلا (2) .

ثالثا : السبب .

السبب هو الباعث الدافع إلى التعاقد ، فإتجاه إرادة المؤجر إلى الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة سببها رغبته في الحصول على الأجرة ، و إتجاه إرادة المستأجر إلى الإلتزام بالأجرة سببها رغبته في الحصول على منفعة العين المؤجرة (3) .

و يشترط في السبب أن يكون مشروعا ، و مشروعيته مفترضة حتى يثبت العكس (4) .

الفرع الثاني : محتويات عقد الإيجار .

إن عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر يحتوي على مجموعة من البيانات تتمثل فيما يلي :

أولا : تحديد أطراف العلاقة .

إن طرفي العلاقة في هذا العقد هما ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة و المستأجر ، و يتم تحديد كل طرف بتحديد مجموعة من البيانات .

- (1) - أنظر د.عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 90 .
- (2) - أنظر المادة 96 من الأمر رقم 85 - 75 المؤرخ في 26 مارس 1975 المضمن القانون المدني .
- (3) - أنظر د.سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، المجلد الثاني عقد الإيجار ، الطبعة الرابعة ، 1985 ، ص 178 .
- (4) - أنظر المادة 97 و المادة 98 من الأمر رقم 75 - 85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

و العلم بمدة الإيجار يقتضي تحديد مدتها ، و تاريخ بداية سريانها (1) .

3. يجب أن تكون المنفعة مشروعة : و تحدد دائرة المشروعية في القانون في نطاق النظام العام و الآداب العامة ، فإن كان الإنتفاع بالشئ المؤجر مخالفا للنظام العام و الآداب العام كان الإيجار باطلا (2) .

ثالثا : السبب .

السبب هو الباعث الدافع إلى التعاقد ، فإتجاه إرادة المؤجر إلى الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة سببها رغبته في الحصول على الأجرة ، و إتجاه إرادة المستأجر إلى الإلتزام بالأجرة سببها رغبته في الحصول على منفعة العين المؤجرة (3) .

و يشترط في السبب أن يكون مشروعا ، و مشروعيته مفترضة حتى يثبت العكس (4) .

الفرع الثاني : محتويات عقد الإيجار .

إن عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر يحتوي على مجموعة من البيانات تتمثل فيما يلي :

أولا : تحديد أطراف العلاقة .

إن طرفي العلاقة في هذا العقد هما ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة و المستأجر ، و يتم تحديد كل طرف بتحديد مجموعة من البيانات .

- (1) - أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 90 .
- (2) - أنظر المادة 96 من الأمر رقم 85 - 75 المؤرخ في 26 مارس 1975 المضمن القانون المدني .
- (3) - أنظر د. سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، المجلد الثاني عقد الإيجار ، الطبعة الرابعة ، 1985 ، ص 178 .
- (4) - أنظر المادة 97 و المادة 98 من الأمر رقم 75 - 85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

1. بالنسبة لديوان الترقية و التسيير العقاري :

بمأنه شخصية معنوية يحدد ممثله القانوني المتمثل في شخصية مديره العام ، و بذلك يكتب اسم المدير كما يجب تحديد عنوان الديوان .

2. المستأجر :

تحدد هويته بذكر الاسم و اللقب ، و تاريخ و مكان الإزدياد ، و في حالة ما إذا كان المستأجر امرأة متزوجة يحدد لقبها الأصلي (1) .

ثانيا : تحديد العين المؤجرة .

يجب تحديدها تحديدا كافيا ، فتوصف وصفا يكون مانعا للجهالة ، و ذلك بتحديد مايلي :

1. تحديد طبيعة المحل ما إذا كان المحل سكنيا ، أو تجاريا ، أو مهنيا .

2. موقع العين المؤجرة : بتحديد الحي ، و العمارة ، و المدخل ، والطابق ، و رقم الباب .

3. تحديد مكونات المسكن : أي عدد الغرف و المطبخ ، و الحمام ، و هذا ما يساعد على تحديد مبلغ الكفالة الواجب دفعها من طرف المستأجر ، كما يساعد على تحديد القيمة الإيجارية .

4. تحديد ملحقات العين المؤجرة إن وجدت ، كأن تكون من الملحقات قطعة أرض ... إلخ (2) .

(1) - أنظر لنموذج عقد الإيجار بالملحق .

(2) - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، جريدة رسمية لسنة 1994 عد 17 .

ثالثاً : تحديد مدة العقد .

يعد عقد الإيجار من عقود المدة حيث يرتبط تنفيذه بمدة معينة ، فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا إلى أجل معين (1) . لذا يجب تحديد مدة الإيجار في العقد ، و لقد حددها المشرع لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد ، إما بصفة ضمنية أو باتفاق بين الأطراف (2) .

رابعاً : تحديد مبلغ الإيجار .

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة كلا طرفيه يأخذ مقابلاً لما يعطي ، فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابل المنفعة التي يستفيد منها المستأجر ، و هذا الأخير يستفيد من منفعة العين المؤجرة مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر (3) .

و ثمن الإيجار الذي يدفعه المستأجر يحدد بموجب نصوص قانونية و يسدد شهرياً مع إمكانية مراجعته ، لذا يشترط الإشارة في العقد إلى أن مبلغ الإيجار سواء تعلق الأمر بالإيجار الرئيسي أو ثمن الأعباء قابلاً للمراجعة ، حتى يكون المستأجر على علم بإمكانية رفع المبلغ الواجب عليه (4) .

خامساً : تحديد مبلغ الضمان .

بغرض الوقاية من أي تخريب للملك العقاري المؤجر ، و كذا من أجل ضمان مصالح ديوان الترقية ، يلزم المستأجر بدفع ضمان عند إبرام العقد ، و حدد مبلغ هذا الضمان بعشرة آلاف دينار 10 000 دج للغرفة . (5)

- (1) - أنظر د. رمضان أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 32 .
- (2) - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-97 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني ، و إيجارها ، و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية .
- (3) - أنظر د. رمضان أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 31 .
- (4) - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار .
- (5) - أنظر المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 28 جانفي 1998 ، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية والتسيير العقاري .

الفصل الأول

إجراءات الأبحاث

مع الإشارة إلى أن الغرفة المقصود بها هي الغرفة المصالحة للسكن ، و بذلك فإن المطبخ لا يأخذ بعين الاعتبار ، و يسلم للمستأجر في المقابل وصل يذكر في عنوانه " إيداع كفالة ، Consignation de Contion ."

و هذا المبلغ الذي تم دفعه يعاد المستأجر المغادر للمسكن بعد نهاية المدة ، على أساس وصف لحالة الأماكن المعينة حضورياً ، و بعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين (1) .

هذه القيمة تطبق على المساكن المستغلة بعد أول جانفي 1998 ، أما المساكن المستغلة قبل هذا التاريخ كان مستأجروها يدفعون كفالة كضمان لتنفيذ التزاماتهم بساوي مبلغها قيمة ثلاثة أشهر كراء عند إبرام العقد مقابل وصل يسلم له . (2)

إلى جانب البيانات السابقة يجب أن يتضمن عقد الإيجار الإلتزامات التي تقع على عاتق الطرفين كما يتضمن العقد أسباب إنتهاء الإيجار التي يحق لكل طرف أن يتمسك بها .

كما يشترط ان يتضمن العقد على إقرار المستأجر بأنه على علم تام بالأمكنة لرؤيته إياها و معاينته لها ، و أنه تحقق من إستلامه للأمكنة في حالة جيدة قابلة للسكنى ، طبقاً لمحضر الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة و الموقع منه شخصياً (3) .

(1) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار .

(2) - أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 9 أفريل سنة 1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1983 ، عدد 15 .

(3) - أنظر المادة 16 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .

الفرع الثالث : الشروط الشكلية .

إشترط المشرع لشغل المساكن التابعة لديوان الترقية أن يحرر عقد الإيجار كتابيا وفقا لنموذج العقد المحدد بموجب المرسوم لتنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 1 مارس 1994 ، كما يجب تسجيله على مستوى مفتشية التسجيل بالمصالح المالية حتى يكون العقد صحيحا (1) ، لذلك كيف هذا العقد بأنه عقد شكلي .

و أوجب القانون على المستأجر تسجيل العقد حتى يحتج به على الغير ، و قصد بهذا الحكم أن يعطي الغير الذي يتعامل مع العقار دون أن يعلم بمدة إيجاره فرصة تمكنه من العلم بهذه المدة (2) .

يحرر العقد في أربع نسخ من طرف ديوان الترقية تسلم نسخة منه للمستأجر ، و يتحمل هذا الأخير حقوق الطبع و التسجيل المتعلقة بالعقد . (3)

و يعتبر هذا العقد وسيلة إثبات للإيجار ، الذي لا يمكن إثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها أو مصدرها (4) ، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها بشأن نزاع قائم بين مواطنتين مستأجرتين لسكن تابع لديوان الترقية بقولها : " حيث أن المحكمة العليا ترى أنه من الضروري تذكير قضاة الموضوع بنص المادة 2 من المرسوم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر ، و أن المحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري التي جاء فيها أنه تبرم إيجارات المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد و حسب النموذج المرفق بالملحق ، و أنه يستخلص من هذا النص أن عقد الإيجار المنبرم بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب يبرم بين الطرفين ، و لا يمكن إثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها و مصدرها ... " (5) .

(1) - أنظر المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري

(2) - أنظر د.عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 140 .

(3) - أنظر المادة 13 و 15 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .

(4) - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

(5) - قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 14 مارس 1995 في القضية رقم 117880 مجلة إيجار السكنات والمجلات المهنية ، الجزء الأول ، الصادرة عن المحكمة العليا ، سنة 1997 ، ص 112 .

المطلب الثاني صور عقد الإيجار

يتخذ عقد الإيجار المبرم من طرف ديوان الترقية عدة صور ، قد يكون في صورة إستفادة ، و قد يتخذ صورة تنازل ، أو تبادل ، أو تسوية ، يجب تحديدها في العقد .
بناء عليه سنحاول تحديد الحالات السابقة في أربعة فروع : نخصص الفرع الأول لحالة الإستفادة ، والفرع الثاني لحالة التنازل ، و الفرع الثالث لحالة التبادل ، و نتعرض في الفرع الرابع لحالة التسوية .

الفرع الأول : حالة الإستفادة .

و هي الوضعية العادية لأي عقد إيجار يبرم من طرف ديوان الترقية ، حيث لا يمكن لأي طرف أن يشغل مسكنا تابعا لديوان الترقية إلا إذا حصل على إستفادة وفقا للإجراءات المحددة بموجب المرسوم رقم 98 - 42 المؤرخ في 1 فبراير 1998 المتضمن لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي و كفايات ذلك .

الفرع الثاني : حالة التنازل

يعتبر التنازل عن الإيجار حوالة لعقد الإيجار ، تنتقل بها حقوق المستأجر و إلتزاماته إلى شخص يسمى الممتنازل له وفقا لأحكام حوالة الحق ، و تنتقل إلتزاماته وفقا لأحكام حوالة الدين ، في حدود ما يشترط في كل حوالة من شروط قانونية أو إتفاقية (1) .
و يشترط في التنازل عن الإيجار طبقا للقواعد العامة موافقة المؤجر ، كما أن المستأجر يبقى ضامنا للمتنازل له تنفيذ إلتزاماته . (2)

(1) - أنظر د.توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 654 .
(2) - أنظر المادة 505 و المادة 506 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

اما التنازل عن المساكن التابعة لديوان الترقية يخضع لعدة شروط تتمثل فيما يلي :

1. لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الإجتماعي التابع لدواوين الترقية سوى الأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) ، و تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الإجتماعي ، و الذين تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم .

2. ضرورة الموافقة الصريحة والكتابية للموَجِر (1) .

و بتحقق هذه الشروط في المتنازل له يمكن له أن يتقدم بطلب التنازل بإتباع الإجراءات التالية :

- يرسل المتنازل طلب نقل حق الإيجار لديوان الترقية عن طريق رسالة موصى عليها ، مع ضرورة أن يرفق الطلب بالوثائق التي تثبت أن طالب حق نقل الإيجار يستوفي الشروط السالفة الذكر .

و في حالة ما إذا تم نقل حق الإيجار بطريقة مخالفة للإجراءات والشروط السابقة ، يعرض الطرفان للمتابعة القضائية ، مع الطرد الفوري لشاغل السكن بدون حق (2) .

الفرع الثالث : حالة التبادل .

يستطيع المستأجرون أن يتبادلوا محال السكنى التابعة لديوان الترقية في حالة ما إذا كانوا يقيمون في نفس المنطقة ، و مستفيدون من حق البقاء بالعين المؤجرة من أجل استعمال أفضل للعائلة ، شريطة أن يقدم طلب التبادل لديوان الترقية التابع له ، وعلى هذا الأخير أن يعرض طلب التبادل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل ، و هي لجنة منح المساكن على مستوى البلدية (3) .

- (1) - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98 + 43 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و كفاءته ، جريدة رسمية لسنة 1998 عدد 05 .
- (2) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98 + 43 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي .
- (3) - أنظر المادة 15/1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

و لا يتم التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة ، غير أن المستأجر الذي قام بالتبديل يظل ملزماً اتجاه ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على إستجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل (1) .

الفرع الرابع : حالة التسوية .

تتم التسوية بعد وفاة المستأجر مع الأشخاص الذين كانوا يقطنون عادة مع المستأجر ويتغير عقد الإيجار (2) .
و في حال الطلاق يؤول حق الإيجار و حق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي (3) .

المطلب الثالث

الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

إن الحديث عن الطبيعة القانونية لعقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر ، يؤدي بنا إلى تحديد مسألتين هامتين هما :
هل يعد هذا العقد قراراً إدارياً أم عقد ؟ و إذا كان عقداً هل يمكن إعتبره عقد إذعان ؟ .

كما لا يفوتنا و نحن بصدد دراسة إيجار الأماكن السكنية التابعة لديوان الترقية، و تحديد الطبيعة القانونية للعقد ، أن ندمج دراسة نوع ثنائي من العقود يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية ، و هو ما يسمى بعقد البيع بالإيجار لتحديد طبيعته القانونية ما إذا كان عقد إيجار أم بيع ؟ .

- (1) - أنظر المادة 15-3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل للسكن وتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .
- (2) - أنظر المادة التاسعة من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .
- (3) - أنظر المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

و هذا ما سنحاول دراسته من خلال فرعين ، نخصص الفرع الأول لتحديد عقد الإيجار بين القرار الإداري و عقد الإذعان ، و نتعرض في الفرع الثاني للطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار .

الفرع الأول : عقد الإيجار بين القرار الإداري و عقد الإذعان .

من خلال شروط إبرام عقد الإيجار السابق ذكرها يمكن تكييف العقد المبرم بين

ديوان الترقية و المستأجر على أنه عقد و ليس قرارا إداريا ، على أساس :

1/- أن القرار الإداري يلزم من حيث الأصل كل الأشخاص خلافا للعقد فإنه لا يسري إلا على أطرافه ، و آثاره لا تتعدى هذه الأطراف .

2/- أن القرار الإداري يصدر من جانب الإدارة وحدها و بإرادتها المنفردة والملزمة ، أما العقد فإنه يصدر عن إرادتين متقابلتين .

3/- أن القرار الإداري يتيح للإدارة إمكانية سحبه وتعديله دون اللجوء إلى القضاء (1) ، بينما العقد فإنه يضع الأطراف في موقف متساوي و لا يتم تعديله إلا باتفاق الطرفين ، و في حالة وجود نزاع يلجأ للقضاء (2) .

كل هذه الخصائص تؤكد لنا أن عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و التسيير العقاري والمستأجر هو عقد و ليس قرارا إداريا صادرا عن ديوان الترقية ، فلو أراد المشرع أن توجر المساكن التابعة لديوان الترقية بموجب قرار إداري لثم ذلك بناء على قرار الإستفادة الصادر عن اللجان البلدية .

إلا أن المشرع أضاف أسلوب التعاقد بعد قرار الإستفادة من أجل إعطاء ضمانات أكثر و أقوى للمستفيدين ، و جعل العلاقة أكثر مرونة .

و عليه فإن الأحكام التي تنظم العلاقة بين ديوان الترقية و المستأجر ، تخضع لعقد الإيجار المبرم وفقا للنصوص القانونية المنظمة له .

(1) - أنظر د. عوايدي عمار ، دروس في القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، 1990 ، ص 215 و 238 .

(2) - أنظر المادة 106 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

أما بالنسبة لطبيعة العقد ، هل يعد عقد إذعان أم لا ؟ يمكن تحديدها بتحديد مفهوم عقد الإذعان وبيان خصائصه .

و ما يجب أن نشير إليه في بادئ الأمر هو أن الفقه لم يتفق على تعريف موحد لعقد الإذعان ، و نفس النهج نهجته التشريعات .

أما التشريعات العربية فقد تعرضت إلى عقد الإذعان ، و لكن دون أن تتعرض إلى تعريف محدد لهذه الفئة من العقود بل أوردت كيفية حصول القبول فيه ، حيث نصت المادة 70 من ق.م.ج على أنه " يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل مناقشة فيها " .

و ما تم الإتفاق عليه لتعريف عقد الإذعان هو أنه : " ذلك العقد الذي تكون فيه المساومة معدومة أو محدودة ، فهناك طرف قوي إقتصاديا يعرض على الجمهور نموذج عقد موحد يسمى عقد نمونجي يطالب فيه قبولا بدون مناقشة ، و على الطرف الآخر أي الطرف الضعيف أن يقبل الشروط بكاملها أو يرفضها بكاملها " . (1)

بناء على هذا التعريف نستخلص أن لعقد الإذعان الخصائص التالية :

1. الإيجاب في عقد الإذعان يكون إجابيا عاما ، فلا يكون موجه لشخص معين أو إلى فئة معينة و يصدر بشكل غير قابل للنقاش .
2. مركز المتعاقدين غير متساوي من الناحية الإقتصادية أو الإجتماعية .
3. أن يتعلق العقد بسلعة أو خدمة أو مرافق تعتبر من الضروريات بالنسبة للجمهور بحيث لا يتصور إستغناء هؤلاء عن هذه السلعة أو تلك الخدمة في حاجاتهم دون أن يلحقهم أذى أو مشقة ، و هذه السلعة ينفرد بها الطرف القوي وحده .
4. هي عقود توضع بشكل مستمر كعقود نمونجية (2) .

(1) - أنظر د. لعشبة محفوظ ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري و المقارن ، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1990 ، ص 23 و 26 و 32 .

(2) أنظر د. لعشبة محفوظ ، نفس المرجع ، ص 59 .

فلو حاولنا أن نقارن مدى تطابق هذه الخصائص على عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر نصل إلى النتائج التالية :

إن هذا العقد تتوفر فيه بعض خصائص عقد الإذعان ، كعدم تساوي المتعاقدين من الناحية الاقتصادية و الإجتماعية ، بإعتبار أن ديوان الترقية مؤسسة عمومية ، و الإيجاب موجه لفئة ضعيفة الدخل ، كما أن هذا العقد يعد من العقود النموذجية .
إلا أن خاصية إنفراد ديوان الترقية بعملية الإيجار لا تتحقق ، على أساس أن الإيجار يقوم به العديد من الأشخاص المعنوية الأخرى كمديرية أملاك الدولة و الأشخاص الطبيعية .
و على هذا الأساس لا يمكن إعتبار عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر عقد إذعان ، و إن كان المشرع إشتراط ضرورة أن يتم وفقاً للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 12 مارس 1994 ، الذي يفرض على المستأجر جملة من البنود التي لا يحق له مناقشتها .

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار .

لتحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود الذي يضم مصطلحين " البيع و الإيجار " يجدر بنا تحديد خصائص كل من عقد البيع و عقد الإيجار .
بالنسبة لعقد الإيجار فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف ، أي أنه لا ينصب على الملكية و من أهم مميزاته ما يلي :

1. العناصر التي يقع عليها التراضي هي المنفعة بالشئ المؤجر ، المدة و الأجرة .
2. عقد الإيجار عقد مؤقت .
3. أنه لا يرتب حقاً عينياً على الشئ المؤجر بل ينشأ في جانب المؤجر و المستأجر حقوق شخصية (1) .

أما عقد البيع فمن أهم خصائصه أنه عقد ناقل للملكية ، إذ يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ، و يلتزم هذا الأخير بدفع المقابل . (2)

(1) - أنظر د. رمضان أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 31 .
(2) - أنظر المادة 351 من الأمر رقم 75-88 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني .

و عند انتقال الملكية إلى المشتري تصبح له سلطة مباشرة على الشيء المبيع ، إذا اشترى شخصاً مثلاً منزلاً صالحاً للسكن ، فله حق التصرف و الإستعمال و الإستغلال . أما عقد البيع بالإيجار فقد عرفه المشرع في المادة 7 من المرسوم رقم 97 - 35 المؤرخ في 14 يناير 1997 بأنه : " ... هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المالك الموجد أن يحول ملكاً عقارياً ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم ... " (1).

من خلال هذه المادة نستخلص ما يلي :

1. يلتزم ديوان الترقية بموجب عقد البيع بالإيجار تحويل ملك عقاري ذا استعمال

سكني .

2. يحول هذا الملك لطرف ثاني و هو المشتري .

3. يتم تحويل الملك إثر فترة تحدد باتفاق الأطراف .

مما تقدم نستنتج أن هذا العقد ينقل ملكية المسكن إلى المشتري فكلمة " يحول ملكاً عقارياً " يعني أنه ناقل للملكية ، و هذه الخاصية الأولى لهذا العقد .

أما الفقرة الثالثة من نفس المادة فقد نصت على أنه : " ... و خلال الفترة المنفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه و إلتزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الإلتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة " .

يتبين من هذه الفقرة أن الفترة التي يلتزم فيها المشتري للملك العقاري بدفع أقساط البيع يحتفظ فيها بصفته مستأجر ، و هذا يعني أنه يلتزم بدفع ثمن الإيجار مقابل إنتفاعه بالعين الموجرة ، كما لا يحق له التصرف فيها على أساس أن عقد الإيجار من عقود الإدارة ، و بهذا فإن هذا العقد يتخذ خاصية من خصائص عقد الإيجار .

(1) - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لشروط و كيفية بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها ، و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و الميني و غيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري ، و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 .

و لكن طبقا لنص المادة 8 من نفس المرسوم يتبين لنا أن المستأجر في حالة ما إذا قبل شروط البيع بالإيجار يلغي ديوان الترقية عقد الإيجار و يحزر عقد البيع بالإيجار .
و لو تأملنا في هذا النص ، و نص المادة 3 / 7 السالفة الذكر ، نلاحظ وجود تناقض فمن جهة نص المشرع على أنه بمجرد موافقة المستأجر على شروط البيع بالإيجار يلغى عقد الإيجار و يحزر عقد البيع بالإيجار ، و من جهة أخرى نص على سريان عقد الإيجار خلال الفترة المنفق عليها لدفع الأقساط ، ويبقى المشتري محتفظا بصفة المستأجر و ملتزما بكل الإلتزامات التي تقع على المستأجر .(1)

و يبدو في الأخير بعد هذه المقارنة أن عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع معلق على شرط و هو دفع الأقساط الواجبة لملكية المسكن ، و ما تسمية البيع بالإيجار إلا لإظهار صفة المساكن المراد بيعها ، و هي أن تكون من بين المساكن المؤجرة ، بمعنى أن الأحكام المنصوص عنها في المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35 المؤرخ في 14 يناير 1997 تطبق على المساكن المؤجرة التي تم إنجازها بعد أكتوبر 1992 بينما المساكن الأخرى المعروضة للبيع و غير مؤجرة مسبقا تخضع لقانون خاص بها .
بعد إتمام إجراءات الإيجار لا تسلم مفاتيح المسكن للمستأجر إلا بعد دفع مبلغ الكفالة المحدد في العقد ، و تحرير محضر لحالة العين المؤجرة بعد المعاينة الحضورية للمسكن من طرف المستأجر و ممثلي ديوان الترقية ، الذي ينتهي بتسليم المستأجر وثيقة حالة الأماكن .

و يترتب عن إبرام عقد الإيجار إلتزامات في جانب الطرفين .

و من بين النتائج المترتبة أيضا عن إبرام العقد ما تضمنته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76- 7 14 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 إلتزام المستأجر بأن يتولى بنفسه مباشرة أعباء المسكن المشغول و المتعلقة بتزويده بالماء و الغاز و الكهرباء من المصالح العمومية المخصصة ، و كذلك كل ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها .

(1) - أنظر المادة 3 / 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لشروط و كفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها .

و من المشاكل التي يعاني منها ديوان الترقية بعد إبرام العقد ، عدم استطاعته توزيع المساكن على مستحقيها نظرا لتماطل بعض المصالح الإدارية في إنجاز الأعمال المسندة إليها ، كتماطل مصالح الكهرباء و الغاز في مد المساكن بالكهرباء إضافة إلى إفتقار المشروع لماء الشرب و عدم صلاحية الطرق المؤدية للمساكن .

و بهذا تبقى السكنات مغلقة دون أي دخل ، لأنه لا يعقل أن يطالب مستأجر لم ينتفع بعد بالسكن بالأجرة ، و إن لوحظ في بعض الأحيان سريان عقود الإيجار التي أصبحت تحسب مدتها قبل تاريخ منح السكنات لأصحابها ، و بذلك يدفع المواطن أموالا بدون أي يقابل ذلك منفعة بالعين المؤجرة .

و نخلص مما سبق إلى النتائج التالية :

1. أتى المشرع بإجراءات خاصة لإيجار المساكن التابعة لديوان الترقية المتمثلة في ضرورة إعداد قائمة المستفيدين قبل إبرام العقد ، و هذا ما يخالف عن ما هو محدد في القانون المدني الذي إشتراط إبرام عقد الإيجار حتى يتم الإيجار .
2. إن كل المشاكل السابقة أغلبها يرجع إلى سوء التسيير من طرف المصالح الإدارية ، و على وجه الخصوص اللجان البلدية في عدم مراعاتها للمواعيد المقررة لإعداد قوائم الإستفادة ، و ديوان الترقية و التسيير العقاري لكونه يعرض المساكن للإيجار قبل إتمام إنجازها ، و هذا ما يؤثر سلبا على إلتزامات المستأجر التي سنناقشها في الفصل الثاني .

الفصل الثاني

إلتزامات الطرفين

الفصل الثاني التزامات الطرفين

يترتب عن إبرام عقد الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستأجر عدة التزامات في جانب كل طرف ، و في الوقت ذاته تعتبر حقا للطرف الآخر .

و بناء عليه نقسم دراستنا لهذا الفصل إلى مبحثين على الشكل التالي :

- المبحث الأول : التزامات المستأجر .
- المبحث الثاني : التزامات ديوان الترقية .

المبحث الأول التزامات المستأجر

تقع على المستأجر التزامات رئيسية و أخرى ثانوية ، و تتمثل هذه الأخيرة في مصاريف عقد الإيجار قياسا على المشتري في عقد البيع ، و يدخل في مصاريف عقد الإيجار مصاريف التسجيل طبقا للمادة 15 من عقد الإيجار النموذجي المعد من طرف ديوان الترقية بالإضافة إلى استلام العين المؤجرة .

و عليه فإن دراستنا لالتزامات المستأجر تقتصر على الإلتزامات الرئيسية المتمثلة في الإلتزام بشغل المساكن المؤجرة طبقا للغرض المتفق عليه ، و الإلتزام بدفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه و دفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه ، و الإلتزام برد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار .

و بناء عليه نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على الشكل التالي :

- المطلب الأول : الإلتزام باستعمال العين المؤجرة فيما اعدت له ، و العناية بها .
- المطلب الثاني : إلتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة .
- المطلب الثالث : الإلتزام برد العين المؤجرة و ملحقاتها .

المطلب الأول

الإلتزام باستعمال العين المؤجرة في ما أعدت له والعناية بها

يلتزم المستأجر عند شغله للمسكن المؤجر أن يشغله بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه (1).
ويترتب عن هذا الانتفاع أن يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة في ما أعدت له والعناية بها أي المحافظة عليها.

ما يلاحظ على هذه الإلتزامات أنها مستقلة إلا أنها متداخلة، وهذا ما سيتبين من خلال دراسة كل نقطة على حدى، وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نخصص الفرع الأول لدراسة الإلتزام باستعمال العين المؤجرة في ما أعدت له، وتعرض في الفرع الثاني للإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، أما الفرع الثالث فقد خصص للإلتزام بالنظام الداخلي للعقار

الفرع الأول: الإلتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

يلتزم المستأجر أصلاً باستعمال العين المؤجرة في وجوه الانتفاع المتفق عليها في عقد الإيجار، فإذا اتفق على أن تكون العين مخصصة للسكنى لا يجوز تحويلها إلى محل تجاري أو مهني دون الموافقة الكتابية والصريحة للمصلحة المؤجرة وهي ديوان الترقية (2).

وبما أن ديوان الترقية يؤجر المساكن الإجتماعية والمحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري، يفترض أن يستعمل كل عين مؤجرة وفقاً للغرض المخصص له، لذلك فإن المساكن الإجتماعية الأصل أنها مخصصة للسكن، لكن في بعض الحالات قد تغير طبيعتها

(1)- انظر المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
(2)- انظر المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

فتستعمل لغرض مهني أو تجاري بعد الحصول على ترخيص كتابي من ديوان الترقية ،
و ذلك بمراعاة عدة اعتبارات منها مثلا إحتياجات المنطقة ، فبعض المناطق السكانية لا
توجد فيها عيادة طبية أو صيدلية ...إلخ .

و يحصل على الترخيص بعد تقدير بعض الجهات المعنية لطبيعة التخصيص الجديد ما إذا
كان يمثل خطرا يهدد أمن و إستقرار و راحة السكان أم لا .

و في هذه الحالة تنظم العلاقات بين المستأجر و ديوان الترقية بموجب الأحكام المتعلقة
بإيجارات المحال المعدة للإستعمال المهني . (1)

و أول الأحكام الواجب تغييرها هي الأحكام الخاصة بمبلغ الإيجار ، إذ لا يعقل أن
يدفع مستأجر لمحل تجاري نفس المبلغ الذي يدفعه مستأجر لمحل مخصص للسكن ،
فالأول قد يبلغ مدخوله اليومي من المحل التجاري قيمة مبلغ الإيجار الواجب دفعه شهريا
، فللمساواة بين المستأجرين قرر تغيير مبلغ الإيجار بتغيير تخصيص المحل .

غير أن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المجال هو : كيف يسمح بتغيير طبيعة محل

معد للسكن ، وزع في إطار برنامج المساكن الإجتماعية إلى محل تجاري أو مهني ؟ .
علما أن المساكن الإجتماعية توزع على الفئات ضعيفة الدخل ، التي تعاني أزمة سكن و
لا يمكنها الحصول عليه نظرا لإرتفاع أسعار البيع ، فكيف يعقل أن يغير شخص مسكنا
بحاجة ماسة إليه إلى محل تجاري أو مهني ؟ .

النتيجة التي نصل إليها في الأخير هي أن السكنات الإجتماعية تسلم في بعض الأحيان
لأشخاص لا يستحقونها ، و إرجاع سبب التغيير لحاجة المنطقة إلى محل ما مبرر غير
كافي ، لأنه كان يمكن تفادي هذا النقص بتخصيص محلات تجارية أو مهنية في أي
برنامج سكني ينجزه ديوان الترقية منذ البداية .

(1) - أنظر المادة 2 / 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم
العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكانة الترقية و التسيير العقاري .

الفرع الثاني : الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

لا يكفي أن يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له ، بل يجب عليه أيضا في هذا الإستعمال أن يبذل عناية كافية في المحافظة عليه ، و العناية الواجبة على المستأجر هي عناية رب الأسرة الصالح . (1)

و الإلتزامه هذا هو إلتزام ببذل عناية لا إلتزام بتحقيق نتيجة ، و من ثم يكون قد وفى بالإلتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه و لو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية، و هو سلامة العين المؤجرة ، (2) و إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يمتد إلى ملحقاتها أيضا .

و من أهم ما يلتزم به المستأجر في سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة إخطار المصلحة المؤجرة و هي ديوان الترقية بكل أمر يستوجب إجراء إصلاحات مفروضة على المؤجر ، و إلا كان المستأجر مسؤولا مسؤولية شخصية .(3)

و إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة إلتزام ببذل عناية ، بحيث يمكن للمستأجر أن يدفع مسؤوليته إذا أثبت أنه قام بالعناية الكافية في الحفاظ على العين المؤجرة ، و لو لم يتحقق الغرض المقصود من العناية و هو سلامة العين المؤجرة .(4)

و على هذا الأساس يختلف الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة عن الإلتزام باستعمال العين فيما أعدت له ، و وجه الاختلاف يرجع إلى أن المستأجر قد يستعمل العين فيما أعدت له ، و لكنه يهمل في طريقة الإستعمال ، و عقد يغير وجه الإنتفاع المنفق عليه ، و لكنه يبذل عناية في إستعمالها .(5)

- (1) - أنظر المادة 3 / 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .
- (2) - أنظر د.عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 533 .
- (3) - أنظر المادة 8 / 4 المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .
- (4) - أنظر د.عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 535 .
- (5) - أنظر د.سمير عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار ، الإيجار بوجه عام ، إيجار المساكن السكنية ، إيجار الأراضي الزراعية ، دار المعارف بالإسكندرية ، الطبعة الأولى ، 1969 ص 356 .

و المستأجر في محافظته على العين المؤجرة يلتزم بأن يتعهدا بالترميم ، و إذا هلك الشيء ، أو احترق تقوم مسؤوليته .

و بناء عليه فإن المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة يلتزم بما يلي :

أولا : الإلتزام بالترميمات التأجيررية .

يعتبر هذا الإلتزام فرعا عن الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ، و يقصد بها

بأنها : " الترميمات البسيطة التي تنشأ من الإستعمال المألوف للعين المؤجرة " .

و عرفها الفقيه بوتيه بأنها : " تلك التي تأتي عادة من خطأ المستأجر أو تابعيه " .(1)

كما يطلق عليها اسم الترميمات البسيطة ، و هي تلك الترميمات التي يجري العرف

على أن يقوم بها المستأجر ، و تسميتها كذلك يفترض أنها ناشئة عن خطأ المستأجر أو

خطأ تابعيه أو من يقيمون معه .(2)

أما المشرع الجزائري لم يعرفه ، بل إكتفى بالنص عليها كإلتزام يقع على عاتق

المستأجر في المادة 3 / 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

و حددت الترميمات التي يتحملها المستأجر تحت نفقته في المادة الرابعة من عقد الإيجار

النموذجي و التي تتمثل في ما يلي :

1. تسريح القنوات المسدودة و إيصالها بالمجمع المشترك .

2. كل النفقات المترتبة عن الخسارة الناتجة من فعله أو فعل أي شخص تحت

مسؤوليته .

3. كل الترميمات الداخلية للمسكن الذي يشغله بموجب هذا العقد و المتمثلة في ما يلي :

• تصليح أو تبديل الأجهزة الصحية المحطمة أو المعطلة .

• تركيب أو تصليح الأجهزة الكهربائية الموجودة .

• تبديل البلاط أو الغرف داخل المسكن .

(1) - أنظر د.سمير عبد السيد تناغو ، المرجع السابق ، ص 240 .

(2) - أنظر د.عبد الرزاق حسن فرج ، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني و في القوانين الخاصة

بالإيجارات ، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، 1977 ، ص 60 .

إصلاح أو تبديل أقفال مقابض الأبواب و المزاج و كل الإصلاحات التي تعود تحت نفقته بموجب الأحكام القانونية و التنظيمية .(1)

نخلص مما تقدم إلى أن المستأجر يتحمل الترميمات التأجيرية التي تكون نتيجة خطأ المستأجر أو خطأ تابعيه بعد شغل المستأجر للمسكن ، إلا أن الواقع يشهد غير ذلك حيث يسلم ديوان الترقية المسكن للمستأجر في حالة سينة تحتاج إلى عدة ترميمات ، كإصلاح الأبواب و النوافذ ، و العديد من الأشغال التي يقوم بها المستأجر بعد حيازته للعين المؤجرة ، بالرغم من أن هذه الترميمات لم تكن نتيجة لخطأ المستأجر فهي ترجع في غالب الأحيان إما للشغل غير الشرعي لهذه المساكن من طرف المواطنين و عند إخراجهم بالقوة منها يلجأون للتخريب ، أو لعدم إتمام الأشغال بها و يسلمها ديوان الترقية ناقصة تحتاج لبعض الترميمات .

لهذا كان على ديوان الترقية أن يتحمل مسؤوليته في إعادة إصلاح هذه المساكن لتسلم صالحة للإنتفاع بها إنتفاعا كاملا غير ناقص ، لأن هذا الوضع أدى بالمستأجرين إلى تحمل خسائر كبيرة من أجل إعادة إصلاح المسكن .

ثانيا : مسؤولية المستأجر عن تلف و هلاك العين المؤجرة .

إن المستأجر مسؤول عما يصيب العين أثناء إنتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالا مألوفا ، و يعتبر هذا جزءا عن إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ، (2)

و هذا الأخير هو التزام ببذل عناية لا إلتزام بتحقيق غاية ، و يكفي للتخلص من المسؤولية في هذه الحالة أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص العادي في المحافظة على العين المؤجرة .(3)

(1) - أنظر المادة 4 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .

(2) - أنظر المادة 2 / 495 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

(3) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 202

ثالثًا : مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

يتبين من نص المادة 496 1 من ق.م.ج أن المستأجر تقوم مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة بحكم القانون و عليه أن يثبت العكس ، أي يقع عليه عبء الإثبات و ذلك بأن يثبت أن الحريق راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه ، كرجوع الحريق لقوة قاهرة ، أو بسبب فعل مستأجر آخر ، أو بسبب فعل شخص من الغير غير تابع له أو فعل المؤجر . و إلزام المستأجر بضمان الحريق هو إلزام بتحقيق نتيجة ، و يترتب عن ذلك أنه بمجرد حدوث الحريق تقوم مسؤولية المستأجر ما لم يثبت السبب الأجنبي .(1)

و لا يكفي لدفع مسؤوليته أن يثبت أنه قام بكل ما ينبغي على الرجل الحريص أن يقوم به لتوقيء الحريق و مع ذلك فقد حدث ، بل يجب عليه أن يثبت السبب الذي أدى إلى وقوع الحريق ، (2) و وجود المستأجر هو و تابعيه خارج المنزل وقت وقوع الحريق لا يكفي لدفع مسؤوليته ، لأنه ربما كان الحريق راجعا إلى تسرب الغاز مثلا كان من الممكن تقاديه بعناية أكبر .

كما أن المستأجر يكون مسؤولا عن الحريق الذي يحدث بفعل تابعيه كما لو حدث من فرد من أفراد أسرته المقيمين معه .(3)

و مسؤولية المستأجر عقدية ، إذا تحققت وجب على المستأجر أن يدفع تعويضا عن الأضرار التي أصابت ديوان الترقية نتيجة حريق العين المؤجرة . و يقدر مبلغ التعويض من طرف ديوان الترقية حسب الخسائر التي لحقت به ، و ما على المستأجر إلا الرجوع للقضاء إذا ما رفض دفع مبلغ التعويض .

(1) - أنظر المادة 496 1 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

(2) - أنظر د.سمير عب السيد تناغو ، المرجع السابق ، ص 245

(3) - أنظر د.عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 566 .

هذا في حالة ما إذا كان المتسبب في الحريق مستأجر واحد ، أما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد و هو حالة العمارات ، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله ، ولا يمكن لأي واحد منهم أن ينفي مسؤوليته عن هذا الحريق إلا إذا أثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين ، فيكون هذا الأخير وحده مسؤولاً عن الحريق .(1)

كما يدخل ضمن إلتزامات المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ما يلي :

1. السماح للمصلحة المؤجرة بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها ، و كذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها .
2. أن يحافظ على حسن تسيير تركيبات الأجهزة الموجودة في الأماكن المؤجرة ، و أن يتقيد بالتوجيهات المقدمة من طرف المصلحة المؤجرة لضمان حسن التسيير .
3. المحافظة الدائمة على عدم إزعاج راحة المستأجرين الآخرين ، والسهر على عدم تصليح الأجهزة والأجزاء المشتركة الموجودة داخل أو خارج البناية .
4. أن لا يصب في المياه أية مواد دسمة أو مواد أخرى بطبيعتها تعرقل المجرى الطبيعي للمياه ، أو إلحاق ضرر يؤدي إلى عدم المحافظة على هذه القنوات .(2)

الفرع الثالث : الإلتزام بالنظام الداخلي للعقار .

إلى جانب الإلتزامات السابقة الرامية للعناية بالعين المؤجرة ، ألزم المشرع المستأجر القيام بمجموعة من الإلتزامات التي تهدف للحفاظ على النظام الداخلي للعقار ، والمتمثلة في النظافة و الأمن ، و الحفاظ على البناية و خاصة المداخل و السلالم و المصاعد و الجدران ، و المساحات الخضراء .

(1) - أنظر المادة 496 م 2 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
(2) - أنظر المادة 6 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .

و من أجل تحقيق هذه الأهداف منعه المشرع من القيام بمجموعة من الأعمال
من بينها :

1. التخزين للمواد السريعة الإلتهاب في الأماكن المؤجرة ، و ذلك لسلامة العقار .
2. إستعمال المصاعد من طرف الأطفال الأقل من 14 سنة غير المرفقين .
3. رمي القنورات في الأمكنة المخصصة لذلك .
4. كل ضجيج من طبيعته أن يزعج سكان العقار و خاصة بعد الساعة العاشرة ليلا .
5. عدم تكتيس أشياء تضر بنظافة أو جمال العقار أو نشر الغسيل على الشرفات
المطللة مباشرة على الشارع .
6. على كل من يملك حيوانات ، كلاب أو قطط أي يسهر على عدم تسببها في إزعاج
الآخرين (1).

المطلب الثاني

الإلتزام بالوفاء بالأجرة

يعتبر هذا الإلتزام من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر الذي يجسد أهم
خاصية من خصائص عقد الإيجار ألا و هي المعاوضة ، فالمستأجر ينتفع بالعين المؤجرة
مقابل مبلغ مالي شهري .
و لقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بمبلغ إيجار الأماكن السكنية التابعة لديوان الترقية
بموجب نصوص قانونية خاصة ، لا يمكن التفاوض عليها كما هو الحال بالنسبة لعقود
الإيجار التي تتعد بين الخواص ، ضف إلى ذلك الإجراءات المتبعة في دفع الأجرة .
كما أن المشرع أعطى ضمانات لديوان الترقية كمصلحة مؤجرة تساعد على إستيفاء
الأجرة في حالة عدم دفعها من طرف المستأجر .

(1) - أنظر المادة 8 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .

كل هذه الأحكام يمكن دراستها من خلال ثلاثة فروع ، نخصص الفرع الأول لتحديد مقدار مبلغ الإيجار ، أما الفرع الثاني نخصصه لإجراءات دفع الأجرة و نتعرض في الفرع الثالث ل ضمانات المؤجر لإستيفاء الأجرة .

الفرع الأول : مقدار مبلغ الإيجار .

يخضع تحديد مبلغ الإيجار لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية ، و يتم تحديده من طرف الحكومة بناء على إقتراح من وزارة السكن و وزارة المالية .
خضع مبلغ الإيجار إلى عدة تغيرات حسب تغير الوضعية السياسية و الإقتصادية ، ففي مرحلة أولى كان المستأجر يدفع مبلغ رمزي إلى غاية سنة 1996 ، و ابتداء من هذه السنة بدأت قيمة الإيجار ترتفع بصفة تدريجية .

و المرسوم المطبق حاليا على مستوى دواوين الترقية هو المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 و المتضمن القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية ، و مجموعة من النصوص التنظيمية الأخرى .

من خلال هذا المرسوم يتبين لنا أن مبلغ الإيجار ينقسم إلى قسمين :

1. مبلغ الإيجار الرئيسي .

2. تكاليف الصيانة .(1)

أولا : مبلغ الإيجار الرئيسي .

يحدد مبلغ الإيجار الرئيسي على أساس العناصر التي يتكون منها ، و يشمل ما يلي :

1. القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع .

2. مساحة المسكن القابلة للإسكان .

(1) - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998 عدد 88 .

3. تكاليف التشغيل التقني و الإداري .

4. المنطقة والمنطقة الفرعية .(1)

1. القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع :

تساوي القيمة الإيجارية المرجعية ثمن الإيجار الشهري للمتر المربع السكني ، و يتم

تحديدها اعتمادا على العناصر التالية :

أ . قيمة التثبيتات المساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج السكني ، و التي تتكون من العناصر

التالية :

• قيمة الدراسات التقنية و الهندسية .

• قيمة القطعة الأرضية التي يقع عليها البرنامج السكني .

• قيمة البناء بما فيها كل الأجزاء .

• مصاريف الإشهار .

• مراجعة و تعيين الصفقات و العقود .

• مصاريف الإمداد بقنوات " المياه الصالحة للشرب ، الغاز الطبيعي ، الكهرباء ،

التطهير " المفروضة على المتعاقد العقاري .

• المصاريف المالية الناجمة عن إتفاقية القرض .

• الضرائب و الرسوم المفروضة على المتعاقد العقاري .

• المصاريف المتعلقة بإنجاز العمل .

ب . المساحة السكنية للبرنامج .

ج . قيمة تسديد القروض حسب جدول شهري .(2)

(1) - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97 + 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد

المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأموال الإيجارية لدواوين الترقية و التشغيل العقاري و الموضوع

للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 .

(2) - أنظر المادة 2 و 3 من القرار الوزاري رقم 03 المؤرخ في 28 جانفي 1998 المحدد لعناصر حساب

القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية و التشغيل العقاري والمستغلة ابتداء من 1

جانفي 1998 .

و حددت القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع بـ 25 دج للمتر المربع لسنة 1998 و يتم تغيير القيمة كل سنة ، إلا أنه إلى غاية كتابة هذا البحث لا يزال العمل على مستوى دواوين الترقية بقيمة 25 دج للمتر المربع بالرغم من أنها حددت لسنة 1998 فقط حسب القرار الوزاري (1).

2. مساحة المسكن القابلة للإسكان :

القيمة الإيجارية المرجعية المحددة بـ 25 دج للمتر المربع تطبق على مساحة المسكن الداخلية القابلة للإسكان ، و بهذا يخرج عن حساب المساحة " الشرفة ، الخزانة Placards ، مساحة السطح المشترك " (2).

و يضاف إلى مساحة المسكن ذات الطابع الفردي ، مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة 1/3 إذا كان من توابعه (3).

و بعد تحديد مساحة المسكن القابلة للإسكان تضرب في 25 دج ، و هي القيمة المرجعية المحددة للمتر المربع .

3. تكاليف التسيير التقني والإداري :

و هي المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتبعة في بناء أي برنامج سكني .

4. المنطقة و المنطقة الفرعية :

تختلف قيمة الإيجار من منطقة لأخرى ، لأن المنزل الموجود في منطقة تحتوي على وسائل الراحة والترفيه غير المنزل الموجود في منطقة أخرى أقل منها في المستوى لهذا يكون الاختلاف بين المبلغ الواجب دفعه من منطقة للأخرى (4).

(1) - أنظر المادة 1 من القرار الوزاري المشترك المحدد للقيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع من أجل تحديد إيجارات المساكن الإيجارية التابعة لممتلكات دواوين الترقية و التسيير العقاري والموضوعة للإستغلال ابتداء من 1 يناير 1998 .

(2) - أنظر التعليمات الوزارية رقم 55 الصادرة بتاريخ 18 فيفري 1998 ، المتضمنة كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 .

(3) - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998 عدد 88 .

(4) - أنظر التعليمات الوزارية رقم 55 المؤرخ في 18 فيفري 1998 ، المتضمنة كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 97 / 506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 .

و بضرب قيمة كل عنصر من العناصر السابقة مع بعضها البعض نحصل على قيمة الإيجار الرئيسي .(1)

ثانيا : التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة

تتكون تكاليف الصيانة من النفقات التي يتحملها المستأجر و تشمل ما يلي :

1. مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة ، و تتمثل هذه الأعباء في ما يلي :

♦ الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة لسير إدارة العمارة و التكاليف المرتبطة بذلك .

♦ دفع مبالغ إستهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العاملة و نفقات العدادات العامة ، و كذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ، و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد و ترميمه .

♦ شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم و أفعالها و سطوحها .

♦ مصاريف صيانة المصاعد و القوة المشتركة و نفقات صيانتها .

♦ نفقات صيانة و إصلاح مؤقتة ، إنارة المداخل و جميع المحلات و الأجزاء المشتركة

إستعمالها .(2) .

(1) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 97 / 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998 .

(2) - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، جريدة رسمية لسنة 1983 عدد 47 .

2. الرسوم الإيجارية . (1)

و قيمة هذه التكاليف محددة بنسبة % 30 من الإيجار الرئيسي ، فمثلا إذا كان الإيجار الرئيسي يساوي 1000 دج فإن قيمة الأعباء طبقا للنسبة السابقة تحدد بـ 300 دج ، و بذلك يكون المبلغ الإجمالي الواجب على المستأجر دفعه هو 1300 دج شهريا . و مبالغ القيمة الإيجارية و الأعباء الإيجارية ليست ثابتة بل تخضع لعدة تعديلات ، و في هذه الحالة تطبق التعديلات ابتداءا من تاريخ صدور النص القانوني .(2)

و يخضع مبلغ الإيجار للمراجعة كل سنة بقرار من وزير السكن ، كما يمكن مراجعته أيضا بعد قيام ديوان الترقية بأشغال الترميم ، و تحسين الإطار المبني معا أو إكثفانه بتحسين الإطار المبين إذا كانت البناية لا تحتاج إلى ترميمات ، شريطة ألا يتجاوز مبلغ المراجعة في كافة الأحوال % 25 من الإيجار الرئيسي الشهري ، و يتم إبلاغ المستأجر بمراجعة مبالغ الإيجار عن طريق رسالة مع وصل إستلام ، و تطبق الأحكام الجديدة الخاصة بمبلغ الإيجار بعد مراجعته بقوة القانون ، و تسري ابتداء من تاريخ صدور قرار التغيير ، و لا يترتب عن هذا الأخير أي تغيير شكلي لعقد الإيجار .

هذه مجمل الأحكام المتبعة في تحديد مقدار مبلغ الإيجار الواجب على كل مستأجر إلا أن المشرع إستثنى بعض الفئات و منحهم تخفيض على أساس الأجر الرئيسي ، و هذه الفئات هي : فئة المجاهدين و ذوي الحقوق والأشخاص المعوقين .(3)

و حدد التخفيض بنسبة تتراوح ما بين % 20 و % 40 من الأجر الرئيسي .(4)

(1) - أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 97 / 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدولتين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998 .

(2) - أنظر المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 9 أبريل 1983 ، المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي ، جريدة رسمية لسنة 1983 عدد 26 .

(3) - أنظر المادة 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدولتين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998 .

(4) - أنظر المادة 44 من القانون رقم 99 / 07 المؤرخ في 5 أبريل 1999 للتحقق بالمجاهد و الشهيد ، جريدة رسمية لسنة 1999 عدد 25 .

الفرع الثاني : إجراءات دفع الأجرة .

تختلف إجراءات دفع أجرة المساكن التابعة لدواوين الترقية عن الإجراءات المتبعة فيما بين الأفراد ، من حيث طريقة الدفع و ميعاد الدفع و مكانه .

أولا : طريقة دفع الأجرة .

مبلغ الإيجار واجب الإستحقاق في نهاية كل شهر من طرف المستأجرين ، و هؤلاء باستطاعتهم دفع المبلغ المفروض عليهم بكافة طرق الدفع الممكنة ، إما نقدا أو بواسطة صك بنكي أو بريدي مقابل تسلمهم إما لوصل محرر ، أو مقابل إيصال مؤقت غير محرر بقيمة المخالصة إلى غاية القبض الفعلي للدين .(1)

و يسدد مبلغ الإيجار مقابل القسيمة المرسلة من ديوان الترقية والتي تحمل اسم " إشعار بالمرور " ، و ترسل هذه القسيمة إلى المستأجر بنفس الإجراءات المتبعة في إرسال الفاتورات الأخرى الواجبة على المستأجر كفاتورة الغاز والكهرباء ، و فاتورة المياه .. إلخ.(2)

و لا يشترط أن يتم الوفاء بالأجرة شخصيا أي من طرف المستأجر ، بل يمكن أن يتم من طرف الزوجة أو الأبناء ... إلخ .

و مقابل دفع مبلغ الإيجار يسلم للمستأجر وصل بالدفع حسب النموذج المحدد بموجب القرار الوزاري رقم 4 المؤرخ بتاريخ 27 جانفي 1998 المتضمن لنموذج وصل الإيجار . و يعتبر هذا الوصل وسيلة إثبات للمستأجر على الوفاء بالأجرة .

ثانيا : ميعاد الدفع .

طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يستحق مبلغ الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ، أما المادة الثالثة من

(1) - أنظر التعليمات الوزارية رقم 55 الصادرة بتاريخ 18 فيفري 1998 ، المتضمنة كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 .

(2) - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمخامد للسكن و تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .

عقد الإيجار النموذجي المعمول به على مستوى دواوين الترقية فقد نصت على أن مبلغ الإيجار يدفع قبل اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل .
و في حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار عند حلول أجله ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل إستحقاقها بنسبة 5 % عن كل شهر من التأخير.
و إذا إستمر عدم الدفع لمدة 6 أشهر بعد حلول أجل الإستحقاق ، و بعد تبليغ المستأجر بثلاثة إنذارات بالوفاء دون أن يستجيب ، يكون من حق ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة طلب فسخ القعد بقوة القانون ، مع إحتفاظ ديوان الترقية بحق متابعة المستأجر قضائيا من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة و طرد المعني من السكن .(1)

ثالثا : مكان الدفع .

مكان دفع أجرة الأماكن السكنية التابعة لدواوين الترقية هو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض ، المتواجدة على مستوى الولاية الموجود بها ديوان لترقية ، و على المستأجر أن يتقدم إلى المكتب القريب من محل إقامته .(2)

الفرع الثالث : ضمانات المؤجر لإستيفاء الأجرة .

ضمانات الوفاء بالأجرة بعضها يرجع للقواعد العامة ، و هي التنفيذ العيني ، و الفسخ و التعويض ، و بعضها خاص بالإيجار و هو إلزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكفي للوفاء بالأجرة .

أولا : الضمانات العامة .

إذا لم يقم المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة ، كان للمؤجر بعد إعدار المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ الإيجار ، و سواء طلب هذا أو ذلك فإن له حق المطالبة أيضا بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه ، و هي الضمانات المقررة لكل متعاقد في حالة عدم تنفيذ المتعاقد الآخر لإلتزامه .(3)

- (1) - أنظر المادة 14/2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال إبتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998.
- (2) - أنظر المادة 8/3 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .
- (3) - أنظر المادة 119 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

1. التنفيذ العيني : إن التنفيذ العيني للإلتزام هو الأصل في التنفيذ ، و يقصد به : " أن يوفي المدين عين ما إلتزم به في مواجهة الدائن " ، لذلك للمؤجر أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ، و إذا إستحال التنفيذ العيني فإن التنفيذ في هذه الحالة يكون بالحجز على أموال المدين .(1)

2. فسخ عقد الإيجار : يحق للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة أي بتنفيذ إلتزامه ، و في هذه الحالة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون ، و هذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني فهو يطلب المستحق من الأجرة و فسخ الإيجار في وقت واحد .

و يعتبر الفسخ ضمانا عامة و خاصة في نفس الوقت ، حيث نص عنه المشرع في النصوص الخاصة بالإيجار .

إلا أن المشرع إشتراط على ديوان الترقى ضرورة توجيه ثلاثة إنذارات بالوفاء ، فإذا لم

يستجب المستأجر ، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون و يطرد المستأجر من المسكن .(2)

3. المطالبة بالتعويض : سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بإلتزامه من دفع الأجرة بشرط إعدار المستأجر سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض .(3)

ثانيا : الضمانات الخاصة .

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني يلاحظ أنها منحت لمؤجر العقار ضمانات خاصة لحماية حقه ، و هذه الضمانات ثلاثة تتمثل في مايلي :

1. وضع منقولات في المكان المؤجر تضمن الأجرة .

2. تقرير حق إمتياز للمؤجر على هذه المنقولات .

3. حق حبس هذه المنقولات .

(1) - أنظر د. خليل أحمد حسن قداة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الثاني أحكام الإلتزام ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، الجزائر 1992 ، ص 11 .

(2) - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدوليين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 جريدة رسمية لسنة 1998 .

(3) - أنظر المادة 119 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

و هناك ضمانات أخرى نص عنها المشرع في قانون الإجراءات المدنية تتمثل في حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات .

1. وضع الأثاث و الأموال المنقولة بالعين المؤجرة :

ألزم المشرع المستأجر وضع الأثاث و الأموال المنقولة بالعين المؤجرة ضمانا للوفاء بالأجرة ، و ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع لم يحدد المقدار الواجب ضمانه بل إكتفى بالنص على ضرورة أن يكون الأثاث و الأموال المنقولة الواجب وضعها بالعين المؤجرة بمقدار يكفي لضمان قيمة الإيجار .

إذ إشتطت المادة 500 من ق.م.ج ضرورة أن يضع المستأجر في العين المؤجرة أموالا تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين إذا كانت مدة الإيجار تزيد عن سنتين ، أما إذا كانت مدة الإيجار تقل عن سنتين إشتط المشرع أن تكون الأموال كافية لضمان الأجرة المستحقة .

و يشترط في هذه المنقولات أن تكون ملكا للمستأجر ، و هناك قرينة على أن ما يضعه المستأجر في العين المؤجرة هو ملك له حتى يثبت العكس .

2. حق إمتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة :

حق الإمتياز هو حق عيني تبعي يتقرر بمقتضى نص في القانون ضمانا للوفاء بدين

معين ، مع مراعاة لصفته على جميع أموال المدين ، أو على منقول أو عقار معين .(1)
و حقوق الإمتياز نوعان :

أ . حقوق إمتياز عامة : و هي ترد على جميع أموال المدين من منقول أو عقار ، و ميزة هذه الحقوق أنها لا تخول صاحبها حق التتبع و لا يجب فيها الإشهار و لو كانت مترتبة على عقار ، فلا تخول للدائن سوى حق التقدم في إستفاء دينه على أي حق إمتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده .(2)

(1) - أنظر المادة 982 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني .
(2) - أنظر المادة 984 و المادة 986 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني .

ب . حقوق الإمتياز الخاصة : و هي حقوق ترد على مال معين من أموال المدين سواء كان هذا المال منقولاً أو عقاراً . (1)

و من أنواع حقوق الإمتياز الخاصة حق إمتياز المؤجر على المنقولات المملوكة للمستأجر و يكون للمؤجر حق التتبع ، و حق التقدم على الدائنين العاديين .

و حق الإمتياز المقرر للمؤجر يضمن كل حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار . (2)

3. حق الحبس :

يقصد بالحبس بأنه : " إمتناع مؤقت عن تنفيذ الإلتزام من قبل الدائن ، وليس وسيلة من وسائل إنقضاء الإلتزام " .

و يعتبر حق الحبس ضماناً عاماً يثبت لكل دائن توافرت فيه الشروط المنصوص عنها في المادة 200 من ق.م.ج . (3)

و ينقرر هذا الحق للمؤجر على الأموال الموجودة بالعين المؤجرة ، و إذا نقلت رغم معارضته أو بدون علمه كان له الحق في إستردادها ممن حازها و لو عن حسن نية ، إلا إذا كان نقل هذه المنقولات لأمر تستدعيه حرفة المستأجر أو شؤون الحياة العادية . و ما يمكن أن يحجز عليه المؤجر هي المنقولات القابلة للحجز أو الحبس فقط . (4)

4. توقيع الحجز التحفظي : هو إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن عند الضرورة ، فيستصدر من القاضي أمراً بتوقيع الحجز التحفظي على منقول مادي مملوك لمدينه حفاظاً على حقه في الضمان العام ، أي الضمان الذي يتحقق لكل دائن على أموال مدينه .

و الأثر الوحيد للحجز التحفظي هو وضع منقول مملوك للمدين تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه و تهريبه إضراراً بالدائن . (5)

-
- (1) - أنظر المادة 984 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني .
 - (2) - أنظر المادة 995 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني .
 - (3) - أنظر د.خليل أحمد حسن قدارة ، المرجع السابق ، ص 102 .
 - (4) - أنظر المادة 501 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني .
 - (5) - أنظر د.محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 1996 ، ص 146 و 147 .

و بفضل هذا الحجز يستطيع المؤجر أن يجعل حقه في الحبس منتجا ، إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولاته من العين المؤجرة أو يستردها إذا أخرجت ، و بفضلها أيضا يستطيع المؤجر أن يجعل حق الإمتياز منتجا إذ لولاه لإستطاع المستأجر أن يتصرف في المنقولات . (1) .

المطلب الثالث

الإلتزام برد العين المؤجرة و ملحقاتها

طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ينقضي عقد الإيجار بإنقضاء مدته بالنسبة للعقود المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم ، أماالعقود المبرمة قبل تاريخ صدوره تبقى خاضعة للأحكام القانون المدني المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة .

و في جميع الحالات عند إنقضاء عقد الإيجار يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة للمصلحة المؤجرة و هي ديوان الترقية ، و يشترط في رد العين المؤجرة أن تكون على الحالة التي سلمت بها ، كما أن الإلتزام بالرد يؤدي بنا إلى التساؤل عما إذا كان يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بالنفقات التي يكون قد أنفقها على العين المؤجرة أم لا ؟ و على هذا الأساس يمكننا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع : نتناول في الفرع الأول محل الإلتزام بالرد ، و في الفرع الثاني الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد ، و نتعرض في الفرع الثالث لدراسة طبيعة المصروفات التي يستردها المستأجر .

(1) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 512 و 513 .

الفرع الأول: محل الإلتزام بالرد .

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة و ملحقاتها، و هو يلتزم برد العين ذاتها و ليس قيمتها أو إعطاء شيء آخر عليها ، و ذلك بإرجاع كل مفاتيح المسكن إلى ديوان الترقية و بعد الوفاء بكافة إلتزاماته .(1)

و يتم رد العين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن هذا الأخير من وضع يده عليها دون مانع ، و يكفي أن يعلم المؤجر بذلك و لو لم يستول على العين إستيلاء ماديا .(2)

و يتحدد ميعاد رد العين المؤجرة بوقت إنتهاء الإيجار سواء بإنقضاء مدته أو بأي طريقة أخرى من طرق إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته .(3)

الفرع الثاني : الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي إستلمها ، و يمكن معرفة ما إذا كانت العين المؤجرة على الحال التي سلمت عليها عند البدء بالإنقاع أم لا بالرجوع إلى محضر المعاينة المحرر عند تسليم العين المؤجرة .(4)

و في حالة حدوث أي نقص أو تلف يكون مسؤولا عنه و يلزم بإرجاع الحال إلى ما كان عليه ، و لديوان الترقية أن يخصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين - نتيجة الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة من جراء الإستعمال السيء من طرف المستأجر - من قيمة الكفالة التي يقدمها عند التوقيع على عقد الإيجار و ما بقي من مبلغ الكفالة بعد خصم المصاريف يرجع للمستأجر .

(1) - أنظر المادة 4-5 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

(2) - أنظر د.عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 607 .

(3) - أنظر المادة 4-5 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

(4) - أنظر المادة 503 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني .

لهذا إشتراط المشرع تحرير محضر معاينة للأمكنة عند إخلاء العين المؤجرة لتحديد أي نقص أو تحويل في العين المؤجرة ، (1) و يشترط حضور المستأجر المغادر للعين المؤجرة عند تحرير المحضر ، و في حالة عدم حضوره يسقط حقه في الإحتجاج على ما ورد بمحضر المعاينة إذا كان عدم حضوره متعمدا ، لأن غيابه المتعمد يعتبر تنازلا منه عن إيداء أية منازعة في صحة هذا المحضر .(2)

الفرع الثالث : طبيعة المصروفات التي يستردها المستأجر

إن مستأجر المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية لا يمكنه المطالبة بأي حق أو تعويض عن النفقات التي صرفت نتيجة إدخاله لبعض التركيبات و التحسينات أو الإصلاحات على العين المؤجرة .

يحق لديوان الترقية أن يطالب المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة ما إذا إستحدثت هذه التحسينات دون ترخيص من ديوان الترقية .

ما نخلص إليه في الأخير هو أن مستأجر المحلات السكنية لا يمكنه إحداث أي تحسينات أو إصلاحات دون الحصول على ترخيص من ديوان الترقية ، و بالرغم من حصوله على الترخيص إلا أنه لا يمكنه أن يطالب بما أنفقه على العين المؤجرة ، هذا ما نستنتجه من مفهوم المخالفة لنص المادة 6/4 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 التي نصت على أنه : " ... و يحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه ... " .(3)

(1) - أنظر المادة 3 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 147 / 76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد لسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

(2) - أنظر المادة 8 من عقد الإيجار النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147 / 76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

(3) - أنظر المادة 6/4 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد لسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

أما مؤجر المحلات السكنية طبقاً لأحكام القانون المدني فقد ألزمه المشرع أن يرد للمستأجر ما أنفق على التحسينات أو قيمة ما زاد في قيمة العقار ، شريطة أن تكون هذه التحسينات أدخلت على العين المؤجرة بمعرفة المؤجر ، و هذا الشرط يستفاد من مفهوم المخالفة لنص المادة 504 / 2 من ق.م.ج ، أما إذا إستحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته كان للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها ، كما له أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الأضرار التي تصيب العقار نتيجة الإزالة .

ما نخلص إليه في الأخير هو أن المصروفات التي يلزم المؤجر بردها هي المصروفات العادية دون المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر في زخرفة العين المؤجرة و تزيينها .

إلا أن قاعدة إسترداد المستأجر للنفقات العادية ليست أمره يمكن الإتفاق على مخالفتها .(1)

مقابل كل هذه الإلتزامات يتمتع المستأجر بحق البقاء في الأماكن طيلة المدة المحددة في عقد الإيجار و هي ثلاث سنوات ، و في حالة وفاة المستأجر أو غيابه أو فقدانه ينتقل حق البقاء في الأماكن المؤجرة إلى أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه ، و ذلك إلى غاية إنتهاء مدة العقد .

إلا أن المشرع إستثنى حالات لا يمكن فيها للمستأجرين أو ذوي الحقوق التمتع بحق البقاء في الأماكن المؤجرة ، و تتمثل هذه الحالات في ما يلي :

1. إذا صدر ضدهم قرار قضائي بالطرد قابل للتنفيذ .
2. إذا كانوا لا يشغلون الأماكن المؤجرة فعلياً لمدة 8 أشهر خلال سنة كاملة من الإيجار ، بإستثناء الحالات المقررة في المادة 13-3 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 و المتمثلة في الحالة الخاصة بالمستأجرين الذين تدعوهم إلتزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن ، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالياً من كل شاغل غير قانوني .

(1)-أنظر المادة 504 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني .

3. إذا أصبحت الأماكن المؤجرة غير لائقة و أصبت مهددة بالسقوط .

4. إذا كان لديهم مسكن أو يمكنهم استعمال حق الرجوع إلى المسكن الذي يناسب

حاجيات العائلة .(1)

يقابل إلتزامات المستأجر مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة ، و التي تعتبر في نفس الوقت كحقوق للمستأجر تمكنه من الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعا هادئا ، سنتولى مناقشتها في المبحث الثاني من هذا الفصل .

(1) - أنظر المادة 12 و المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل السكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .

المبحث الثاني إلتزامات ديوان الترقية

طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يلتزم ديوان الترقية بعدة إلتزامات تتمثل في : الإلتزام بتسليم العين المؤجرة و الإلتزام بأعمال الصيانة و الترميمات المفروضة عليه حتى تظل العين المؤجرة صالحة للسكنى ، كما يضمن للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات التي تعيق إنتقاعه الهادئ بالعين المؤجرة .

و بناء عليه نقسم دراستنا لهذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على الشكل التالي :

- المطلب الأول : الإلتزام بتسليم العين المؤجرة .
- المطلب الثاني : الإلتزام بصيانة العين المؤجرة .
- المطلب الثالث : الإلتزام بالضمان .

المطلب الأول

الإلتزام بتسليم العين المؤجرة

إن النتيجة الحتمية لإبرام عقد الإيجار هي أن يلتزم ديوان الترقية بتسليم العين المؤجرة وملحقتها ، غير أن السؤال الذي يطرح هو : على أية حالة يجب أن تسلم عليها العين المؤجرة ؟

و قبل الإجابة على هذا السؤال يجب أولا أن نحدد محل الإلتزام بالتسليم ثم نحدد شروط تسليم العين المؤجرة ، التي من خلالها يمكننا الإجابة عن السؤال السابق ، بالإضافة إلى ضرورة تحديد الطريقة التي يتم بها التسليم .

نتناول هذه النقاط من خلال ثلاثة فروع ، نخصص الفرع الأول لمحل الإلتزام بالتسليم ، و الفرع الثاني لشروط التسليم ، و نتعرض في الفرع الثالث لطريقة التسليم .

الفرع الأول : محل الإلتزام بالتسليم .

حدد محل الإلتزام بالتسليم بموجب المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 مارس 1994 بنصها على أنه : " يجب على المؤجر أي يقوم بما يأتي : " تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة في حالة صالح للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالح للإستعمال ... " .

نخلص من هذا النص إلى أن محل الإلتزام بالتسليم هو العين المؤجرة و ملحقاتها التي كانت تابعة لها وقت إبرام العقد .

و يتم التسليم بتحرير محضر تسليم يراد به حصر ما يسلمه ديوان الترقية للمستأجر من العين المؤجرة و ملحقاتها بعد المعاينة الحضورية لحالة الأمكنة .(1)

و تتجلى أهمية تحرير محضر التسليم بالنسبة للمؤجر هو حصوله على دليل كتابي على الوفاء بالإلتزامه ، و على تسلم المستأجر العين المؤجرة و بيان مقدارها و حالتها التي سلمت عليها حتى يحول بذلك دون إنكار المستأجر لإستلامه للعين المؤجرة كلها أو بعضها أو إدعائه وجود عجز أو عيب فيها ، و له أهمية بالنسبة للمستأجر لكونه يثبت له حقوقه قبل المؤجر بالنسبة لما يوجد في العين المؤجرة من عجز أو عيب ، و أن يحدد إلتزامه بزد تلك العين عند إنتهاء عقد الإيجار بمقدارها و بحالتها التي تسلمها عليها .(2)

و يقصد بتسليم العين المؤجرة هو أن المؤجر يجب عليه أن يسلم الشيء المؤجر الذي إتفق عليه ، و لا يجوز إستبدال شيء آخر به ، و إذا سلم المؤجر العين المؤجرة بصورة تتنافى و الشروط المنفق عليها كان المؤجر مسؤولا عن هذا النقص و للمستأجر أن يطالبه بالتعويض .

(1) - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .
(2) - أنظر د. سليمان مرقس ، المرجع السابق ، ص 283 .

قد يكون التعويض بإنقاص الأجرة بما يقابل النقص في مقدار العين ، و قد يزيد التعويض عن هذا القدر إذا أصاب المستأجر ضرر أكثر من نسبة النقص في العين المؤجرة ، و يجوز للمستأجر أيضا أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيما بحيث لو كان يعلمه ما أتم العقد .(1)

الفرع الثاني : شروط التسليم .

يجب على المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة حسنة تصلح معها لأداء الغرض المقصود من إيجارها ، و يرجع في معرفة هذا الغرض إلى إتفاق المتعاقدين ، فإذا لم يوجد إتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة العين .(2)

أما بالنسبة لتسليم الأماكن السكنية التابعة لديوان الترقية ، فإن الغرض من التأجير يكون محدد في عقد الإيجار ما إذا كان المحل أجر لغرض تجاري أو سكني أو مهني ، لذلك فإن الإشكال لا يثور في تحديد الغرض المقصود من العين المؤجرة .

و يشترط في تسليم العين المؤجرة أن تكون في حالة صالحة للسكن ، و هذا التسليم يقتضي أن يسلم المحل المؤجر صالح الأبواب و النوافذ كامل المفاتيح .(3)

الفرع الثالث : طريقة التسليم

طبقا لأحكام المادة 478 من ق.م.ج يخضع تسليم العين المؤجرة لأحكام عقد البيع في تسليم العين المباعة .

بالرجوع إلى أحكام المادة 367 من ق.م.ج نستخلص منها أن التسليم يتم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها و الإنتفاع بها دون عائق ،

- (1) - أنظر المادة 477 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
- (2) - - أنظر المادة 476 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
- (3) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 224 .

و لو لم يتسلمه تسليماً مادياً ، و هذا ما يسمى بالتسليم الحقيقي الذي لا يشترط فيه إنتقال الحيازة المادية فعلاً من المؤجر إلى المستأجر و لكنه يتحقق بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ، بحيث يستطيع حيازتها دون عائق حتى و إن لم تتم حيازتها فعلياً . و طريقة تسليم العين المؤجرة تختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة ما إذا كانت منقولا أو عقارا ، و الطريقة المتبعة في تسليم المساكن تتم بتسليم مفاتيح المسكن للمستأجر و إخلائه من المستأجر السابق و منقولاته إن وجد .(1)

أما بالنسبة لزمان التسليم فإن ديوان الترقية لا يسلم المساكن التابعة له إلا بعد إبرام عقد الإيجار و أداء المستأجر لإلتزاماته المالية ، و ذلك بتسليم مفاتيح المسكن للمستأجر .

المطلب الثاني

الإلتزام بصيانة العين المؤجرة

إن تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للسكن ، لا يعفي ديوان الترقية من ضرورة القيام بالأعمال اللازمة لإبقاء العين المؤجرة صالحة لأن نفى بالغرض الذي أعدت له .

و من بين الأعمال الواجبة على ديوان الترقية إلتزامه بأعمال الصيانة المفروضة عليه ، و إلتزامه بأعمال الصيانة يختلف عن إلتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية و حتى يمكن معرفة الفروق الجوهرية يجب أن نتعرض لمفهوم الإلتزام بالصيانة ، و إلى جانب ذلك نحاول التطرق إلى الجزاء الذي قرره المشرع في حالة مخالفة المصلحة المؤجرة لهذا الإلتزام .

(1) - أنظر د. سمير عبد السيد تناغو ، المرجع السابق ، ص 130 .

و بناء عليه نتناول دراسة هذا المطلب في فرعين ، نخصص الفرع الأول لدراسة مفهوم الإلتزام بالصيانة ، و في الفرع الثاني نتعرض لجزاء الإخلال بالإلتزام .

الفرع الأول : مفهوم الإلتزام بالصيانة .

يقصد بالترميمات الضرورية بأنها : " الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المؤجرة ، سواء تعلقت هذه الإصلاحات بالعين المؤجرة أم بملحقاتها " .
و من هذه الترميمات إصلاح الشروخ و الشقوق بالعين المؤجرة أو بملحقاتها ، و إصلاح المصعد و السلم و الأعمال اللازمة للأسطح .

و لقد أوجب القانون على المؤجر أن يقوم بالترميمات الضرورية لتمكين المستأجر من المنفعة المؤجرة طوال مدة الإيجار ، فلا يكفي أن يسلم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بحالة صالحة للإنتفاع المقصود بالإيجار ، بل عليه أن يقوم بصيانتها لتبقى على الحالة التي سلمت عليها صالحة للإنتفاع المقصود بالإيجار طوال مدته .(1)

و يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتمكين المستأجر من المنفعة المؤجرة أيا كان السبب الذي أدى إلى حاجة العين إليها ، فيستوي أن يكون تلف العين المؤجرة و حاجتها إلى هذه الترميمات الضرورية راجعا إلى قوة قاهرة أو إلى فعل الغير ، و للمؤجر أن يعود بعد ذلك على المرتكب الفعلي للأضرار التي أدت إلى الصيانة لمطالبته بالتعويض .(2)

إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم المسألة الخاصة بإلزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة إذا كان تلفها راجعا إلى قوة قاهرة أو إلى فعل الغير ، إنما جاء بنص عام تضمن ضرورة إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة للإنتفاع بها دون أن يحدد المتسبب في الأضرار المؤدية للصيانة .

(1) - أنظر المادة 1479 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
(2) - أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 489 .

و يتحمل ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة جملة من الإلتزامات تعد من قبيل أعمال الصيانة والتي تتمثل في الآتي :

1. كل أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي تراها ضرورية دون أي يطلب المستاجر أي تعويض أو تخفيض للإيجار ، و ذلك مهما بلغت الأهمية و مدة الأشغال حتى و لو تعدت المدة أربعين يوما .
2. تجديد و إصلاح السطوح .
3. إصلاح الجدران الرئيسية و هياكل البناية و كذا الواجهات .
4. إرجاع النجارة الخارجية إلى حالتها الأصلية أو تبديلها .
5. تصليح المصاعد .
6. تصليح مداخل السلالم و كل الأجزاء المشتركة للعقار والمنصوص عليها في المرسوم رقم 63+666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 7 مارس 1994 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير البنايات الجماعية .
7. دهن الواجهات .
8. إعادة تجديد دهن كل الأجزاء المشتركة والنجارة الخارجية و كل الإصلاحات القانونية و التنظيمية .(1)

(1) - أنظر المادة 4 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق .

الفرع الثاني : جزاء الإخلال بالالتزام .

طبقاً لنص المادة 480 من ق.م.ج إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ إلتزامه بصيانة العين

المؤجرة بعد إعداره من طرف المستأجر للقيام بهذا الإلتزام ، كان للمستأجر أمران :

1. يستطيع المستأجر القيام بالإصلاحات الضرورية في العين المؤجرة على نفقة المؤجر إذا رفض هذا الأخير القيام بها بعد إعداره من طرف المستأجر ، بعد حصوله على ترخيص من القضاء ، و يخصم ما أنفقه من ثمن الإيجار .

2. أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم قيام المؤجر بإجراء الترميمات التي تقع على عاتقه بعد إعداره ، أو أن يطلب إنقاص ثمن الإيجار بقدر ما لحق به من ضرر بسبب نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة .

و توجد حالة يمكن فيه للمستأجر أن يقوم بأعمال الصيانة دون الحصول على ترخيص من القضاء ، إذا تعلق الأمر بالترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة التي تلزم المؤجر سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع أو طرأ بعد ذلك ، و له أن ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ إلتزامه في الوقت المناسب بعد إعداره من طرف المستأجر .(1)

المطلب الثالث

الإلتزام بالضمان

يعد الإلتزام بالضمان فرع عن إلتزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعاً هادناً كاملاً ، لذا يلتزم ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالإمتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، حتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة تمتعاً هادناً ، كما يلتزم بضمان العيوب الخفية الموجودة في العين المؤجرة والتي تمنع الإنتفاع الهادئ .

(1) - أنظر المادة 480 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

و بناء عليه نتناول الإلتزام بالضمان في فرعين ، نخصص الفرع الأول للإلتزام بضمان الترض ، و نتعرض في الفرع الثاني للإلتزام بضمان العيوب الخفية .

الفرع الأول : الإلتزام بضمان التعرض

بما أن ديوان الترقية شخصية معنوية ، فإنه يكون مسؤولاً عن أعمال مندوبيه لذا فهو يضمن للمستأجر جميع التعرضات في الإنتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه ، و كذلك الغير .(1)

و حتى تقوم مسؤولية ديوان الترقية عن تعرض مندوبيه أو الغير ، إشتراط المشرع مجموعة من الشروط الواجب توافرها ليتحقق إلتزام ديوان الترقية بضمان التعرض . و ما يجب الإشارة إليه هو أن أحكام الضمان لم تنص عنها الأحكام الخاصة بتنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لدواوين الترقية ، لذا نرجع لأحكام الضمان الواردة في القانون المدني .

و بناء عليه يمكن دراسة الإلتزام بضمان التعرض في نقطتين ، ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبية ، و ضمانه للتعرض الصادر من الغير .

أولاً : ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه.

طبقاً لنص المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يضمن ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة جميع الأضرار أو التعرضات في الإنتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه سواء كان التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني من شأنه أن يحرم المستأجر من إنتفاعه الهادئ للعين المؤجرة .

(1) - أنظر المادة 16 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .

بالنسبة للتعرض للمادي في الإيجار يقوم على أعمال مادية محضة تقع من مندوبي ديوان الترقية ، كان يحدث المؤجر بالعين المؤجرة أو بملحقتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .(1)

أما التعرض للمبني على سبب قانوني يكون بإعطاء ديوان الترقية للغير حقوقا على العين المؤجرة تتعارض مع إنتفاع المستأجر بها ، كان يؤجر العين لشخص ثاني .
و حتى يتحقق ضمان التعرض في كلتا الحالتين يجب توافر جملة من الشروط التي تتمثل في ما يلي :

1. أن يقع التعرض بالفعل .
2. أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار .
3. أن تحول أعمال المؤجر دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الإنتفاع فإذا هدم المؤجر العين المؤجرة كان هذا تعرضا منه يوجب الضمان لأنه بعمله هذا حال دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، كذلك إذا هدم جزءا من العين المؤجرة أو بعض ملحقاتها كان هذا تعرضا يوجب الضمان .
4. عدم إستناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له ، فإذا كان للمؤجر هذا الحق سواء إستنده من عقد الإيجار أو من حكم قضائي أو من القانون لم يكن عمله تعرضا يوجب الضمان .(2)

ثانيا : ضمان ديوان الترقية لتعرض الغير .

يشترط لقيام مسؤولية ديوان الترقية عن تعرض الغير أن يتعرض هذا الأخير للمستأجر مستندا إلى سبب قانوني ، كما لو ادعى الغير ملكية العين المؤجرة أو أنه صاحب حق كمستأجر ثاني ... إلخ .

(1) - أنظر المادة 1/483 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
(2) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 306 .

أما التعرض المادي الصادر من الغير لا يضمنه المؤجر ، و على المستأجر أن يتابع من تعرض له في إنتفاعه بالعين المؤجرة قضائيا مع مطالبته بالتعويض دون أن يدخل المؤجر في الخصومة .

إلا أن القانون منح للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة في حالة ما إذا كان التعرض الواقع من الغير الذي لا يستند إلى سبب قانوني من الخطورة مما يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة .(1)

و الحكمة في عدم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر من الغير ، تتمثل في أن المتعرض لا يدعي أن له حقا يتعارض مع حق المستأجر حتى يكون المؤجر مسؤولا عن حق المستأجر ضد ما يدعيه المتعرض من حق .

و لتحقيق التعرض يشترط جملة من الشروط الواجب توافرها والتي تتمثل في الآتي :

1. يجب أي يكون التعرض صادرا من الغير ، أي من أجنبي عن عقد الإيجار .
2. إدعاء الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة و يتعارض مع حق المستأجر ، و يكتفي في ذلك مجرد الإدعاء سواء كان مبنيا على أساس أو لا أساس له ، كأن يدعي الغير أنه مفضل في إيجاره على مستأجر آخر .

3. و وقوع التعرض بالفعل ، ويتعرض الغير فعلا للمستأجر عن أحد طريقتين :
 - أ - أن يتعرض الغير للمستأجر عن طريق أعمال مادية ، كأن يستولي الغير على العين المؤجرة مدعيا أنه هو المستأجر الذي له حق الإنتفاع بالعين المؤجرة .
 - ب - أن يقتصر الغير على رفع دعوى يدعي فيها بحقه دون أن يلجأ إلى أعمال مادية تحول دون إنتفاع المستأجر بالعين ، كأن يرفع دعوى يطالب فيها بحقه كمستأجر مفضل على المستأجر الثاني .

4. وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار .(2)

(1) - أنظر المادة 487 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

(2) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 366 و 343 .

و التعرض الصادر من الغير يتخذ صورتين :

1 - تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد و تراحمهم : إعتبر تعدد المستأجرون صورة من التعرض الصادر من الغير لأنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحد من مؤجر واحد يجوز لكل واحد منهم أن يتعرض للآخرين ، لأنه يستند إلى حق يتعارض مع حقوقهم .(1)

و صورة هذا التعرض تراحم عدة مستأجرون على عين واحدة ، يشترط لقيام هذا التعرض أمران :

أ - أن يكون كل مستأجر من المستأجرين المتراحمين قد تعارض حقه مع حق شخص آخر بموجب عقد صحيح .

ب - أن تكون عقودهم لنفس المدة أو لمدة متداخلة .(2)

و في هذه الحالة تعطي الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده على العين المؤجرة دون غش ، أما المستأجر الذي حرم من الأولوية له حق مطالبة ديوان الترقية بالتعويض شريطة أن يكون حسن النية .(3)

2 - التعرض الصادر من سلطة إدارية : تصدر في بعض الأحيان أعمال من جهة إدارية تخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو تحرمه من هذا الإنتفاع . فإذا قامت سلطة إدارية بأعمال أو إصلاحات في الطرق العامة ، فقد يكون من شأن ذلك أن يخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو تحجب بعض الحجر السفلى عن النور أو الهواء ، و كأن تنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة ... إلخ .

(1) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 346

(2) - أنظر د.عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 521 .

(3) - أنظر المادة 485 من الأمر رقم 58 / 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

و في جميع هذه الفروض لا يعتبر العمل الصادر من السلطة الإدارية تعرضا مبنيا على سبب قانوني ، ذلك لأن السلطة الإدارية لا تستند في عمالها إلى حق خاص تدعيه متعلقا بالعين المؤجرة ، بل هي تستند إلى ما لها من حقوق السلطة العامة .(1)

إلا أن القانون يشترط لقيام ضمان التعرض الصادر عن عمل قامت به سلطة إدارية بمقتضى القانون أن يؤدي إلى نقص كبير في الإنتفاع بالعين المؤجرة .

و في هذه الحالة يمكن للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، كما له أن يطالب بالتعويض إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه (2) كأن يهمل المؤجر في ترميم العين المؤجرة فأدى للسقوط ، فأمرت الإدارة بهدمه عد ذلك العمل أي عمل السلطة الإدارية منسوبا إلى المؤجر .

و يكون التعرض كأنه صادر منه هو فيضمنه ، و يكون للمستأجر الرجوع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة ، و بالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى .(2)

و بتحقق الشروط الواجبة لقيام تعرض الخير يتحقق إلزام المؤجر بالضمان و أول واجب يقع على عاتق المستأجر إذا ادعى أجنبيا حقا على العين المؤجرة هو أن يبادر إلى إخطار المؤجر بتعرض الخير له حتى يتقدم لدفع هذا التعرض ، و على المؤجر أن يقوم فورا بدفع هذا التعرض عن المستأجر و للمستأجر الحق في أن يطلب إخراجه من الخصومة وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده .

و إذا نجم عن هذا التعرض أن حرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار مع التعويض إن اقتضى الأمر ذلك .(3)

أما إذا نجح المؤجر في دفع التعرض فلا مسؤولية على المؤجر إتجاه المستأجر ، إذ أنه قام بالترامه بدفع التعرض فلا يحق للمستأجر أن يرجع بالتعويض على المؤجر ، و إنما يرجع بالتعويض عما يكون قد أصابه من ضرر على المتعرض لأنه لم يكن محقا في تعرضه وفقا للقواعد العامة .(4)

- (1) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 407 .
- (2) - أنظر المادة 486 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
- (3) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 435 .
- (4) - أنظر المادة 484 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
- (5) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 352 .

الفرع الثاني : الإلتزام بضمان العيوب الخفية .

إن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة في حالةصالحة لأن نفي بالغرض الذي أعدت له و بتعهدا بالصيانة ، لكن هل يلتزم بضمان العيب الحادث بعد التسليم أم قبل التسليم ؟

بالنسبة لعقد البيع فإن البائع يضمن العيب الحادث قبل التسليم فقط ، أما في عقد الإيجار فالأمر يختلف ، و يرجع السبب في ذلك إلى طبيعة عقد الإيجار فهذا الأخير عقد زمني مستمر ويبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامنا للمستأجر الإنتفاع الهادئ الكامل بالعين المؤجرة ، فإذا طرأ على العين عيب أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر و هذا بخلاف البيع فهو عقد فوري ، و متى تم و طرأ عيب في العين المباعة بعد التسليم فالمشتري هو الذي يتحمل تبعه هذا العيب ، و لا يضمنه البائع .(1)

وحتى يتحقق ضمان المؤجر لهذا العيب يجب توافر جملة من الشروط التي بتوافرها يتحقق الضمان الذي تترتب عنه النتائج القانونية .

أولا : الشروط الواجب توافرها في العيب .

نستخلص من نص المادة 488 من ق.م.ج أن ضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة من طرف المؤجر يتطلب توافر الشروط التالية :

1. أن يحول العيب دون الإنتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الإنتفاع إنقاصا جسيما .

و تحديد المنافع المقصودة من العين المؤجرة يستفاد من نص المادة 488 من ق.م.ج أنها ترجع لأمرين :

- أ. الصفات التي تعهد المؤجر بها صراحة أي تضمنها عقد الإيجار .
- ب. الصفات الضرورية للعين المؤجرة التي تستفاد من طبيعة العين و ذلك في حالة ما إذا لم يذكر المتعاقدان المنافع المقصودة من العين المؤجرة ، و يجب الرجوع إلى طبيعة العين لتحديد كعدم صلاحية المنزل للسكنى من الوجهة الصحية .

(1) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 435 .

و لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، فقد يكون العيب مؤثرا
و لكن جرى العرف على عدم إعتباره عيبا ، فعند ذلك لا يكون عيبا موجبا للضمان (1).
2. يجب أن يكون العيب خفيا : و هذا الشرط يستفاد من مفهوم نص المادة 2/488 من
ق.م.ج ، و يكون العيب خفيا إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أي يتبينه بنفسه لو أنه
فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي ، أو كان يستطيع أن يتبينه و لكن المؤجر أكد
له خلو العين من هذا العيب ، أو تعهد إخفاء العيب غشا عنه .(2)
3. يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر : يستفاد هذا الشرط أيضا من نص المادة
2/488 من ق.م.ج ، و طبقا لنص هذه المادة فإن العيب حتى لو كان خفيا فإنه لا يكون
عيبا موجبا للضمان إذا ثبت أن المستأجر كان يعلمه بالفعل وقت إبرام العقد .

ثالثا : ما يترتب عن تحقق الضمان .

إذا تحقق ضمان المؤجر للعيب كان للمستأجر أن يختار بين عدة حلول ، فله أن
يختار طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص ثمن الأجرة ، كما له أي يختار إصلاح العيب أي
إزالته وهو ما يعبر عنه بالتنفيذ العيني ، كما يحق للمستأجر أن يقوم بإصلاح العيب على
نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يستدعي أموالا باهضة عليه .

كل هذه المطالب التي يحق للمستأجر أن يطلبها تخضع لمدى جسامته العيب لأنه في بعض
الأحيان يحكم بإنقاص الأجرة بدلا من الفسخ .

و سواء طلب المستأجر الفسخ أو أنقاص الأجرة أو إصلاح العيب فإن له الحق
أيضا في أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين
المؤجرة شريطة ألا يكون المؤجر يجهل وجود العيب ، و عبء إثبات علم أو عدم علم
المؤجر بالعيب يقع على المؤجر ، فإذا أثبت أنه كان يجهل وجود العيب فلا تعويض عن
الضرر الذي لحق بالمستأجر .(3)

(1) - أنظر المادة 488/1 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

(2) - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 441 .

(3) - أنظر المادة 489 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

نظرا لأهمية الضمان بالنسبة للمستأجر منع المشرع الإتفاق على الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان ، و كل إتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد يقع باطلا .(1)

إلا أنه يستخلص من مفهوم المخافة لنص المادة 490 من ق.م.ج بأنه إذا تم الإتفاق بدون غش أو تحايل ، يجوز الإتفاق على مخالفة أحكام الضمان سواء تعلق الأمر بضمان العيوب الخفية أو التعرض .

ما نخلص إليه في الأخير هو أن المشرع حدد الإلتزامات التي تقع على كل طرف و في المقابل حدد الوسائل القانونية لضمان تنفيذ هذه الإلتزامات و حماية الطرف المتضرر من إمتناع المتعاقد الآخر عن تنفيذ إلتزامه ، لذا نلاحظ في كل إلتزام من الإلتزامات السابقة أن المشرع نظم الأحكام الخاصة بكل إلتزام و حدد في المقابل الجزاء المترتب عن الإخلال بإلتزام من الإلتزامات المقررة المتمثل في غالب الأحيان في فسخ العقد ، أو إنقاص الأجرة ، و إمكانية المطالبة بالتعويض في كلتا الحالتين نتيجة الأضرار التي قد تلحق بالمتعاقد المتضرر من إخلال المتعاقد الآخر بإلتزام من إلتزاماته .

النتيجة التي نتوصل إليها من خلال هذا الفصل هو أن المشرع نظم بعض الأحكام الخاصة بإلتزامات الطرفين بنصوص خاصة بما يتلائم و طبيعة المساكن المؤجرة من طرف ديوان الترقية ، و أبقى بعض الإلتزامات خاضعة لأحكام القانون المدني منها الإلتزام بصيانة العين المؤجرة و الإلتزام بالضمان و ما يمكن ملاحظته هو أن هذه الأحكام لا يتناسب تطبيقها مع هذا النوع من المساكن على أساس أنها قواعد مكملة أعطت

(1) - أنظر المادة 490 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

للطرفين إمكانية الإنفاق على مخالفتها ، بينما المساكن التابعة لدواوين الترقية بحاجة إلى قواعد ملزمة تنظم العلاقة بين الطرفين حتى لا تكون فرصة لديوان الترقية ليستغل المستأجر خاصة و أن العقد نموذجي يعد بشروط مسبقة و ما على المستأجر إلا الموافقة .

فلحماية المستأجر يستحسن تنظيم التزامات طرفا عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية بنصوص خاصة أمره لا يمكن الإنفاق على مخالفتها ، و في حالة ما إذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته تكون العقوبة المقررة في كافة العقود و هي فسخ العقد الذي يعتبر وسيلة من الوسائل التي منحها المشرع لكلا الطرفين لإنهاء العقد قبل إنقضاء مدته ، التي سنتولى مناقشتها في الفصل الثالث مع بقية الوسائل القانونية الأخرى المحددة لإنهاء إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية .

الفصل الثالث

إنهاء الأيجار

الفصل الثالث

إنهاء الإيجار

ينتهي عقد الإيجار كغيره من العقود بالبطلان في حالة تخلف ركن من أركان إنعقاده ، كما لو قضي ببطلانه لإنعدام الرضا، أو لعدم مشروعية السبب أو بالإبطال لعدم توفر شرط من شروط صحته كعدم توافر الأهلية اللازمة لصحة إنعقاده ، أو عن طريق الفسخ إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته إلخ.

وبما أن عقد الإيجار يتميز عن غيره من العقود بأنه عقد زمني أي محدد بمدة معينة قد يتفق عليها المتعاقدان أو يحددها القانون ، فإن انقضاء هذه المدة يعد سببا من أسباب إنهاء الإيجار .

ومما تقدم يمكن حصر أسباب إنهاء الإيجار في قسمين ، القسم الأول خاص بإنهاء الإيجار لانقضاء مدته ، بينما القسم الثاني يضم أسباب إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

وبناء عليه نقسم هذا الفصل إلى مبحثين على الشكل التالي:

المبحث الأول : إنهاء الإيجار بانقضاء مدته

المبحث الثاني : الأسباب القانونية لإنهاء الإيجار قبل انقضاء

مدته

المبحث الأول

إنهاء الإيجار بإنقضاء مدته

عقد الإيجار عقد زمني ينتهي بإنقضاء مدته، و قد ينتهي الإيجار و مع ذلك يبقى المستأجر في العين المؤجرة برضا المؤجر، يجدد الإيجار تجديدا ضمنيا أو تجديدا صريحا .

و سنحاول دراسة صورتنا إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته في مطلبين على الشكل التالي :

المطلب الاول : كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته

المطلب الثاني : تجديد الإيجار

المطلب الاول :

كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته

قبل التطرق لكيفية إنتهاء عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية . يجدر بنا أن نشير إلى ان طرق إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته ينقسم إلى قسمين ، يضم القسم الأول طرق إنتهاء العقود المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في [مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري. أما القسم الثاني يضم طرق إنتهاء عقود الإيجار المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 .

و تتجلى أهمية هذين القسمين في كون الأغلبية الساحقة لعقود الإيجار خاضعة للمواد الملغاة بوجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 93/03/01 و على هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى فرعين ، نتناول في الفرع الأول كيفية إنتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 بإنقضاء مدتها .

أما الفرع الثاني نتعرض فيه لكيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 .

الفرع الأول : كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته قبل صدور المرسوم

التشريعي رقم 03-93 .

تنتهي عقود الإيجار المبرمة في ظل أحكام القانون المدني الصادر في 26 سبتمبر 1975 بإنقضاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبية بالإخلاء. وإذا بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة بعد إنتهاء عقد الإيجار المحدد المدة مع علم المؤجر بذلك إعتبر شاغلا حسنا النية ، ويستفيد من حق البقاء في الأماكن بقوة القانون دون اللجوء إلى أي إجراء آخر.(1).

ويحدد الإيجار في هذه الحالة بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وفي هذه الحالة لا يمكن لأحد من المتعاقدين أن ينهي الإيجار إلا بتابع الإجراءات التالية :

- 1 - أن يوجه أحد المتعاقدين للمتعاقد الآخر إنذارا بالتخلي .
- 2 - أن يرسل الإنذار بالتخلي خلال الأجال المقررة قانونا وهي ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية أو التقليدية ، وستة أشهر في ديار السكنى (2).

نخلص مما سبق إلى أن عقود الإيجار المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 لا يترتب عن إنقضاء مدتها خروج المستأجر من العين المؤجرة ، بل يبقى ينتفع بالعين المؤجرة لاستفادته من حق البقاء في الأماكن .

الفرع الثاني : كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته بعد صدور المرسوم

التشريعي رقم 03-93

إن ممارسة حق البقاء في الأماكن من طرف المستأجر بعد إنقضاء مدة العقد قد يؤدي بالمؤجر إلى اليأس من إسترجاع إستغلال ملكه ، الأمر الذي أدى

(1) أنظر المادة 508 والمادة 514 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

(2) أنظر المادة 474 والمادة 475 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني

إلى إمتناع الملاك عن تأجير أملاكهم لتفادي الوقوع فى مثل هذه الوضعية (1) لهذا أنهى المشرع العمل بالمواد : (471,472,473,474 والمادة 509 ، وبالمواد 514 إلى 537 من القانون المدني) المتعلقة بالتجديد وحق البقاء بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ فى 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (2).

وعلى هذا الأساس فإن عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ مارس 1993 ، تنتهي بإنقضاء مدتها وعلى المستأجر أن يغادر العين المؤجرة لأنه بإنهاء عقد الإيجار يصبح المستأجر بدون حق ولاسند (3).

وبما أن المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري حددت مدة إيجارها بمدة ثلاث سنوات ، فإنه بإنقضاء هذه المدة ينتهي عقد الإيجار ، ويحتفظ ديوان الترقية بتجديد عقد الإيجار أو إنهاؤه عند إنقضاء المدة المحددة فى العقد.

وما يجب الإشارة إليه فى هذا المجال هو أن نموذج عقد الإيجار المستعمل على مستوى ديوان الترقية تضمن فى المادة التاسعة منه على حق ديوان الترقية بتجديد الإيجار أو فسخ العقد عند إنتهاء المدة ، فإستعمال الفسخ لامجال له فى هذه الحالة على أساس أن الفسخ هو طريقة من طرق إنهاء العقد لإخلال أحد المتعاقدين لإلتزاماته ، وانتهاء الإيجار بإنقضاء مدته هو الطريقة العادية لإنتهائه دون أن يلجأ للفسخ.

(1) أنظر أ، عبدالسلام ذيب ، إسترجاع الأمكنة مع إعادة الإسكان ،مجلة إيجار السكنات والمحلات المهنية ، المرجع السابق ص 51

(2) أنظر المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ فى 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

(3) أنظر المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ فى 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

المطلب الثاني

تجديد الإيجار

يقصد بتجديد الإيجار بأنه: (إنعقاد إيجار جديد بين نفس طرفي الإيجار السابق) (1).

وطبقا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، تجدد مدة الإيجار بعد إنقضائها إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني.

يخلص من هذا النص أن التجديد نوعان ،تجديد ضمني وتجديد صريح سنحاول دراسة هذين النوعين من خلال فرعين ، نتعرض في الفرع الأول للتجديد الصريح ونخصص الفرع الثاني للتجديد الضمني .

الفرع الأول : التجديد الصريح .

التجديد الصريح للإيجار هو: (عقد إيجار جديد يتم وفقا للشروط والكيفيات التي يتفق عليها الأطراف ، وتحكمه سائر النصوص القانونية التي تحكم إبرام عقد إيجار جديد) (2).

الفرع الثاني : التجديد الضمني .

يفترض في التجديد الضمني أن هناك عقد إيجار سابق قد إنتهى ليعقبة التجديد الضمني ، وينعقد التجديد الضمني طبقا لنص المادة 509 من ق.م.ج ببقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها هو الإيجاب الضمني ، وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترف هو القبول الضمني .

ويجب ان يكون الإيجاب الضمني قاطعا فلا يكفي أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة بل يجب أن تتصرف نيته إلى تجديد الإيجار ، فإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة لمرض أو لسبب آخر غير الرغبة في التجديد ،

(1) أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق ، ص 570 .

(2) أنظر عبد الناصر توفيق العطار نفس المرجع ، ص 571 .

لم يكن هناك تجديد ضمني .

كما أن سكوت المؤجر على بقاء العين المؤجرة تحت يد المستأجر بعد إنقضاء مدة الإيجار لا يمكن إعتباره تنفيذا لإيجار جديد ، فقد يكون سكوت المؤجر مجرد تسامح منه للمستأجر لإعطائه فرصة لإخلاء العين المؤجرة .(1).

وعلى هذا الأساس فإن سكوت المؤجر دون معارضته مع علمه ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنقضاء مدة الإيجار يفترض معه ان المؤجر قد قبل التجديد قبولا ضمنيا مالم يثبت العكس .
وإذا انعقد التجديد الضمني اعتبر الإيجار الجديد الذي ينطوي عليه التجديد الضمني قد بدأ عقب نهاية الإيجار السابق ، بحيث لا يوجد فاصل زمني بين الإيجارين (2).

ويبقى التجديد الضمني خاضعا لنفس شروط الإيجار السابق ، وذلك على أساس أن التجديد الضمني يتم باتفاق ضمني يدل على إتجاه إرادة المتعاقدين إلى الأخذ بنفس شروط الإيجار السابق .
وبهذا المفهوم قد يختلط التجديد الضمني بإمتداد الإيجار الذي يقصد به بأنه : (سريان لعقد الإيجار الأصلي الذي إنتهت مدته بنفس الشروط لمدة أخرى) (3).

من هذا التعريف نستخلص وجه التشابه الذي يتمثل في أن كلاهما يؤدي إلى سريان شروط العقد السابق على الإيجار الجديد .

(1) أنظر د. عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق ، ص 784 و 785 .

(2) أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، نفس المراجع ص 788 و789.

(3) أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار المرجع السابق ص 569

إلا أن الفرق الجوهرى بينهما يرجع لكون التجديد الضمنى للإيجار يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق ، أما الإمتداد فهو مجرد إمتداد للإيجار السابق .

ويترتب عن هذا ان الإيجار فى حالة الإمتداد يبقى خاضعا للقانون القديم ، أما فى حالة التجديد الضمنى يخضع الإيجار للقانون الذى يكون نافذا وقت إبرامه ، كما أن الإمتداد يكون لمدة محددة ، بينما التجديد يكون لمدة غير محددة .(1)

والتجديد الضمنى لعقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسير العقارى المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعى رقم 93-03 المؤرخ فى 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقارى يتم لمدة ثلاث سنوات أى نفس مدة العقد الأول . أما عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم يتم تجديدها بنفس شروط العقد الأول ، ولكن لمدة غير محددة وتسرى على الإيجار فى هذه الحالة أحكام المادة 474 من ق.م.ج التى تشترط لإنهاء الإيجار ضرورة أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة 475 من ق.م.ج . ويعتبر التجديد الصريح للإيجار الصورة الغالبة لتجديد عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسير العقارى بعد ما حددت مدة الإيجار بثلاث سنوات . ويترتب عن التجديد الضمنى للإيجار انتقال التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها ضمانا لإلتزاماته الناشئة عن العقد الأول إلى الإيجار الجديد ، دون الحاجة إلى اتفاق جديد على ذلك ، أما التأمينات الشخصية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل (2) ، ذلك لأن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بنية تجديد الإيجار يمكن ان يفسر بأنه قد رضى أن ينتقل ما قدمه من التأمينات فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد وأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا

الشرط .(3)

(1) أنظر د.عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 575

(2) أنظر المادة 2/509 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ فى 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدنى .

(3) أنظر د.عبد الرزاق الشهورى ، المرجع السابق ، ص 802 .

وبما أن مستأجر المساكن التابعة لديوان الترقية يلتزم بدفع مبلغ مالي كضمان لتنفيذ إلتزاماته تنتقل هذه الكفالة للعقد الجديد .
وما يمكن ملاحظته على عقود إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية أنها تجدد بصفة مستمرة ، دون أن يطرد المستأجر عند إنقضاء المدة إلا إذا إستدعى الأمر ذلك كحالة إخلاله بإلتزام من إلتزاماته، ومع ذلك يعد الطرد الوسيلة الأخيرة التي يلجأ إليها ديوان الترقية بعد إتباع كل الطرق السلمية .

وهذا يعني أن مستأجر المساكن التابعة لديوان الترقية لا يزال يتمتع بحق البقاء بصفة ضمنية .



المبحث الثاني

الأسباب القانونية لإنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته

طبقا للتشريع الجزائري ينتهي إيجار الأماكن السكنية التابعة لديوان الترقية قبل إنقضاء مدته بفسخ العقد في حالات معينة ، وبانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر .

وما يجب أن نشير إليه هو أن القانون المدني لم يتعرض لهذه الأسباب بصفة مباشرة كأسباب لإنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته ، كما فعل في إنقضاء المدة الذي نص عنه صراحة على أنه سبب يؤدي إلى إنتهاء الإيجار إنما يمكن إستخلاص ذلك بالرجوع إلى القواعد العامة التي اعتبرت الفسخ كسبب من أسباب انحلال العقد ، أما المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار فقد حدد الفسخ كسبب من أسباب إنقضاء العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

أما فيما يخص إنتقال الملكية يمكن إعتباره كسبب من أسباب إنتهاء الإيجار من خلال النتيجة التي يؤدي إليها إنتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر وهي إنهاء الإيجار .

وبناء عليه يمكن دراسة الأسباب القانونية لإنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته في مطلبين على الشكل التالي :

المطلب الأول : إنتهاء الإيجار بالفسخ

المطلب الثاني : إنتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة .

المطلب الأول

إنهاء الإيجار بالفسخ .

يعد الفسخ سببا من أسباب انحلال العقود الملزمة للجانبين ، لقد تضمنه القانون المدني في المواد : 119,120,121,122,123، وتعتبر هذه المواد مواد أساسية لتنظيم النظرية العامة لفسخ العقد الملزم للجانبين ، أما بقية المواد الأخرى التي جاءت في القانون المدني الجزائري والتي تقضى بدورها بفسخ العقد في بعض الحالات ، فهي تعتبر تطبيقا من تطبيقات المبدأ العام القاضي بفسخ العقد في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزام من التزاماته أو استحالة تنفيذ العقد.

ومن بين هذه التطبيقات فسخ عقد الإيجار في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية ، وقد يفسخ العقد بسبب استحالة تنفيذ العقد لهلاك العين المؤجرة.

وبناء عليه يمكن تحديد أسباب إنهاء الإيجار بسبب الفسخ في ثلاثة فروع ، نخصص الفرع الأول لدراسة حالات الفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية ونتعرض في الفرع الثاني لحالات الفسخ الخاصة بالمستأجر ، وفي الفرع الثالث نحدد حالة الفسخ بسبب هلاك العين المؤجرة .

الفرع الأول : حالات الفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية .

يحق لديوان الترقية أن يطلب فسخ عقد الإيجار في حالة ما إذا أخل المستأجر بأي التزام فرضه عليه العقد ، كحالة عدم دفع مبلغ الإيجار في المواعيد المحددة ، وعدم محافظته على العين المؤجرة وذلك بإمتناعه عن القيام بالترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة ، أو أي التزام آخر. (1)

ولما كان إلتزام المستأجر بدفع الأجرة أهم الإلتزامات التي تقع على عاتقه .

(1) أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار

مقابل إنتفاعه بالعين المؤجرة ، فقد خصه المشرع بأحكام خاصة في حالة ما إذا
أخل المستأجر بهذا الإلتزام وجعله من أهم الأسباب التي تؤدي بديوان الترقية
للمطالبة بفسخ العقد .(1)

وقبل لجوء ديوان الترقية إلى فسخ العقد إشتراط المشرع ضرورة إتباع
إجراءات معينة، حتى تعطى فرصة أخرى للمستأجر للوفاء بالتزاماته.
و تتمثل هذه الإجراءات في توجيه إنذارات للمستأجر من قبل ديوان الترقية
لتنبيهه بضرورة الوفاء بالأجرة .(2)

توجه هذه الإنذارات في البداية من طرف الوحدة التابعة لديوان الترقية
القريبة من سكن المستأجر، وفي حالة عدم إستئصال المستأجر لهذه الإنذارات
يوجه له إعداز عن طريق المحضر القضائي .

أولا : الإنذارات الموجهة من طرف الوحدة التابعة لديوان الترقية .
إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجارات ستة أشهر بعد حلول أجل
إستحقاقها ، توجه له الوحدة التابعة لديوان الترقية ثلاث إنذارات بالوفاء ، وقبل
الشروع في توجيه الإنذارات يوجه للمستأجر إ استدعاء للحضور إلى مقر الوحدة
المعنية من أجل دفع الأجرة.

ويجب أن يشمل هذا الإ استدعاء على البيانات التالية :

- 1 - تحديد مقر الوحدة التابعة للديوان .
- 2 - إسم المستأجر وعنوانه.
- 3 - المبلغ الواجب دفعه من طرف المستأجر .
- 4 - المدة التي لم يدفع إيجارها (3).

وفي حالة عدم إستجابة المستأجر لهذا الإ استدعاء تبأشر الوحدة المعنية .

(1) أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة
على نموذج عقد الإيجار.

(2) أنظر المادة 3+14 من المرسوم التنفيذي رقم 97/506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 المحدد
للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري
والموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير 1998 .

(3) أنظر لنموذج الإ استدعاء بالملحق .

إجراءات توجيه الإنذارات للمستأجر حسب الترتيب التالي :

توجه الوحدة في البداية إنذارا للمستأجر على ضرورة الوفاء بالمبالغ المستحقة خلال مدة معينة يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ إستلام المستأجر للإنذار.

ويجب أن يحتوي هذا الإنذار على البيانات التالية :

- 1 - مقر الوحدة .
- 2 - إسم المستأجر وعنوانه .
- 3 - تاريخ تحرير الإنذار .
- 4 - المبالغ المستحقة .
- 5 - تحديد تاريخ آخر مهلة للتسديد .

وبعد إنتهاء مدة الإنذار الأول دون أي إستجابة يوجه له إنذار المبالغ المستحقة خلال مدة معينة ، ويحتوي هذا الإنذار على نفس البيانات المحددة في الإنذار الأول .

وفي حالة عدم إستجابة المستأجر لهذا الإنذار ، يوجه له آخر إنذار ليعطي للمستأجر آخر فرصة لتسديد ما عليه من ديون تتعلق بالإيجار خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلام المستأجر لهذا الإرسال ، مع تنبيهه إلى أنه في حالة عدم إستجابته لهذا الإنذار ، فإن ملفه يوجه لقسم المنازعات بديوان الترقية الذي يقدم ملفه إلى المحضر القضائي للقيام بالإجراءات اللازمة مع ضرورة الإشارة إلى الإنذارات التي سبق وأن وجهتها الوحدة للمستأجر (1).

ثانيا : توجيه الأمر بالدفع عن طريق المحضر القضائي :

يعد هذا الأمر في حد ذاته إنذارا آخر يوجه للمستأجر تعطي من خلاله آخر مهلة للمستأجر لتسديد ديونه، ويجب أن يحتوي هذا الأمر على البيانات التالية:

-تاريخ التحرير .

-رقم الأمر .

(1) أنظر لنموذج الإنذار بالملحق.

- يجب أن يحتوي الأمر بالدفع على مايدل على أن هذا الأمر موجه للمستأجر من طرف ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة.

- تحديد إسم وعنوان المستأجر .

- تحديد مبلغ الإيجار الشهري الواجب على المستأجر والمبالغ المستحقة عليه، مع تحديد الفترة التي لم يدفع خلالها المستأجر مستحقات الإيجار .

- تحديد المهلة الواجبة لدفع المبالغ المستحقة ، وهي شهر ابتداء من تاريخ تسليم الأمر .

- تحديد الشخص الذي سلم له هذا الأمر لأنه لا يلزم أن يسلم هذا الأمر إلى المستأجر شخصيا ، فإذا تسلمه نائبه أو من يقيم معه كالزوجة مثلا صح الإعذار طالما لم يثبت أن المستأجر لم يعلم به.

كما يجب أن ينبه المستأجر إلى أنه إذا لم يتم بتسديد الإيجار المطالب به خلال مدة شهر من تاريخ تبليغه بهذا الأمر ، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون ويطرد هو ومن معه من المسكن ، مع متابعتة قضائيا بالمبالغ المستحقة .(1)

وفي حالة عدم إستجابة المستأجر لهذا الإعذار يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون ويطرد المستأجر أو من يحل محله في العين المؤجرة، مع متابعتة قضائيا لمطالبته بتسديد المبالغ المستحقة والتعويض إن إقتضى الأمر ذلك .لأن عدم دفع الأجرة في ميعادها يؤدي إلى التأخر في إنجاز العديد من المشاريع مما يسبب خسائر مادية لديوان الترقية .(2).

وعند رفع الدعوى ضد المستأجر يجب أن ترفق عريضة الدعوى بالإندارات الموجه للمستأجر من طرف الوحدات، وكذلك الأمر بالدفع الموجه له من طرف المحضر القضائي كدليل على أن المستأجر قد اتبعت معه كافة الطرق السلمية للوفاء بالتزامه إلا أنه لم يستجب.

(1) أنظر لنموذج الأمر بالدفع بالملحق .

(2) أنظر المادة 3/14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 98

الفرع الثاني : حالات الفسخ الخاصة بالمستأجر.

إن حالات الفسخ الخاصة بالمستأجر منها ما يرجع لإخلال ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالتزام من إلتزاماته ، ومنها ما يرجع للمستأجر لتوفر عذر شخصي يعجزه عن تنفيذ العقد.

طبقا لأحكام القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994 يفسخ عقد الإيجار إذا أخل ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالتزام من إلتزاماته، ويفسخ عقد الإيجار أيضا إذا توفي المستأجر بناء على طلب ورثته ، كما يفسخ أيضا في حالة تغيير المستأجر لوظيفته أو أي أمر شخصي آخر.

وقبل التطرق لدراسة هذه الأسباب يجدر بنا أن نشير لحق الفسخ الذي منحه المشرع للمستأجر في بعض الحالات ، كالحالة المنصوص عنها في المادة 2510 من ق.م.ج التي أجازت لورثة المستأجر طلب فسخ العقد ، وحالة تغيير محل إقامة المستأجر المنصوص عنها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 69 94 المؤرخ في 19 مارس 1994 .

مايمكن ملاحظته على هذه الأسباب المؤدية إلى فسخ العقد ليست ناتجة عن إخلال ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بإلتزاماته ، وإنما لرغبة المستأجر في إنهاء العقد بإراداة منفردة لتوفر ما نع يمنعه من الإستمرار في تنفيذ العقد.

أما المشرع المصري فقد إعتبرها من قبيل الظروف الخطيرة غير المتوقعة التي تجعل تنفيذ الإيجار مرهقا لذلك أجاز الفسخ ، غير أن المشرع المصري في هذه الحالة خرج على نظرية الظروف الطارئة وفقا للقواعد العامة التي تشترط في الظروف الطارئ أن يكون حادثا عاما ، أما الظروف الطارئة المحققة في عقد الإيجار لم تشترط أن يشمل الحادث كل الناس كما هو الأمر في النظرية العامة للظروف الطارئة ، بل يعتد بالعذر الطارئ حتى لو كان عذرا شخصيا مقصورا على أحد المتعاقدين دون غيره من الناس.(1)

(1) : أنظر د.عيد الرزاق الشهوري ، المرجع السابق ص 855

كما أن النتيجة المترتبة عن تحقق الظروف الطارئة وفقا للقواعد العامة تتمثل في رد الإلتزام المرهق إلى الحد المعقول، أما في عقد الإيجار يؤدي الظرف الطارئ إلى إنهاء العقد.(1)

و تتمثل أسباب الفسخ الخاصة بالمستأجر في مايلي:

أولاً: طلب الفسخ لإخلال ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالتزاماته: يشترط لطلب فسخ عقد الإيجار أن يخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية الناشئة عن ذات العقد المراد فسخه، و يستوى ذلك أن يكون عدم التنفيذ نهائيا أو جزئيا ، أو مجرد التأخير فيه، لأن هذا الأخير و إن كان أقل جسامة من عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي فإنه قد يسبب ضياع المصلحة المرجوة من وراء هذا التعاقد.

و يستوى كذلك أن يكون عدم التنفيذ قد إنصب على إلتزامات أساسية في العقد، أو يكون واردا على إلتزامات تبعية كإلتزام المؤجر في عقد الإيجار إلى جانب تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بأن يكون هذا الإنتفاع إنتفاعا هادئا خلال مدة الإيجار.(2) و على هذا الأساس إذا أخل ديوان الترقية بأي إلتزام من الإلتزامات المقررة في العقد جاز للمستأجر طلب فسخ العقد.

و ما يجب أن نشير إليه هو أن المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المحددة للحالات التي يحق فيها للمستأجر طلب فسخ العقد لم تشر لحالة إخلال ديوان الترقية بأي إلتزام من إلتزاماته، و لذلك نرجع للقواعد العامة الخاصة بالجزاء المترتب عن إخلال المؤجر بالتزام من إلتزاماته المتمثل في فسخ العقد.

(1) : أنظر د . عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 860

(2) : أنظر أ. بلعور عبد الكريم ، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن ،

المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، 1986 ص 167 و 168

ثانياً : فسخ العقد لتغيير محل الإقامة : يعد هذا السبب من أهم الأسباب التي تؤدي بالمستأجر للمطالبة بفسخ العقد، و تغيير محل الإقامة قد يرجع سببه لحصول المستأجر على مسكن آخر كشرائه مثلاً أو لأي سبب آخر.

و قد يغير المستأجر محل إقامته إذا غير مكان عمله، لأن تغيير المستأجر لمكان عمله يقتضي تغيير محل إقامته، لذا أعطى له المشرع الحق في طلب إنهاء إيجار مسكنه قبل إنهاء إنقضاء مدته.

و ما يجب أن نشير إليه هو أن المادة "10" من المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1974 لم تنطرق لهذه الحالة بصورة مباشرة، إنما أدمجناها مع تغيير محل الإقامة على أساس أن تغيير مكان العمل يستدعي في غالب الأحيان تغيير محل الإقامة.

أما القانون المدني فقد نص على هذه الحالة في المادة 513 و أعطى للمستأجر حق طلب إنهاء إيجار مسكنه و لم ينص على الفسخ، و طبقاً لنص هذه المادة يحق للمستأجر طلب إنهاء إيجار مسكنه، لتغييره لمحل إقامته لمصلحة العمل إذا توفر الشرطان التاليان:

1. أن يكون الإيجار لمدة معينة.
2. يجب أن يراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء المقررة بالمادة 474 من ق.م.ج. يطبق الشرط الأخير على العقود المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري. يتبين من نص المادة 513 من ق.م.ج أن هذا الحق مقرر لصالح المستأجر له أن يستعمله أولاً يستعمله.

و في هذه الحالات يلتزم المستأجر أن يخطر ديوان الترقية بنيته في الفسخ في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.⁽¹⁾

(1) : انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

ثالثا : حالة وفاة المستأجر : القاعدة العامة تقضي بأن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر . لأن الأصل في الإيجار أنه لا يعقد لاعتبار شخصي، و العقد إذا لم يعقد لإعتبار شخصي إنصرف أثره إلى المتعاقدين و إلى الخلف العام.(1)

على هذا الأساس يستفيد أفراد عائلة المستأجر المتوفي الذين يعيشون عادة تحت سقفه من حق البقاء في الأماكن إلى غاية إنتهاء مدة العقد، و يتم تغيير عقد الإيجار باسم أولاده عن طريق التسوية من طرف ديوان الترقية.(2)

إلا أن القانون المدني أجاز إنتهاء الإيجار عند موت المستأجر في حالة ما إذا طلب ورثته ذلك إذا توفرت الشروط التالية :

1. يحق لهم طلب الفسخ إذا كان الإيجار مرهقا لهم، أو مجاوزا حدود حاجتهم بشرط أن يثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجاتهم كما لو لم يكن الورثة في حاجة إلى المسكن المؤجر لإمتلاكهم لمسكن آخر، أو كان ثمن الإيجار يتجاوز مواردهم.

2. يجب أن يقدم طلب الفسخ في ميعاد معين، و هو ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.(3)

و هذه المهلة أعطيت للورثة ليتدبروا أمرهم فيها، و هي مدة سقوط لا تقبل الوقف و لا الإنقطاع.(4)

3. و يشترط أيضا حتى يقبل طلب إنتهاء الإيجار عند موت المستأجر أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المحددة في المادة 474 من ق.م.ج.(5)

(1) : أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ص 602.

(2) : أنظر المادة 9 من عقد الإيجار النموذجي بالملحق.

(3) : أنظر المادة 501 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

(4) : أنظر د. عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق، ص 604

(5) : أنظر المادة 510 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

هذا الشرط يطبق على العقود المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، أما العقود المبرمة بعد تاريخ صدوره لا يطبق عليها هذا الشرط، لأن المرسوم التشريعي منع تطبيق المادة 474 و غيرها من المواد المتعلقة بحق البقاء و التجديد على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدوره.

الفرع الثالث : الفسخ لهلاك العين المؤجرة

يفسخ عقد الإيجار لهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً أثناء مدة الإيجار، سواء كان الهلاك مادياً كإتھيار المسكن، و يعد هلاكا كلياً أن يزول البناء و لو بقيت الأرض التي عليها البناء و بقي معها بعض الجدران قائماً، أو هلاك قانوني كحالة نزع الملكية للمنفعة العامة.⁽¹⁾ و الهلاك الكلي للعين المؤجرة سواء كان مادياً أو قانونياً يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار بقوة القانون، و في هذه الحالة يحق للمستأجر أن يطلب من المؤجر تعويضاً عن حرمانه من المنفعة لهلاك العين المؤجرة، إذا كان الهلاك بفعل المؤجر كعدم قيامه بالإصلاحات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة. أما إذا وقع الهلاك نتيجة قوة قاهرة أو بفعل الغير سقط حق المستأجر في المطالبة بالتعويض.⁽²⁾

(1) : أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 284
(2) : أنظر المادة 481 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

المطلب الثاني

إنهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة.

تنتقل ملكية العين المؤجرة بكل تصرف ناقل للملكية كالهبة، أو الوضية، أو البيع.... إلخ، و أي سبب آخر ناقل للملكية كإنتقال ملكية العين المؤجرة بالشفعة، و يعد البيع أكثر الأسباب شيوعا لنقل ملكية العين المؤجرة. و إنتقال ملكية العين المؤجرة بأي سبب من الأسباب السابقة يؤدي إلى انتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته، و قد يكون المستأجر هو نفسه الذي تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة كأن يشتريها مثلا من المؤجر و في هذه الحالة ينتهي الإيجار بمجرد وقوع البيع، و ذلك لأن المستأجر بشرائه العين المؤجرة حل محل المؤجر فاجتمعت فيه صفة المستأجر و المؤجر فينقضي الإلتزام باتحاد الذمة.⁽¹⁾

و ينتهي إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية قبل إنقضاء مدته، بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر عن طريق البيع بالإيجار المحدد بموجب المرسوم رقم 35-97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي منح للمستأجر حق شراء المسكن المؤجر بدفع ثمنه أقساطا عن طريق البيع بالإيجار، و بتمام دفع الأقساط الواجبة عليه تنتقل ملكية المسكن للمستأجر و هذا ما تضمنته المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 بنصها على أنه: " عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار يقوم ديوان الترقية و التسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر و يحرر عقد البيع بالإيجار".⁽²⁾

هذا بالنسبة للمساكن المستغلة بعد أكتوبر 1992، أما المساكن المستغلة قبل هذه الفترة انتقلت ملكيتها عن طريق التنازل عن أملاك الدولة بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 بالنسبة للمساكن

(1) : أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 811

(2) : أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 35-97 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لشروط و كفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني، و إيجارها، و بيعها بالإيجار.

المستغلة قبل جانفي 1981، أما المساكن المستغلة بعد 1981 و قبل أكتوبر 1992 انتقلت ملكيتها للمستأجر عن طريق البيع بموجب القانون رقم 86 03 المؤرخ في 4 فبراير 1986.

بما أن المستأجر ملزم من جهة برد العين عند نهاية الإيجار و له الحق من جهة أخرى في تسلمها بصفته مشتريا، كان له أن يبقى في العين المؤجرة و يعد بذلك أنه قد ردها ردا حكما بصفته مستأجرا و تسلمها تسلمها حكما بصفته مشتريا.(1)

أما القانون المدني فقد جاء بصورة أخرى لإنتقال الملكية و هي حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المستأجر، و اشترط المشرع أن يكون انتقال الملكية قد تم بعد إبرام عقد الإيجار حتى يكون نافذا في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة. و يترتب عن انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير، انتقال حقوق المؤجر و إلتزاماته إلى هذا الأخير.(2)

ما يلاحظ على هذه الصورة هو أنها لا تؤدي إلى إنتهاء الإيجار بل يبقى العقد مستمرا ، لذلك لا يمكن اعتبار انتقال الملكية الذي تضمنه القانون المدني وسيلة من الوسائل القانونية المقررة لإنتهاء الإيجار.

ما نتوصل إليه في الأخير هو أن طرق إنتهاء عقود إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية هي إنتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، و تجديد العقد عند إنقضاء مدته، لأن هذا الإيجار يتميز بالإستمرارية نظرا للطبيعة الإجتماعية لهذه المساكن، لهذا فإن ديوان الترقية لا يلجأ إلى طرد أي مستأجر إلا إذا أخل بالتزاماته و بعد اتباع كل الطرق السلمية لمعالجة

(1) : أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 812

(2) : أنظر المادة 511 و 512 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

المشكل ، و في حالة عدم إستجابة المستأجر يلجأ للطرد.

و على هذا الأساس فإن المستأجر يبقى ينتفع بالعين المؤجرة دون انقطاع مع مراعاة تجديد العقد عند إنقضاء مدته المحددة بثلاث سنوات، و الوفاء بالتزاماته إلا إذا أراد شراء المسكن يبدي رغبته في ذلك لديوان الترقية، و بعد موافقة هذا الأخير يبرم عقد البيع بالإيجار و تنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر عند تمام دفع الأقساط المستحقة.

النتيجة التي نتوصل إليها في الأخير هي أن المشرع أتى بأسباب خاصة لم ينص عنها في القانون المدني، إلا أن المشكل الذي لا يزال مطروحا هو عدم تحديد المشرع لهذه الأسباب و إنما نص عنها إما كجزاء يترتب عن إخلال أحد المتعاقدين لإلتزام من إلتزاماته، أو نص عنها كوسيلة قانونية تمكن المستأجر من الإستفادة من العين المؤجرة كحالة نقل الملكية للمستأجر عن طريق شراء العين المؤجرة، دون أن ينص مباشرة على أنها طريقة من طرق إنتهاء الإيجار.

و إن كان المشرع قد نظم أسباب إنتهاء الإيجار في المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار في المادة 9 و 10 منه، إلا انه تضمن سببا واحدا المتمثل في الفسخ تحت عنوان " إنتصام العلاقات بين المؤجر و المستأجر " ، فحدد الأسباب التي تؤدي بكل طرف لطلب فسخ الإيجار، دون أن يحدد أسباب أخرى.

التامة

الخلاصة :

في ختام هذا البحث يمكننا الوقوف على النتائج التالية :

أولا : إن إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية يخضع لنوعين من الأحكام ، الأحكام الواردة في القانون المدني التي تحكم العلاقة الإيجارية بين الخواص ، وأحكام خاصة تطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية كتحديد المشرع لإجراءات خاصة للإيجار ، أما الأحكام الواردة في القانون المدني اشترطت ضرورة تحرير عقد إيجار .

كما إنفرد إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية بأحكام خاصة بتحديد الأجرة ، بداية من تحديد مقدارها إلى إجراءات دفعها .

و بمأن عقد الإيجار عقد زمني فقد حدد المشرع الأسباب القانونية لإنتهائه ، التي أخضعها لأحكام القانون المدني إلا فيما يخص حالة إنتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة .

النتيجة النهائية التي نتوصل إليها هي أن الأحكام المطبقة على المساكن التابعة لدواوين الترقية هي الأحكام الواردة في القانون المدني ، إلى جانب النصوص الخاصة .

و هذا ما يطرح العديد من المشاكل على أساس أن أحكام القانون المدني ينتاسب تطبيقها بين الخواص دون الأشخاص المعنوية .

لذلك لا بد من تنظيم إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية بقانون خاص سواء من حيث إجراءات الإيجار ، و إلزامات المتعاقدين ، أو طرق إنتهاء الإيجار حتى نستبعد تطبيق أحكام القانون المدني الخاصة بالإيجار ، و إن وجدت النصوص القانونية الخاصة لتنظيم بعض المسائل ، إلا أن هذه الأحكام لا تكفي .

ثانيا : إن المشاكل القانونية و العملية التي تواجه ديوان الترقية و التسيير العقاري عند إيجاره للمساكن الإجتماعية، نتج عنها خسائر مالية بعد أن بقيت السكنات مجمدة دون أن تحقق لها مداخيل مالية لبناء مشاريع جديدة. و هذه الخسائر ناتجة إما عن التأخر في عملية توزيع المساكن على مستحقيها من طرف اللجان البلدية، أو لسوء التسيير من طرف المصالح الإدارية. و يرجع سبب التأخر في عملية التوزيع بالدرجة الأولى للمرسوم التنفيذي رقم 42-98 المؤرخ في 01 فبراير 1998 المحدد لشروط و كفاءات منح المساكن الإجتماعية.

فمن خلال دراسة تفصيلية لهذا المرسوم يمكن أن نرجع الأسباب التي أدت إلى التأخر في عملية توزيع السكنات الإجتماعية، إلى الأسباب التالية :

1. إن تشكيلة اللجان البلدية المكلفة بمنح السكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي، تطرح في حد ذاتها عدة إشكالات تعيق عملية التوزيع. فتشكيلة هذه اللجان كما يحددها المرسوم تضم ممثلا واحدا عن جمعيات الأحياء عوضا أن تضم أكثر من هذا العدد، نظرا لكون ممثلي الأحياء هم المعنيون أكثر من غيرهم بعملية توزيع السكنات.
2. السلبية الثانية التي يمكن أن نسجلها على المرسوم تخص نظام التتقيط الذي أرفق به في شكل "أمرية" ، فهذا النظام يعطي حصيلة مرتقعة من النقاط للشخص الذي يريد الإستفادة من السكن إذا أثبت أنه بطل. كما يوفر حظوظا أكثر للشخص للإستفادة من السكن إذا كان كبيرا في السن، و هذا ما يؤدي إلى إجحاف في حقوق الأشخاص الآخرين، و لعل وضعية البطل و حدها تطرح مشكلا كبيرا لأنه من غير الطبيعي أن يمنح سكن لشخص بطل ليس له مدخول، و دفعه لإبرام عقد الإيجار يترتب عليه عدة إلتزامات بصفته مستأجر، من أهمها دفع الأجرة التي يتعسر عليه القيام بها لكونه بطل، فلو كنا بصدد منح سكن مجاني لما طرح هذا المشكل.

3. فيما يخص المدة المخصصة للجنة البلدية المكلفة بتوزيع السكن الاجتماعي غير كافية لدراسة الملفات المودعة على مستواها، فمدة الشهرين المخصصة لأفواج التحقيق الميداني ودراسة الملفات، لا تكفي لتصفية حقيقية و موضوعية لملفات المواطنين التي تتجاوز عدد السكنات المنجزة بعشرات المرات أضف إلى ذلك مدة 15 يوما المخصصة لدراسة الطعون و الفصل فيها على مستوى اللجنة الولائية قد تؤدي إلى أحكام تعسفية في حق أصحاب بعض الطعون بدافع ضيق الوقت و إحترام القانون.

4. عدم تحديد المدة التي يجب على اللجنة الولائية المخصصة لدراسة الطعون أن ترسل فيها قائمة المستفيدين النهائية للأشخاص المحددين في المرسوم و هذا ما أعطى سلطة مطلقة لها في إرسال هذه القائمة، ففي بعض الحالات وصلت هذه المدة إلى مدة سنة من تاريخ إعداد قائمة المستفيدين.

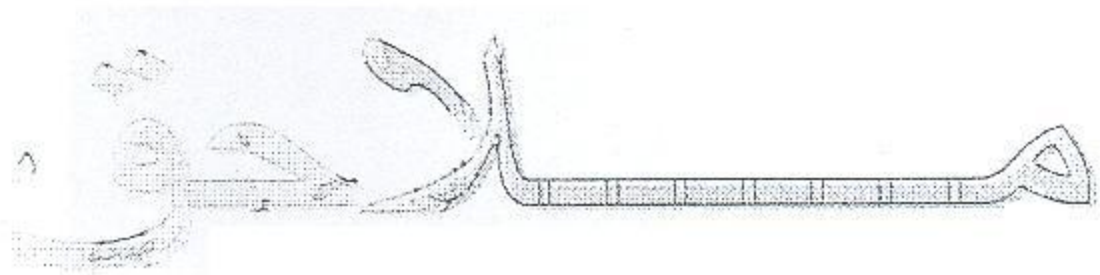
هذه مجمل الأسباب التي تعرقل عملية توزيع السكنات، لكن ما يجب الإشارة إليه هو أن المرسوم لا يحمل وحده مشكلة التأخر الواقع في عملية التوزيع، بل أن رؤساء المجالس الشعبية البلدية أيضا يتحملون مسؤولية كبيرة في هذا الشأن كونهم يتخوفون من مواجهة منتخبيهم في عملية مثل هذه ، نتيجة السخط و التذمر الذي قد ينتج عن الذين لم يستفيدوا من السكن.

و التأخر في عملية التوزيع لم يؤثر على دواوين الترقية فحسب، بل حتى على طالبي السكن الذين يتزايد عددهم من يوم لآخر.

و يعتبر ديوان الترقية من أهم المؤسسات التي تعمل على التخفيف من أزمة السكن، و ليس هذا فحسب بل تساعد المواطنين ذوي الدخل الضعيف على الحصول على مسكن مقابل دفع مبالغ معقولة مقارنة مع ما يدفعه مستأجرو الأملاك الخاصة.

لذا يجب إتخاذ إجراءات حاسمة لمواجهة المشاكل التي تعرقل دواوين الترقية أثناء عملية توزيع المساكن الإجتماعية الإيجارية، إبتداء من ضرورة إعادة النظر في إجراءات توزيع السكن الإجتماعي، خاصة فيما يتعلق بتشكيلة لجنة توزيع السكن، كما يجب أن تحدد مدة معقولة قبل إنهاء الإنجاز لإعداد قائمة المستفيدين حتى يتفادى ديوان الترقية إبقاء المساكن مغلقة لمدة طويلة، هذا من جهة و من جهة أخرى يجب أن تقسم المساكن الإيجارية إلى نوعين، المساكن الإجتماعية الموجهة لذوي الدخل الضعيف مع مراعاة ظروفهم في تحديد مبلغ الإيجار، و القسم الثاني يوجه للطبقة المتوسطة و تحدد لها مبالغ مرتفعة عن تلك المحددة في القسم الأول لكون الطبقتين لا يمكنهما الحصول على المساكن الترقية الموجهة للبيع.

خاصة بعدما اتبعت الدولة سياسة القروض الخارجية لإنجاز المساكن الإجتماعية، التي ينتظر منها أن تخفف من أزمة السكن. و للحد من أزمة السكن لا يقتصر الأمر على معالجة النصوص الخاصة بإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية فقط، بل لا بد من دراسة جدية للسياسة الوطنية للسكن يمكن من خلالها تنظيم مختلف مؤسسات الدولة التي تعمل على توفير السكن، خاصة بعد الزيادة المستمرة لطلبات المساكن التابعة لمؤسسات الدولة، على أساس أن هذه المساكن توجر بمبالغ معقولة مقارنة مع مبالغ الإيجار التي فرضها الخواص. و هذه السياسة يمكن تجسيدها بقانون خاص بإيجار المساكن.



نموذج من مشاريع المسكن الاجتماعي المراد اجازها تحسيدا لسياسة المنح الخارجية.

دولة الكويت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن

ديوان الترقية و التسيير العقاري للبلدية

إعلان عن مسابقة وطنية للتشييد والإسكان الاجتماعي الأولي

يتوي ديوان الترقية و التسيير العقاري للبلدية إنجاز حوالي 700 مسكن اجتماعي بمنطقة ديار البحري ببلدية المراد - البلدية ، و هذا في إطار تجسيد منحة دولة الكويت لإنشاء مساكن اجتماعية ، على المقاولين المهتمين سحب دفتر الشروط من مقر ديوان الترقية و التسيير العقاري ، دائسرة الترقية و السكنية ، مقابل مبلغ مالي قدره 1000 دج تمنح لتقديم ملفات الانفتاح الأولي و المتكونة من :

- 1- نسخة من السجل التجاري .
- 2- شهادة التأهيل الدرجة III على الأقل و سارية المفعول .
- 3- قائمة الوسائل البشرية و الماتاد للمقارلة .
- 4- شهادة الدفعات لصندوق التضامن الاجتماعي .
- 5- الرقم الجبائي و كذا الوثائق الجبائية و شبه جبائية .
- 6- شهادة السوابق المدنية .
- 7- الخبرة و الإنجازات السابقة للمقارلة .

يجب إيداع الملفات لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري للبلدية طبقا للتعليم الساري المفعول في ظرف مزدوج مختوم إلى :

اليد اللجير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري للبلدية - الأمانة
02 ، شارع محمد بن يوسف البلدية

يجب أن يكون التصرف الخارجي مقفلا و لا يحمل إلا عبارة : إعلان عن مسابقة وطنية للإسكان الاجتماعي

مشروع : مسابقة دولة الكويت لإنشاء 700 مسكن اجتماعي بمنطقة ديار البحري ببلدية المراد - البلدية

حدد تاريخ آخر أجل لإيداع الملفات يوم 08 مارس 2000 على الساعة 12 ما 00 د .
ينبغي المتقدمون منظمين بعروضهم لمدة 90 يوما ابتداء من تاريخ آخر أجل لإيداع العروض .



عقد إيجار

الذمان المدفوع

الإيجار

مصاريف العقد

التاريخ

استفاد من طرف

تقابل - تبادل - تسوية

رقم :

بموجب :

(1) ديوان الترقية و التسيير العقارى للبلدية

العنوان : شارع محمد بوضياف - البلدية

الممثل من طرف مدير العام السيد :

امضاء وطابع المصلحة

المؤجرة

من جهة

و :

المستاجر

(2) السيد (ة)

اللقب الإصلى للمرأة

المولود (ة) بتاريخ

من جهة أخرى

المادة الأولى : يؤجر ديوان الترقية و التسيير العقارى للبلدية

وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد الى

السيد (ة)

الذى يقبل المحل المخصص للسكن المسمى أدناه :

الكائن بـ

عمارة : رقم :

مكون من

غرف ومطابخ [] حمام []

ملحقات (التفصيل)

والكل مطابق لحالة الأماكن المينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد

المادة الثانية : مدة العقد

اتفق على التاجر المقصود بهذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات ابتداء من

ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التى يتفق عليها الاطراف في عقد

إيجار جديد

المادة الثالثة : مبلغ الإيجار

اتفق على هذا التاجر بمقابل إيجار ثمانية

دينارا

يدفع قبل اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل وفي المقابل :

يسلم المستاجر (ة) وصل إيجار مفصل كمالى :

الإيجار الرئيسى دج الأعباء دج

وهما قابلان للمراجعة طبقا لاحكام النصوص والتنظيمية

امضاء المستاجر (ة)

أية التعريف

تاريخ

سلمة من

الكتابة اللاتينية للاسم واللقب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أولاد بوعبد الله

وزارة السكنى و التعمير و التسوية
ديوان البلدية و التعمير العقاري
تسوية
تتم تسوية أولاد بوعبد الله
98/.....

التسوية
.....
.....
.....

إستلزام

المطلوب منكم الحضور يوم إلى مقر الوحدة ، الوكالة الكائنة
ب..... و ذلك لتسديد ديونكم المقطرة
بالمبلغ
للفترة ما بين إلى 1986

الأمضاء

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن

ديوان الشرقية والتسيير العقاري

للبيـيـدة

وحدة أولاد يعيش

الرقم: 107/1999

أولاد يعيش في 12/02/1999

الى السيد (ة)
حيث
أولاد يعيش

هـمام جـسـدا

تبعاً للاغذارات العديدة الموجهة لكم والتي لم تجد أي صدى من طرفكم لتسديد ديونكم المتخلفة في الايجار الغير المدفوع.

لنا ، انتم مطالبون لآخر مرة ما دامت ان هناك فرصة اخرى لتوجا الي وكالتكم الخاصة بالديوان و هذا لتسديد ما عنيتكم من ديون المتعلقة بالايجار في اجل لا يتجاوز (5) يوما من تاريخ استلامك لهذا لارسال.

في حالة عدم استجابتكم في المدة المذكورة اعلاه فانه لن تبقى لكم الفرصة لدفع مستحقات الايجار على مستوى وكالات الوحدة و سيتم تسديد مديونيتكم على مستوى قسم المنازاعات من خلال رفع ملفكم الخاص بالايجار الي المحضر القضائي للقيام بالاجراءات الخاصة بالعدالة.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة
ديوان العرش و التسيير العقاري

البلدية

أولاد يعيش
الرقم 99/...

أولاد يعيش في

البلدية
التي

السيد (ة)
حي
البلدية

3 - 1

الموضوع : استكثار.

تبعا للامر بالدفع رقم المؤرخ في الموجه اليكم
من طرف المحضر القضائي لتسديد ديونكم غير انكم لم تستجيبوا لهذه الوصية الي يومنا هذا.

و عليه فان ديوان الترقية و التسيير العقاري للبلدية وحدة اولاد يعيش تطلب
منكم تنفيذ ما جاء في هذا الامر في مدة اقصاها (10) عشرة ايام من تاريخ استلامكم لهذه الارسال.

و في حالة التقصير فان ملفكم سيحال مرة ثانية الى المحضر القضائي للقيام
بالاجراءات القانونية اللازمة مع تطبيق المادة 119 من القانون المدني و التي تنص على فسخ عقد
الايجار الرابط بين الطرفين مع الطرد من المسكن و ذلك استنادا لما جاء في المرسوم رقم 76-147
المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المنصن للعلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل ذي استعمال سكن
و التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري.

من اجل مهلة للتسديد 20 NOV 1983

مصادقة
البلدية

Handwritten signature



اشعار بالمرور

تمهيد :

الفقرة		ف	رموز الزبون				الاسم واللقب والمنوان			
السنة	الشهر		الطابق رقم السكن	العمارة	الاسم	الحى				
مبلغ التسييد المصافى	الرسم على القيمة المضافة	تسيقات على الايجار	الذرايمت	مؤشرات الايجار	الاعبياء الايجارية	التصرف	تخفيضات على الايجار الرئيسى	الايجار الرئيسى الحالي	الايجار الرئيسى الاقتصارى	

تاريخ

قائمة المراجع :

أولا : الكتب

1. أ. بلعير عبد الكريم، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986.
2. د . خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الثاني، أحكام الإلتزام الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1992.
3. د. لعشب محفوظ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري و المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1990.
4. د. رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار منشأة المعارف بالإسكندرية 1996.
5. د. محمد حسنين . طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1996، الجزائر.
6. د . سمير عبد السيد تتاغو ، عقد الإيجار ، الإيجار بوجه عام ، إيجار الأماكن السكنية ، إيجار الأراضي الزراعية ، دار المعارف بالإسكندرية ، طبعة أولى 1969.
7. د. سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، المجلد الثاني ، عقد الإيجار ، الطبعة الرابعة.
8. د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات إيجار الأماكن، المطبعة العربية الحديثة ، الطبعة الثالثة ، القاهرة.
9. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيئ ، الإيجار و العارية ، المجلد السادس ، الجزء الأول ، عقد الإيجار دار إحياء التراث لاعربي لبنان.
10. د. عبد الرزاق حسن فرج ، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني و في انقوانين الخاصة بالإيجارات، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى لسنة 1977.

11. د. عمار عوايدي، دروس في القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة ، الجزائر 1990.

ثانيا: الدوريات

مجلة إيجار السكنات و المحلات المهنية ، الجزء الأول، المحكمة العليا سنة 1997.

ثالثا : المقالات

1. أ. عبد السلام ذيب، إسترجاع الأمكنة مع إعادة الإسكان، مجلة إيجار السكنات و المحلات المهنية، الجزء الأول قسم المستندات و النشر بالمحكمة العليا، 1997 ص 51.

رابعا : النصوص القانونية

1. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

2. القانون رقم 03/86 المؤرخ في 4 فبراير 1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة ، المعدل و المتمم.

3. القانون 08/90 المؤرخ في 7 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية.

4. القانون رقم 07/99 المؤرخ في 5 أبريل 1999 المتعلق بالمجاهد و الشهيد.

5. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون

المدني.

6. الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدرية.
7. الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .
8. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 ماي 1993 المتضمن النشاط العقاري.
9. المرسوم التشريعي رقم 04/92 لمؤرخ في 11 أكتوبر 1992 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992.
10. المرسوم رقم 256/83 المؤرخ في 9 أبريل سنة 1983 المتضمن نظام كراء المحالات ذات الإستعمال السكني و المهني التابعة للقطاع العقاري.
11. المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.
12. المرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب جديدة للترقية و التسيير العقاري.
13. المرسوم التنفيذي رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن نشأة و تنظيم مكاتب الترقية و التسيير العقاري.
14. المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري.
15. المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية .

16. المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02 جانفي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها.
17. المرسوم التنفيذي رقم 71/88 المؤرخ في 22 ماي 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي تشرع في استغلالها بعد أول يناير 1981.
18. المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 المتضمن لشروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني ، و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.
19. المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها.
20. المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.
21. المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 المتضمن لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي.
22. المرسوم التنفيذي رقم 145/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء لجان منح المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.

23. المرسوم التنفيذي رقم 35/89 المؤرخ في 21 مارس 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته .
24. المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1983 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها .
25. المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.
26. المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري والموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير 1998 .
27. المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
28. القرار الوزاري المؤرخ في 28 جانفي 1998 المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية والتسيير العقاري .
29. القرار الوزاري رقم 03 المؤرخ في 28 جانفي 1998 المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستغلة ابتداء من 1 جانفي 1998 .
30. القرار الوزاري المشترك المحدد للقيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع من أجل تحديد إيجارات المساكن الإيجارية التابعة لممتلكات دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال ابتداء من 1 يناير 1998.

31. القرار الوزاري المؤرخ في 01 جوان 1983 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم رقم 256/83 المؤرخ في 9 أفريل 1983 و المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني و المهني التابعة للقطاع العقاري المتعلقة بتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997.

32. التعليمات الزارية رقم 55 الصادرة بتاريخ 18 فيفري 1998 المتعلقة بتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997.

خامسا : الجرائد اليومية.

1. جريدة الخبر.

- 35 الفرع الأول : حالة الإستفادة
- 35 الفرع الثاني : حالة التنازل .
- 36 الفرع الثالث : حالة التبادل .
- 37 الفرع الرابع : حالة التسوية .
- 37 المطلب الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار .
- 38 الفرع الأول : عقد الإيجار بين القرار الإداري وعقد الإذعان .
- 40 الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار .
- 44 الفصل الثاني : إلتزامات الطرفين .
- 45 المبحث الأول : إلتزامات المستأجر .
- 46 المطلب الأول : الإلتزام بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والعناية بها .
- 46 الفرع الأول : الإلتزام بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له .
- 48 الفرع الثاني : الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة
- 52 الفرع الثالث : الإلتزام بالنظام الداخلي للعقار .
- 53 المطلب الثاني : الإلتزام بالوفاء بالأجرة .
- 54 الفرع الأول : مقدار مبلغ الإيجار .
- 59 الفرع الثاني : إجراءات دفع الأجرة .
- 60 الفرع الثالث : ضمانات المؤجر لإستفاء الأجرة .
- 64 المطلب الثالث : الإلتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها .
- 65 الفرع الأول : محل الإلتزام بالرد .
- 65 الفرع الثاني : الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد .
- 66 الفرع الثالث : طبيعة المصروفات التي يستردها المستأجر .
- 69 المبحث الثاني : إلتزامات ديوان الترقية .
- 69 المطلب الأول : الإلتزام بتسليم العين المؤجرة .
- 70 الفرع الأول : محل الإلتزام بالتسليم .

الفهرس

	الموضوع	الصفحة
	إهداء	
	شكر	
01	مقدمة	
04	المبحث التمهيدي : ماهية ديوان الترقية .	
05	المطلب الأول : نشأة ديوان الترقية وطبيعته.	
05	الفرع الأول : نشأة ديوان الترقية.	
07	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لديوان الترقية .	
07	المطلب الثاني : سياسة ديوان الترقية في مجال السكن .	
15	الفصل الأول : إجراءات الإيجار .	
17	المبحث الأول : إعداد قائمة المستفيدين .	
18	المطلب الأول : الهيئة المكلفة بإعداد القائمة وشروط الاستفادة.	
18	الفرع الأول : الهيئة المكلفة بإعداد القائمة.	
20	الفرع الثاني : شروط الاستفادة .	
20	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على المسكن وكيفية ذلك .	
21	الفرع الأول : إجراءات تقديم طلب الاستفادة.	
22	الفرع الثاني : كيفية إعداد القائمة .	
23	المطلب الثالث : طرق الطعن في القائمة.	
26	المبحث الثاني : إبرام عقد الإيجار .	
27	المطلب الأول : شروط إبرام عقد الإيجار.	
27	الفرع الأول : الشروط العامة لإبرام العقد.	
27	الفرع الثاني : محتويات عقد الإيجار .	
30	الفرع الثالث : الشروط الشكلية .	
34	المطلب الثاني : صور عقد الإيجار.	
35		

- 71 الفرع الثاني : شروط التسليم .
- 71 الفرع الثالث : طريقة التسليم .
- 72 المطلب الثاني : الإلتزام بصيانة العين المؤجرة .
- 73 الفرع الأول : مفهوم الإلتزام بالصيانة .
- 75 الفرع الثاني : جزاء الإخلال بالإلتزام .
- 75 المطلب الثالث : الإلتزام بالضمان .
- 76 الفرع الأول : الإلتزام بضمان التعرض .
- 81 الفرع الثاني : الإلتزام بضمان العيوب الخفية .
- 85 الفصل الثالث : إنتهاء الإيجار .
- 86 المبحث الأول : إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته .
- 86 المطلب الأول : كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته .
- 87 الفرع الأول : كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته قبل صدور المرسوم
التشريعي رقم 03/93 .
- 87 الفرع الثاني : كيفية إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته بعد صدور المرسوم
التشريعي رقم 03/93 .
- 89 المطلب الثاني : تجديد الإيجار .
- 89 الفرع الأول : التجديد الصريح .
- 89 الفرع الثاني : التجديد الضمني .
- 93 المبحث الثاني : الأسباب القانونية لإنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته .
- 94 المطلب الأول : إنتهاء الإيجار بالفسخ .
- 94 الفرع الأول : حالات الفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية .
- 98 الفرع الثاني : حالات الفسخ الخاصة بالمستأجر .
- 102 الفرع الثالث : الفسخ لهلاك العين المؤجرة .
- 103 المطلب الثاني : إنتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجر .

106

الخاتمة

ملاحق

110

قائمة المراجع

116

الفهرس



960

رقم الجرد :

رقم الفاتورة :

التاريخ : 12-10-2013

الأصل : كلية التربية