

جامعة سعد دحلب البلدية

كلية الحقوق

## مذكرة ماجستير

التخصص: القانون العقاري الزراعي

الالتزام بصيانة العين المؤجرة

في التشريع الجزائري

من طرف

سفيان بوط

أمام اللجنة المشكلة من

رئيسا  
مشرفا ومقررا  
عضوا مناقشا  
عضوا مناقشا

أستاذ محاضر، جامعة البلدية  
أستاذ محاضر، جامعة البلدية  
أستاذة التعليم العالي، جامعة الجزائر  
أستاذ مكلف بالدروس جامعة البلدية

بن يوسف بن رقية  
الرشيد بن شويخ  
نادية فضيل  
مقولوجي عبد العزيز

البلدية، ماي 2006

## ملخص



شکر

## فهرس

ملخص	
شكر	
الفهرس	
مقدمة	06
1. فكرة التوازن في العقود وعلاقتها بموضوع صيانة العين المؤجرة	10
1.1. فكرة التوازن في العقود	11
1.1.1. تدخلات المشرع لإقامة التوازن بين المتعاقدين	12
2.1.1. تدخل القاضي لإقامة التوازن بين المتعاقدين	16
2.1. علاقة التوازن في العقود بموضوع صيانة العين المؤجرة	22
1.2.1. العين المؤجرة	23
2.2.1. فكرة التوازن في العقود في ظل قوانين تحديد الأجرة	26
3.2.1. فكرة التوازن في العقود في ظل الأوضاع الخاصة بالحرية العقدية	29
2. طبيعة الالتزام بصيانة العين المؤجرة	34
1.2. الالتزام بصيانة العين المؤجرة التزام سلبي	35
1.1.2. صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي	35
2.1.2. صيانة العين المؤجرة في القانون المدني المصري القديم	41
2.2. الالتزام بصيانة العين المؤجرة التزام إيجابي	44
1.2.2. الترميمات الضرورية	47
2.2.2. الترميمات التأجيرية	60
3.2.2. أحكام صيانة الأراضي الفلاحية والأماكن الوقفية المؤجرة	71
3. جزاء الإخلال بصيانة العين المؤجرة وأثره	77
1.3. جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة	78
1.1.3. التنفيذ العيني وإنقاص الأجرة	78
2.1.3. الفسخ والتعويض	94
2.3. آثار إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة	102
1.2.3. الهلاك الكلي للعين المؤجرة	103
2.2.3. الهلاك الجزئي للعين المؤجرة	107
الخاتمة	115
المراجع	120
الملاحق	125

## مقدمة

تقوم العلاقات القانونية بين الأشخاص بصفة أساسية على ثبوت الحقوق والالتزامات لبعضهم قبل البعض الآخر.

وأهم مصدر للحقوق هو العقد الذي هو توافق إرادتين أو أكثر على إنشاء أثر قانوني.

ومن العقود المهمة في هذا الشأن عقد الإيجار الذي يعتبر من أبرز العقود المسماة بعد عقد البيع كما يعتبر أهم العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء، فهو أكثر العقود رواجاً، وهو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء مدة معينة لقاء أجر معلوم، لذا فإن عقد الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يستدعي الدقة من المشرع في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة، وتبيين حقوق كل من الطرفين وواجبات كل واحد منهم، وهذا ما يجعل القوانين المتعلقة بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم ويجعل قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً، مما يستلزم وضع قواعد خاصة تغلق الباب أمام أي نزاع بين الطرفين. وعقد الإيجار كسائر العقود الأخرى، إذا انعقد صحيحاً ترتبت عليه التزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر، وكل التزام يترتب في ذمة أحد المتعاقدين يقابله حق للمتعاقد الآخر، فقد فرض القانون على المؤجر من الالتزامات ما يراه لازماً لتحقيق الغاية من الإيجار، وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر في المدة المعينة، ولما كان هذا التمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة هو الذي ابتغاه المشرع من الإيجار، فإن ذلك لا يتحقق إلا إذا كان بقيت العين بحالة صالحة للاستعمال الأمر الذي يحتاج إلى تدخل المؤجر للقيام بالتزامات من شأنها حفظ العين سليمة، ومن بين هذه الالتزامات الالتزام بصيانة العين المؤجرة.

والالتزام بصيانة العين المؤجرة يعد من أهم التزامات المؤجر، واعتبره المشرع التزاماً إيجابياً، بحيث لم يلزم المؤجر بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة فقط، بل

ألزمه فوق ذلك بصيانة هذه العين، وذلك لأن المستأجر يعتبر طرفاً ضعيفاً في علاقة الإيجار.

وتهدف الصيانة إلى سلامة المباني من الناحيتين الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها الخدمات المطلوبة تحقيقاً للغاية من الإيجار، ولكن قد تكون نفقات الصيانة باهضة ولا تتعادل مع ما يحصل عليه المؤجر من قيمة بدل الإيجار، وهذا ما يوجب إقامة التوازن بين كل من المؤجر والمستأجر، كما يوجب العمل على إيجاد حلول قانونية لتحقيق التوازن في الالتزامات بما يساير تطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية، حيث يجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية، كما يجب من الوجهة الاقتصادية أن يعطي لكل من رأس المال ويمثله المؤجر، والعمل ويمثله المستأجر، نصيبه العادل، فلا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الطبقتين.

ولما كان السكن من المرافق المهمة، فإنه يفترض على الدولة العناية به والعمل على تنظيمه باعتباره حق من الحقوق الأساسية التي يتعين عليها ضمانه للمواطنين بإيجار ملائم، لما في ذلك من أثر مباشر على معيشتهم.

وفضلاً عن كون أزمة السكن في وقتنا الحالي أضحت مشكلة اجتماعية واقتصادية، نظراً لكثرة السكان بصورة واضحة وكثرة المصانع والمنشآت والمحلات في المدن حتى زادت هجرة طلاب العمل إليها، فإن تكاليف المباني وصيانتها أصبحت غاية في الارتفاع، الأمر الذي أدى إلى وجود عدد هائل من المباني والمنشآت المهتدة بالانهيار بسبب قدمها أو خللها نتيجة إجمام ملاكها عن القيام بأعمال الترميم والصيانة الضرورية لسلامتها، فراراً من القيمة المالية التي يتطلبها ذلك.

انطلاقاً من كل هذا، ومن دافع أن كثيراً من المواطنين الذين يقيمون في مساكن تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بصفة خاصة و المستأجرين المقيمين في العمارات بصفة عامة يعانون من مشاكل كبيرة، وبخاصة إذا تعلق الأمر بمشكل تسرب المياه من السقف أو من الطبقات العليا، والانشقاقات الكبيرة في الجدران، الأمر الذي جعل الكثيرين منهم يقدمون شكاوى للديوان المذكور باعتباره الجهة المؤجرة أو المؤجرين بصفة عامة، ولكن هذه الشكاوى لا تجد في أحسن الأحوال إلا وعوداً لا

تعرف الطريق إلى الوفاء، كل ذلك دفعني لدراسة هذا الموضوع لإبراز كل الجوانب المتعلقة به وذلك لدقتها وخطورتها في آن واحد.

وتزداد خطورة الموضوع في حالة ما إذا أعفى المالك من إلتزامه بالصيانة لما في ذلك من مخاطرة بالثروة العقارية الوطنية، و تكمن حساسيته من جهة أنه وإن كان يفترض أن المستأجر لا يمكن أن يتهم في نيته في المحافظة على العين المؤجرة والعناية بها على حالة تمكنه من الانتفاع الحسن بها، فإن هذا لا يمكن تعميمه على جميع المستأجرين ، ثم لو سلمنا أن هذه هي نية جميع المستأجرين، فهل يكون من العدالة الاعتماد على هذه النية لإلزام المالك أو المؤجر بإصلاح العين في أي وقت وعلى أي وضع وإن تطلب ذلك أن يأخذ جزءاً من حسابه الخاص، أو يتنازل عن مقدار من قيمة بدل الإيجار لإعادة العين المؤجرة إلى حالتها السليمة ؟

إن القول بهذا يعده بعض الفقهاء اغتصاباً أو نهباً لصالح المستأجر، خاصة أنه لا يمكن أن يقتنع عاقل بفكرة أن إلزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة فيه تحقيق لفكرة التوازن في العقود التي حرص المشرع على إقامتها بين المتعاقدين، كما فيها إجحاف في حق المؤجر خاصة في ظل القوانين المحددة للأجرة.

و عادة ما يكون المؤجرين أصحاب المباني القديمة التي تلزمها الصيانة والإصلاحات، ممن تقدمت بهم السنين تقدماً يحول دونهم و دون القيام بأعمال تكفل لهم دخلاً ملائماً، الأمر الذي يجعلهم يعتمدون بصفة أساسية على ما يحصلون عليه من قيمة الإيجار التي لا تتناسب إطلاقاً مع قيمة الإصلاحات المطلوبة، ولقد أدت خطورة هذه المسألة إلى التساؤل أيضاً عما إذا كان التزام المؤجر بالقيام بالإصلاحات اللازمة لصيانة العين المؤجرة بظل دون حدود أياً كانت الإصلاحات ضرورية؟ أو إذا كان من الممكن الوقوف به عند حد معين أو العمل على إقامة التوازن بينه وبين المستأجر بإيجاد حلول ؟

وللإجابة على هذا الإشكال أردت التطرق في نقطة أولى إلى فكرة التوازن في العقود التي أولاها المشرع أهمية كبيرة، وذلك بتدخلاته في بعض الأحيان للحد من إرادة الأطراف من أجل تحقيق التوازن بين المتعاقدين خاصة في الإلتزام ثم أطبق ذلك على

الالتزام بصيانة العين المؤجرة فنيين ما إذا كان في هذا الالتزام تحقيقاً للتوازن بين كلاً من المستأجر والمؤجر .

وفي نقطة ثانية أبين حقيقة هذا الالتزام فهناك من اعتبره التزاماً سلبياً وذلك في كل من الشريعة الإسلامية والقانون المدني المصري القديم . وهناك من اعتبره التزاماً إيجابياً والمشرع الجزائري قد أخذ بهذا الرأي فبرز ذلك بشيء من الدقة والمقارنة في بعض الأحيان بكل من القانونين الفرنسي والمصري الجديد وذلك لتأثر المشرع الجزائري بهذين القانونين لذا فلا مفر من اللجوء خلال هذه الدراسة إلى ما نص عليه هذين القانونين وإلى الاجتهاد الصادر عن محاكمهما، للاستئناس بالحلول التي أعطيت لبعض المسائل القانونية المطروحة، وخاصة تلك التي لم يتطرق إليها المشرع الجزائري .

وفي نقطة ثالثة أتطرق إلى بيان الجزاء الذي قرره المشرع على إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة والذي يتمثل أساساً في التنفيذ العيني ثم أبين أثر هذا الإخلال على العين المؤجرة ونتائج ذلك .

وفي الخاتمة اقترح الحلول التي أراها تساعد على حل هذا الإشكال.  
لذا فالهيكل العام للخطة يكون كالاتي:

المبحث التمهيدي: فكرة التوازن في العقود وعلاقتها بصيانة العين المؤجرة.  
الفصل الأول: حقيقة الالتزام بصيانة العين المؤجرة.  
الفصل الثاني: جزاء الإخلال بالتزام الصيانة وأثار ذلك.

ولذلك سوف أنتهج طريقة استقرائية تحليلية، وذلك باستقراء جميع النصوص التي يمكنني أن أحيط بها مما له علاقة بالموضوع من قريب أو بعيد، ثم تحليل تلك النصوص المستقراة ، وإذا أمكن عقد المقارنة بينها وبين نصوص القانونين الفرنسي والمصري ما استطعت إلى ذلك سبيلاً.

## الفصل 1:

فكرة التوازن في العقود وعلاقتها بموضوع صيانة العين المؤجرة

- 1.1.

- 2.1.

-

1.1. فكرة التوازن في العقود

106

" :

"

106 [1] .

1.1.1. تدخلات المشرع لإقامة التوازن بين مصالح المتعاقدين

1.1.1.1. المصلحة العامة كدافع لتدخل المشرع

[2] 399.

[3] .08

[3] .10

2.1.1.1: صور تعديل المشرع للعقد

40 [4]

:

-

-

أ- الصورة الأولى: تعديل مدة العقد

514

03-93

20

1993

01

1993

01

" : 11 [5]  
514

."

514

508

.1993 01

.131 [4]

03/93

2

.272 [6] 1993 01

172

44

. [7] 40

ب- الصورة الثانية: تعديل قيمة الأداءات

. [3] 21 .

1997

-97

6000:

02

1997 10

152

. [8] 2000

06

392-2000

8000 :

. [1] 13 12 .

12،13 [10]

2.1.1. تدخل القاضي لإقامة التوازن بين المتعاقدين:

698 [9]

[3]

1.2.1.1 : نظرية الظروف الطارئة :

" :

107

."

" :

."

:

107

أ- أن يكون تنفيذ العقد متراجحاً:

107

102 [12]

( )

.103 [12]

[13] 199.

ب- حدوث طارئ ليس في الوسع توقعه :

107

... [1] 219.

[9] 721.

ج- أن يصبح تنفيذ الإلتزام مرهقا للمدين لا مستحيلا :

107

2.2.1.1 : الشرط الجزائي :

183

855 [9]

86 [3]

:

أ- الخطأ :

115 [14]

184

ب- الضرر :

184

"

."

184

ج- العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر :

د- الإعذار :

179

:"

"

86 [3]

3.2.1.1 عقود الإذعان

[1] .27

:"

110

."

112

28 [1]

":

."

2.1. علاقة التوازن في العقود بموضوع صيانة العين المؤجرة .

. [15] 127 .

1.2.1. العين المؤجرة

:

1.1.2.1. وجود العين المؤجرة :

92

"...

":

93

":

."

92

29 [17]

2.1.2.1. تعيين العين المؤجرة :

.126 [18]

.87 [19]

476

":

"

.20 [20] .

03/93

30 [21]

03/93

20

514

.31 [21]

3.1.2.1. أن تكون العين المؤجرة قابلة للتأجير :

.127 [22]

.128 [15]

[23]

.157

[11]

4.1.2.1. عدم قابلية العين المؤجرة للإستهلاك :

502

":

":

503

"

"

.88 [19]

2.2.1. فكرة التوازن في العقود في ظل قوانين تحديد الأجرة .

130

":

[24]

1719

:

-

-

-

"

63-65

1963 18

( )

1948

08

.163 [20] 1962

:

1963 01 "

( ) 1948 01

% 10 1962 01

" 1963 01

01

%10

. 1962

":

1963 01

1948 01

%40 1962 01  
 1963 01  
 63-64 08 05  
 . 1963 18  
 1962 01  
 %40  
 1963 01  
 05  
 1963 18 63-64 08  
 . "  
 63-65  
 15  
 01 %30  
 1962  
 . 03  
 1968 23 88-68

1966 6 102-66  
 22 63-65  
 " .  
 18 64-63 . " 1963  
 .

3.2.1. فكرة التوازن في العقود في ظل الأوضاع الخاصة بالحرية العقدية

58-75 1975 1975 26

106

":

."

471

":

"

.18 [10]

147-76

" :

23

94-76

1976

"

98-89

1989

20

" :

:

-

-

" :

[25] 666-83

[26]

1994

509-97

:

" :

[27]

-1

"

-2

:

-

-

-

-

25

[28]

1998

666-83

%30

## الفصل 2:

### طبيعة الالتزام بصيانة العين المؤجرة

:  
:  
:

1.2. :الالتزام بصيانة العين المؤجرة التزام سلبي

:

:

1.1.1.1: صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي

:

1.1.1.2: موقف الفقه من صيانة العين المؤجرة

[29] 3843

":

[30] 135.

[31] 514

" ..

" :

.80 [32]"

109 [33]

.

:

":

.418 [34]"

.

":

137 [35]"

.

:

.499 [36]

293 [37]"

320 [38].

46 [39].

" : 529  
( )

.517 [31]<sup>1</sup>  
" : 245

313 [40]."

2.1.1.2. النتائج التي توصل إليها الفقه :

: :

:

499 [19]

:

":

"[19] 499.

2.1.1. صيانة العين المؤجرة في القانون المدني المصري القديم

" 1949 15

":

370

"

215 [41]

[40]

:

315

1.2.1.2. الرأي الأول

253 [23] .

2.2.1.2. الرأي الثاني

":

317 [40] .

3.2.1.2. الرأي الثالث

370

255 [23]

256 [23] .

318 [40].

270 [23].

371

487 [19].

250 [23]

370

487 [19].

:

-

-

-

-

-

-

-

370

2.2. الالتزام بصيانة العين المؤجرة التزام إيجابي

":

479

[19]

1719

567

488

":

:

-

-

-

427 [42].

479

[43].

136

[44].

237

.238 [44]

260 [15]

[41]

220

288 [45]

[44].

236

1.2.2. الترميمات الضرورية

479

les réparations nécessaires

1.1.2.2. الترميمات الضرورية لحفظ العين

147/76

18

":

:

-

-



" : 279 [15]

"

" :

482

570

1724

279 [19]

18 [46].

17

147/76

":

." 40

1724

1724

1035 [47].

(1

...

:

278 [15].

152 [43].

(2) يجب على المؤجر إخطار المستأجر بنيته في القيام بهذه الترميمات

153 [43]

-

-

203 [48].

(3) أن تكون هذه الترميمات مستعجلة

348 [40].

[43].

176 [49] 97405 1992/11/22

2/482

480

2.1.2.2. الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين

59 [10].

2 479

489 [19].

· ...

·

215 [50].

· ...

·

479

" :

476

"

488 [19].

59 [10].

: 1993/12/21 101953

-

480 479

-

479

-

117 [51].

479

":

."

4

:

":

-  
42  
-

-

-

" :77

2 42

" :

" ....

."

248

:

249

.

.1

.2

.3

.4

274

":

"

53 [52]. ...

":

)

567

263 [15]"

(

":

...."

264 [40].

3.1.2.2. جواز تعديل التزام المؤجر

479

":

567

."

":

429 [42]

479

.

241 [44].

495 [19]

.

121 [10]

.

371 [53] .

[40] .

353

2.2.2. الترميمات التأجيرية

":

495

"

43 [20]

31554

495

1984/06/08

160 [54].

378

1735

482 [40].

.541 [15]

.

483 [40].

479

":

147/76

17

."

”.

”.

238 [43].

:

479

.1

497

.2

.3

116 [10]

### 1.2.2.2. التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية

... [20] . 44

479

":

"

"

":

479

494

":

"

"

":

494

490 [40]

19

147/76

":

:

-

-

-

.  
 .  
 . ( )  
 .  
 .

" : 20

"  
19

550 [15]

24 [43] .

63 [10] .

09

" : 1998

."

:

-

.1983 12 666/63

.

-

40 ( ) ( )

.2 [56]

1755

547 [15] .

.488 [40]

1754

66 [10].

350 [23]

551 [23].

"

"

(

)

490 [40] .

490 [43]

494

" :

"

[43] .

553

2.2.2.1. جزاء إخلال المستأجر بالترميمات التأجيرية

357 [23] .

553 [15]

492 [40]

491 [40]

242 [43] .

358 [23] .

3.2.2. أحكام صيانة الأراضي الفلاحية والأملاك الوقفية المؤجرة

1.3.2.2. صيانة الأراضي الفلاحية المؤجرة

1990	18	25/90	51	
				" :
				:
				-
				-
				-
	51			
87/96			52	
			1996	

35 [59] .

" : 25/90 52

51

795

1975

26

58-75

":

53

43 [59].

614

:

(1

(2

1220 [60] .

[61] .

1311-1310

1756

" :

" : 484  
 .479

### 2.3.2.2. صيانة الأملاك الوقفية المؤجرة

381-98  
 [62] 1998 1  
 " : 22  
 1991 27 10-91 42  
 ."  
 : " : 31  
 "  
 " : 32  
 1991 27 10-91 60  
 :

381-98

7

":

.1

(

(

:

(

(

(

(

(

" (

:

:

"

(

(

(

.

":

13

"

.1

.2

.3

.4

.5

.6

.1991

27

10-91

45

.7

.8

### الفصل 3 :

جزاء الإخلال بصيانة العين المؤجرة و أثره

### 1.3. جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة

[40]

327

1. التنفيذ العيني وإنقاص الأجرة

2. الفسخ والتعويض

#### 1.1.3. التنفيذ العيني وإنقاص الأجرة

143 [43].

:

1.1.1.3. التنفيذ العيني

":

164

181 180

."

176

[63]

:759

:

:

:

:

أ- أن يكون التنفيذ العيني ممكناً .

ب- أن يطلبه الدائن أو يتقدم به المدين .

[65] 424 .

ج- ألا يكون فيه إرهاب للمدين، أو يكون فيه إرهاب ولكن العدول عنه يلحق بالدائن ضراراً جسيماً.

:

(1)

(2)

[63] 764 .

د- أن يعذر المدين .

181 180

164

180

":

."

181

."

":

.

-

.

-

-

.

-

."

.392: [66]

[45] .

231

":

170

."

480

":

."

334 [40]

:

.1

.2

2001/01/19

: ( . ) ( . )

105 [67]196762

480

479

986

" :

1144

"

[24] .

.93/02/17

91799

480

.

479

479

162 [68].

480

":

."

:

.1

84

.2

[44] .

.3

243

93 [10] .

328 [40] .

250 [23]

489

".

"

1949 15

155 [43].

1949 15

270 [15].

] : 333 [40]  
203

":

"

.[

":

577

":

...

"

577

271 [15]

1977 49 61  
":

%20

502 [19]."

20

330 [40].

152 [10].

[40].

320

1948 01

352 346 [69].

1134

[24]

330 [40] .

152 [10]

1720

153: [10].

2.1.1.3. إنقاص الأجرة

480

":

"

390 [66].

.

480

."

... " :

1969/11/11

339 [40] ....

482

" :

."

568

."

... "

.

1724

272 [15].

[40].

1722

338

480

[10] :

102

:

:

338 [40] .

223 [41] .

75: [10] .

### 2.1.2. الفسخ والتعويض

### 1.2.1.3. الفسخ

" :

480

"

81 [70]

148 [43]

:

119

"

"

2000/01/12

( . . ) ( . )

212782

114 [71].

":

482

":

96

"

[10] .

98

343 [40] .

.

.

[19] .

500

2.2.1.3. التعويض

393 [66] .

:

- الخطأ:

.145 [1]

":

."

307

147 [1].

- الضرر:

[1].

152

- العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر:

179

."

":

181

:

":

"

"

273 [15].

495 [19]

107·106 [10]

.

:

:

.

273 [15].

":

685

:

."

[10].

107

340 [40]

237 [15]

:

.

340 [40].

.

341 [40].

342 [40] .

177

" :

."

182

.

" :

."

32 [64] .

33 [64] .

.1.2.3

481

":  
":  
.

78 [20] . ...

481

217 [41]

":

121

."

:

481

"

"

285 [15]

344 [40] .

481

176-91

1991 28

[72] .

-90

71

":

75

1990

7

08

76

)

":

176-91

(

75

8

176/91

77

":

176-91

78

":

"

.2.2.3

481

":

480

.

:

1722

.

347 [40] :

:

1720

.

1722

345 [40]

[43] .

141

288 [15] .

"

141 [40].

74 [10].

.1.2.2.3

.... " : 481

."

..... " :

481

( )

."480

480

480

480

":

489

."

.

577

":

489

144 [43]."

.

.

.2.2.2.3

481

293 [15].

":

481

( )

."

[15] .

296

296 [15] .

الخاتمة









## قائمة المراجع

- 1.د. خليل أحمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول مصادر الالتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية 1994 .
- 2.د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام مصار الالتزام ، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، الطبعة الثالثة الجديدة 1998 .
- 3.خديجة فاضل. تعديل العقد أثناء التنفيذ ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2001-2003.
- 4.د. فاضل حبشي. الامتداد القانوني لعقود الإيجار. شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي. مطابع جريدة الصباح، القاهرة، 1962.
- 5.د. بن يوسف بن رقية ، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري إجتهادات المحكمة العليا ، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000 .
- 6.د. ليلي زروقي و د. حمدي باشا عمر. المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر العاصمة 2003 .
- 7.الأمر رقم 03-97 المؤرخ في 11 جانفي 1997 و المتعلق بتحديد المدة القانونية للعمل الجريدة الرسمية عدد 03 سنة 1997 .
- 8.المرسوم الرئاسي 392-2000 المؤرخ في 10 ديسمبر 2000 المتعلق بالحد الأدنى للأجر المضمون الجريدة الرسمية عدد 75 لسنة 2000 .
- 9.د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام مصار الالتزام ، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، الطبعة الثالثة الجديدة 1998 .
- 10.د. عبد الرزاق حسن فرج. صيانة العين المؤجرة في القانون المدني و القوانين الخاصة بالإيجارات ، الطبعة الأولى 1997 .
- 11.القانون المدني الجزائري.
- 12.جميلة بولحية. نظرية الظروف الطارئة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة رسالة ماجستير جامعة الجزائر 1983 .
- 13.د. محمود معوض. دور القاضي في تعديل العقد ، الطبعة الأولى .

14. عبد الله تجاري. الشرط الجزائي في القانون المدني، دراسة مقارنة رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر 1983 .

15.د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المجلد الأول العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان الطبعة الثالثة الجديدة 1998 .

16.المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن العلاقة بين المستأجر و المؤجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

17.عائشة طيب ، إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري. مذكرة ماجستير جامعة البلدية 2000 .

18.د. محمد عبد المقصود ، حسن داود. الضوابط الشرعية والقانونية لإختلاف المؤجر و المستأجر ، دار الجامعة الجديدة للنشر 2000 .

19.د. عبد الناصر توفيق العطار. شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات إيجار الأماكن. دار الفكر العربي ، الطبعة الثالثة 1990 .

20.د. عبد السلام ذيب. عقد الإيجار المدني ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى 2001 .

21.معمر محمد قوادي. علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، مذكرة ماجستير ، جامعة البلدية 2000-2001 .

22.محفوظ برحمان. إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة البلدية 1999-2000 .

23.د. عبد الرزاق السنهوري. عقد الإيجار ، دار الفكر للطباعة .

24. Code civil français, texte du code, texte complémentaire jurisprudence 101eme édition Dolloz 2002 .

25. المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 15/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 1983 .

26. المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار. الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 1994 .

27. المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من 1 جانفي 1998 الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 1997 .

28. القرار الوزاري المشترك المحدد للقيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع من أجل تحديد إيجارات المساكن التابعة للممتلكات الدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من 1 جانفي 1998 .
29. د. وهبة الزحيلي. الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء الخامس، دار الفكر، دمشق، الطبعة الرابعة 1997.
30. شمس الدين السرخسي الحنفي. المبسوط، الجزء الثامن ، دار الكتب العلمية بيروت 1993.
31. علي حيدر. درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، المجلد الأول ، دار الكتب العلمية بيروت الطبعة الأولى 1994 .
32. علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء الرابع ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الثانية 1998 .
33. محمد أمين الشهير بإبن عابدين. رد المحتار على الدر المختار ، شرح تنوير الأبصار، الجزء السابع ، دار الكتب العلمية ، لبنان ، الطبعة الأولى 1994 .
34. محمد بن عرفة الدسوقي المالكي حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، الجزء الخامس دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة الأولى 1996 .
35. أبي محمد عبد الله بن عبد الرحمان أبي زيد القيرواني ، النوادر و الزيادات ، الجزء السابع دار الغرب الإسلامي ، الطبعة الأولى 1999 .
36. الصادق عبد الرحمان الفرياني ، مدونة الفقه المالكي و أدلته ، الجزء الثالث ، مؤسسة الريان للطباعة و النشر الطبعة الأولى 2002 .
37. الصادق عبد الرحمان الفرياني ، مدونة الفقه المالكي و أدلته ، الجزء الثالث ، مؤسسة الريان للطباعة و النشر الطبعة الأولى 2002 .
38. أحمد بن حمزة. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج في الفقه على مذهب الإمام الشافعي. الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 1992.
39. علي بن سليمان المرادوي. الإنصاف. الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى 1992.
40. د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، العقود المسماة المجلد الثاني ، عقد الإيجار ، دار الكتاب ، الطبعة الرابعة 1993 .
41. د. مصطفى محمد الجمال. الموجز في أحكام الإيجار، الفتح للطباعة و النشر ، الطبعة الأولى 2000 .
42. Philippe Malaurie et Laurart Aynes et Pierre Yves Gautier, contrat spéciaux, édition Cujas 14 eme édition 2001-2002

43. د. سمير عبد السيد تناغو. عقد الإيجار ، طبعة جديدة ، منشأة المعارف الإسكندرية 1997.
44. د. أحمد محمد الرفاعي ، عقد الإيجار في ضوء التقنيين المدني ، دار النهضة العربية القاهرة 1998.
45. د. سعيد عبد السلام. الوجيز في العقود المسماة البيع و الإيجار ، مطبعة حمادة الحديثة 1992 .
46. Jean Derruppe , location et loyers 6eme édition Dolloz ., Paris 1998.
47. Philippe le tourneau et loic cadiet , droit de la responsabilité et des contrats , édition Dolloz , action 2000/2001.
48. المجلة القضائية العدد الثاني المحكمة العليا 1994 .
49. المجلة القضائية العدد الثالث المحكمة العليا 1993 .
50. د. عبد الناصر توفيق العطار. شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة. مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة ، الطبعة الثالثة 2000 .
51. المجلة القضائية العدد الثالث المحكمة العليا 1994 .
52. عكاكة فاطمة الزهراء. التزامات المؤجر. مذكرة ماجستير. جامعة الجزائر 2001.
53. د. رمضان أبو السعود ، عقد الإيجار ، منشأة المعارف بالإسكندرية 1996
54. المجلة القضائية العدد الأول المحكمة العليا 1990 .
55. المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للإستغلال ابتداء من 1 جانفي 1998 الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 1997.
56. مقال صحفي تحت عنوان توزيع قرابة 2000 مسكن إلى نهاية مارس الملاحق و المحلات التجارية في بناءات " عدل " كملك للدولة ، جريدة الخبر اليومية الصادرة بتاريخ 2005/03/10 عدد 4339.
57. القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 .
58. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1996 .
59. د. ليلي زروقي. التقنيات العقارية ، الجزء الأول ، العقار الفلاحي ، الطبعة الثانية 2001.

60. د. محمد عزمي البكري. أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثامنة 1994 .
61. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المجلد الثاني ، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان الطبعة الثالثة الجديدة 1998 .
62. المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 سبتمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك الجريدة الرسمية عدد 90 لسنة 1998 .
63. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، الطبعة الثالثة الجديدة 1998 .
64. د. الرشيد بن شويخ. دروس في النظرية العامة للإلتزام جامعة البليدة سعد دحلب البليدة 2005-2004 .
65. د. عبد الرزاق السنهوري. الموجز في النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني المصري دار إحياء التراث العربي.
66. د. نبيل ابراهيم سعد. العقود المسماة الإيجار. منشأة المعارف بالإسكندرية 2003.
67. المجلة القضائية العدد الأول المحكمة العليا 2001.
68. عمر بن سعيد. الإجتهد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية .
69. Francois collart Dutrilleul et Philppe Delebecque , contrat civil et commerciaux , édition Dalloz , Paris 1991 .
70. د. عبد الحميد الشواربي. فسخ العقد على ضوء القضاء و الفقه ، منشأة المعارف ، الإسكندرية الطبعة الثالثة 1997 .
71. المجلة القضائية العدد الثاني المحكمة العليا 2001 .
72. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك الجريدة الرسمية عدد 21 سنة 1991 .

## الملاحق

### الملاحق الأول : الاجتهادات القضائية

القضية رقم 01:

ملف رقم 97405 قرار بتاريخ 1992/11/22

قضية: (ب د) ضد (أ م).

التزامات المؤجر: إحداث تغيير في العين المؤجر، تعويض المستأجر، تطبيق صحيح القانون.

### ( المادة 483 من ق.م )

من المقرر قانوناً أن على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع، أو ينقص كمخ ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسدة.

ولما ثبت في قضية الحال- أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت دون ترخيص من المستأجر و أدت إلى تقليص مساحة المحل، فإن قضاة الموضوع يمنحهم تعويضات للمستأجر نتيجة الضرر اللاحق به طبقوا صحيح القانون. و متى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

### إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها الكائن بشارع 10 ديسمبر الأبيار، الجزائر العاصمة.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد: 231،239،244،257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

وبعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقص المودعة يوم 1991/09/08.

يعد الاستماع إلى: بوعروج حسان الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى: باليطة إسماعيل المحامي في تقديم طلباته الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن المسمى (ب د) طعن بطريق النقض بتاريخ 8 سبتمبر 1990 في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر في 1990/05/12 القاضي عليه بدفعة للمطعون ضده (أ.م) خمسين دينار تعويضاً عن التغييرات التي أدخلها على شقة المستأجر.

و حيث أن تدعيماً لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكالة الأستاذ: مديوني ماحي الزهرة عريضة تتضمن 3 أوجه:

حيث أن المطعون ضده لم يرد رغم صحة التبليغ:

حيث أن الطعن بالنقض استوحى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

**الوجه الأول:** مأخوذ من خرق الأشكال الجوهرية للإجراءات و يتضمن ثلاثة فروع:

**الفرع الأول:** يعيب على مجلس الجزائر كونه لم يذكر تاريخ إصدار قراره بعدما وضعت القضية في المداولة وفقاً للمادة 142 من قانون الإجراءات المدنية. لكن حيث أنه لا يوجد في القانون ما يمنع المجلس القضائي من المداولة في القضية وإصدار قرار فيها في نفس اليوم.

و بما أن القرار المنتقد يشير إلى أن المداولة تمت وفقاً للقانون فذلك يعني أن مقتضيات المادة 142 من ق.إ.م قد احترمت.

**الفرع الثاني:** يعيب على مجلس الجزائر كونه لم يبلغ النيابة العامة بملف القضية للاطلاع عليه عشرة أيام قبل الجلسة وذلك لأن والي ولاية الجزائر طرف في القضية وفقاً لأحكام المادة 141 من ق.إ.م.

لكن حيث أنه لا يمكن إثارة إجراء تبليغ الملف إلى النيابة العامة إلا من قبل الهيئات والمؤسسات التي قرر لفائدتها القانون هذا التدبير الأمر الذي يجعل هذا الفرع غير سديد.

**الفرع الثالث:** يعيب على مجلس الجزائر كونه لم يستمع إلى ممثل النيابة العامة و إلى تلاوة تقرير المستشار المقرر.

لكن حيث أن الإطلاع على القرار المنتقد يبين أن ممثل النيابة العامة قد أبدى طلباته و أن المستشار المقرر مزدور قد قام بتلاوة تقريره.  
و عليه فإن الوجه الأول بفروعه الثلاثة غير مبرر.

**عن الوجه الثاني:** المأخوذ من خرق القانون أو الخطأ في تطبيقه بدعوى أن الأشغال أنجزت في سنتي 1969 و 1970 و تشكل ترميمات وفقاً للمادة 1724 من القانون المدني الفرنسي و يجب على المستأجر أن يقبلها و لو يحرم مؤقتاً من جزء من العين المستأجرة و تشكل أيضاً تغييراً بمفهوم المادة 483 من القانون المدني الجزائري استناد منه المستأجر و تشكل أخيراً أشغالاً مجانية لفائدة المستأجر الذي لم يصبه أي ضرر إلا أن القرار منحه تعويضات بدون مبرر و خرقاً للقانون.

حيث أنه يتبين من القرار المطعون فيه أن قضاة الاستئناف ابرزوا أن المؤجر الطاعن (ب د) قام بإجراء تغييرات داخل المحل المتنازع فيه و المستأجر من قبل المطعون ضده (أ.م) تتمثل في تبديل الباب الرئيسي من مكانه الأول و تغيير نافذة بأخرى و مرحاض المطبخ و بغلاق نافذة إلى أخرى ... مما نجم عن ذلك تقليص من مساحة الشقة.

حيث أنهم اعتمدوا على تقرير الخبيرين فرمون و خنوش المعينين قضائياً للقول أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت بدون ترخيص من المستأجر و أدت إلى تقليص مساحة المحل و إلى استحالة إرجاع الأمكنة إلى ما كانت عليه، الأمر الذي يسمح للمستأجر أن يطلب تعويضات مقابل الضرر اللاحق به وفقاً لأحكام المادة 483 من القانون المدني.

و بما أن قضائهم هذا طبق مقتضيات المادة 483 تطبيقاً سليماً لكونها تمنع المؤجر من القيام من كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو من إحداث أي تغيير يخل بهذا الانتفاع فإن الوجه الثاني كالأول غير مؤسس.

عن الوجه الثالث: المأخوذ من تجاوز السلطة و انعدام الأساس القانوني والقصور في التسبب أو انعدامها بدعوى أنه يجب على المدعى أن يثبت كل ضرر الذي أصيب به كما يتعين عليه أن يحدد المبلغ المطالب به فيما يخص كل ضرر إلا أن القرار المنتقد صادق على الحكم الأول دون أن يبين نوع الأضرار التي ألحقت بالمستأجر و دون أن يسبب المبلغ الممنوح.

حيث أن قضاة الاستئناف بعدما تطرقوا بالتفصيل إلى التغييرات التي قام بها الطاعن داخل العين المستأجرة من طرف المطعون ضده قد حددوا قيمة جميع الأضرار اللاحقة في تقرير الخبيرة المشار إليها في الوجه الثاني أعلاه و كل ذلك في حدود سلطتهم التقديرية للوقائع.

و حيث متى كان ذلك فإن الوجه الثالث كسابقه غير مبرر الأمر الذي يؤدي إلى رفض الطعن لعدم تأسيسه.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا: بقبول الطعن شكلاً و برفضه موضوعاً.

و بإبقاء المصاريف على الطاعن.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 1992/11/22 من قبل المحكمة العليا الغرفة التجارية و البحرية القسم الأول و المترتبة من السادة:

الرئيس المقرر.	بوعروج حسان
المستشارة.	مستيري فاطمة
المستشار.	فريقع عيسى
المستشار.	مراد الهواري

و بحضور: باليطة إسماعيل المحامي العام و بمساعدة: زوشون رشيد كاتب الجلسة.

القضية رقم 02:

ملف رقم 101953 قرار بتاريخ 93/12/21.

قضية: (غ.ع) ضد: (ب.ن و من معها).

صيانة العين المؤجرة - الترميمات الضرورية تقع على عاتق المؤجر - نقض.

**(المادة 479 ق. مدني).**

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

**إن المجلس الأعلى**

في جلستها العلانية المنعقدة بالمحكمة العليا شارع 11 ديسمبر 1962 الأبيار بن عكنون، بعد مداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:  
بناء على المواد: 231 و 233 و 238 و 239 و 244 و 257 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على جميع أوراق ملف الدعوى، و على عريضة الطعن المودعة يوم 1992/02/04 و على مذكرة الجواب التي قدمها محامي المطعون ضدها.  
بعد الاستماع إلى السيد: ذيب عبد السلام المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب.

و إلى السيد: مختاري عبد الحفيظ المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعن بالنقض السيد: (ف.ع) في القرار الصادر عن مجلس قضاء عنابة في 1992/11/2 الذي ألغى حكم محكمة عنابة المؤرخ في 21 جانفي 1991، و قضى من جديد بإلزام المستأنف عليه (ف.ع) بالقيام بالترميمات والإصلاحات على السطح موضوع النزاع كما كانت عليه من قبل خلال مهلة لا تتجاوز ستة أشهر ابتداءً من تاريخ تمكنه من القرار في حالة امتناعه عن ذلك الترخيص لديوان الترقية والتسيير العقاري بتلك الأشغال على نفقة المستأنف عليه.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال و الآجال القانونية.

حيث أن الطاعن يثير وجهين للطعن.

عن الوجه الأول والثاني المأخوذ من مخالفة القواعد الجوهرية للإجراءات والخطأ في تطبيق القانون.

حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه عدم إبرازه لواجبات جميع الأطراف في صيانة العين المؤجرة، ذلك أن الأمر يتعلق بترميم جزء مشترك من العمارة و هو سقفها و أن تلك العمارة ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري، و القرار المطعون فيه خالف النصوص التي اعتمد عليها في قضاءه، كما أنه جاء مخالفاً للمادتين 479 و 480 من ق. مدني لأن المؤجر و هو في قضية الحال ديوان الترقية ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم طبقاً للمادة 479 من ق. مدني و أن المادة 480 من القانون المدني تجيز أن يقوم بالترميمات في حالة تأخر المؤجر بعد إنذاره، و أن في قضية الحال الديوان ملزم بإجراء الترميمات على السقف.

حيث يتبين فعلاً من القرار المطعون فيه أن الديوان هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه.

وحيث أن المادة 479 من ق.م تجعل الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم على عاتق المؤجر.

و حيث أن بتحميل المستأجر الترميمات المذكورة يكون قضاة الموضوع قد خالفوا هذه المادة لذا فإن هذا الوجه مؤسس.

### لهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا: قبول الطعن بالنقض شكلاً، وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء عنابة بتاريخ 1991/11/2 و إحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس شكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقاً للقانون و الحكم على عاتق الطاعن بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح في الجلسة العلانية المنعقدة بتاريخ 1993/12/21 من قبل المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية المترتبة من السادة:

الرئيس.	نعرورة عمارة
المستشار المقرر.	ذيب عبد السلام
المستشار.	بوعبد الله مختار

المجلة القضائية العدد الثاني 1994 .

القضية رقم 03:

ملف رقم: 31554 قرار بتاريخ 18/06/1984.

قضية: (ب س ح ب و ب س ح ع) ضد: (ل.ح).

إيجار -تغيير بالعين المؤجرة- إذن المالك- مخالفة ذلك- رد العين إلى الحالة التي كانت عليها- التعويض عند الاقتضاء.

**(المادة 492 من ق.م)**

من المقرر قانوناً، أنه إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة متجاوزاً بذلك حدود الالتزام، فإن إزامه برد العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن اقتضى الحال ذلك

ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان المجلس القضائي قد فصل في الدعوى بإخراج المستأنف عليها من المسكن المتنازع من أجله و تعويض المستأنف مبلغ 3000دج، وكان ثابتاً في الدعوى أنه لا يوجد عقد إيجار كتابي بين الطرفين حتى يتسنى للمجلس القول بأن هذه التغييرات المحدثه بالعين المؤجرة تكون مخالفة لشروط العقد، إذ لا أحد يعرف شروط عقد الإيجار الشفوي، فإنه بقضائه هذا خالف القانون.

و متى كان الأمر كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه.

**إن المجلس الأعلى**

بناء على المواد 231 و233 و239 و244 و257 وما يليها من ق.إ.م و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 1 جوان 1982 وعلى مذكرة الرد التي قدمها المطعون ضده.

و بعد الاستماع إلى السيد/ حمودة عمار المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد/ بن يوسف المحامي العام في طلباته.

حيث أن (ب.س.ح.ب) و (ب.س.ح.ع) (ع) طلبا بتاريخ فاتح جوان 1982 الطعن بالنقض في قرار صادر عن مجلس قضاء قسنطينة في 19 أفريل 1982 قضى:

- أ) بالموافقة على تقرير خبرة السيدة عباد خوجة وبالتالي إلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 25 سبتمبر 1979، و القاضي:
1. برفض طلبات المدعي والخاصة بخروج المدعي عليها من السكن المتنازع عليه ولذلك الطلبات الخاصة بالتعويضات و هذا لعدم تبريرها.
  2. برفض طلبات المدعي عليها والخاصة بمبلغ 8000 دج من طرف المدعي كمدين لهما.
  3. بالسماح للمدعي عليها باستعمال سطح السكن المتنازع عليه وإلزامها بالقيام بالإصلاحات الخاصة بالسكن و ما سببها من فساد.

ب) وفصلاً من جديد بخروج المستأنف عليها من السكن المتنازع من أجله و بدفعها للمستأنف مبلغاً قدره 3000 دج تعويض لما لحقه من ضرر.

و حيث أن الطاعنين يستفيدان من في طلبهما على 3 أوجه:

الوجه الثالث الذي هو أسبق؛ حيث يعاب على القرار المطعون فيه مخالفة القانون وخاصة المادة 492 الفقرة الثانية من القانون المدني لكون مجلس قضاء قسنطينة اعتبر أن التغييرات الملحقة بالعين المؤجرة تكون مخالفة لشروط العقد تؤدي إلى طرد المستأجرين، والحال:

1. أنه عندما لا يوجد بين الطرفين أي عقد كتابي فلا يمكن للمجلس القضائي أن يصرح بأن هذه التغييرات الملحقة بالعين المؤجرة تكون مخالفة لشروط العقد إذ لا أحد يعرف شروط عقد الإيجار الشفوي.
2. حتى مع افتراض وجود مخالفة لشروط عقد الإيجار فالقانون لا ينص على طرد المستأجر من الشقة كعقوبة خاصة لهذه المخالفة و إنما تنص المادة 492 الفقرة الثانية من القانون المدني على مجرد إلزام المستأجر برد العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن اقتضى الحال ذلك.

حيث أنه بالرغم من أن أحكام المادة 492 الفقرة الثانية التي تنص لشأن تغييرات العين المؤجرة على إلزام المستأجر برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت

عليها وبالتعويض إن اقتضى الحال ذلك. فقد حكم قضاة الاستئناف بخروج المستأنف عليها من السكن المتنازع من أجله بناء على التغييرات التي أجريت على العين المؤجرة فقط.

و عليه فهذا الوجه مبرر.

### لهذه الأسباب

ومن دون الحاجة إلى مناقشة الوجهين الآخرين، قرر المجلس الأعلى نقض القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بين الأطراف بتاريخ 1982/04/13 وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس القضائي مكوناً من هيئة أخرى ليفصل على المطعون ضده بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح في الجلية العلنية المنعقدة بقصر العدالة تهج عبان رمضان بتاريخ الثامن عشر من شهر جوان سنة أربعة و ثمانين و تسعمائة وألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى الغرفة الاجتماعية والمرتكبة من السادة:

ناصر عمرو الرئيس.

حمودة عمار المستشار المقرر.

موهوب مخلوف المستشار.

بمساعدة السيدة/ بشيرة عبد الجليل كاتب ضبط.

و بحضور السيد/ بن يوسف المحامي العام.

المجلة القضائية العدد الأول 1990 ص 160.

القضية رقم 04:

ملف رقم: 196762 قرار بتاريخ 2000/01/19.

قضية: (د.ص) . ضد: (ت.ص).

الموضوع: إيجار- صيانة العين المؤجرة- التزام المؤجر- إعداز المؤجر- قيام المستأجر بالترميمات - عدم مراعاة المادة 480 ق.م.

**المبدأ:**

مفاد نص المادة 480 ق.م أن المؤجر بعد إعدازه إذا تأخر عن القيام بالالتزامات المبينة في المادة 479 من ق.م فإن للمستأجر و بعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه و اقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار و إنقاص الثمن.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن الإجراءات القانونية المشار إليها لم تراعى من طرف المدعى عليه في الطعن قبل وضع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بتعويض مقابل الترميمات الإصلاحات التي أدخلها على العين المؤجرة، فإن القرار جاء منعدم الأساس القانوني مما يتعين التصريح بنقضه.

**قرار في القضية المنشورة**

بين: د.ص. الساكن 3 نهج و.م عنابة المدعى في الطعن بالنقض و القائم في حقه الأستاذ عوايطية مبروك المحامي المقبول لدى المحكمة العليا والكائن مقره: 09 شارع صاولي عبد القادر ولاية عنابة من جهة.

و بين: إ.ص الساكن 08 نهج لعمارة عبد القادر ولاية عنابة المدعى عليه في الطعن بالنقض والغير ممثل. من جهة أخرى.

**المحكمة العليا:**

في جلستها العلنية المنعقدة بها بشارع 11 ديسمبر 1960 بن عكنون الأبيار

الجزائر العاصمة.

و بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه.

بناء على المواد: 233، 231، 239، 244، 257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 3 جانفي 1998، و على مذكرة الرد التي قدمها المطعون ضده. و بعد الاستماع إلى السيد:/ مختاري جلول المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وعلى السيد:/ رحمين إبراهيم المحامي العام في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث طعن السيد: د.ص، بطريق النقض واسطة الأستاذ عوايطية مبروك ضد القرار الصادر بتاريخ 97/06/04 من مجلس قضاء عنابة بقبول الاستئناف مشكلاً وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 95/08/13 من محكمة عنابة المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير للجدول بعد الخبرة صحيح شكلاً و في الموضوع المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير سرايدي عبد المجيد والمعين بموجب الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 94/02/20 ونتيجة لذلك إلزام المرجع ضده - د.ص- بأن يدفع للمجرع مبلغ 120000 دج مقابل الترميمات والإصلاحات الناتجة عن تسرب المياه إلى المحل المرجع و مبلغ 2000 دج تعويضاً عن كافة الأضرار.

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

حيث أن الطاعن أثار وجهين للطعن هما:

**الوجه الأول:** مأخوذ من انعدام الأساس القانوني للمادة 233/3 من ق.إ.م ذلك أن المادة 491 من ق.م تنص: على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه أو حسبما أعدت له غير أن الطرفين لم يتفقا على أنه عندما تقع فيضانات يقوم المدعي في الطعن بتحمل الأضرار أو يقوم المدعي بإصلاح ما وقع من تلف أو خراب و كما تنص المادة 481 من ق.م إنه إن هلكت العين المؤجرة يمنح إيجار بحكم القانون، أما إذا كان الهلاك جزئياً أو أصبحت العين في حالة لا تصلح للانتفاع الذي أعدت من أجله و لم يكن ذلك من فعل المستأجر أن يطلب حسب الظروف إما إنقاص ثمن الإيجار أو فسخ عقد الإيجار و كذا ما تنص عليه المادة 480 من ق.م أيضاً كل هذه الشروط الواردة في النصوص القانونية المشار إليها لم تحترم من طرف المدعي عليه في الطعن وذهب مباشرة إلى رفع دعوى طالباً إلزام المدعي -الطاعن- بالتعويض وقد استجابت المحكمة

والمجلس مما يجعل القرار المطعون فيه منعدم الأساس القانوني و يكون معرض للنقض.

**الوجه الثاني:** مأخوذ من انعدام الأسباب.

ذلك أن المادة 124 من القانون المدني تنص على أن كل من تسبب للغير في ضرر يلزم بالتعويض.

حيث أن قضاة المجلس أيدوا الحكم الذي ألزم الطاعن بتعويض قدره 120.000 دج دون أن يرتكب أي فعل مضر بالمدعي عليه والخبرة المنجزة من قبل الخبير سريري تنص: على أن الأضرار التي أصابت المدعي عليه في الطعن سببها يعود إلى قدم البناية و إلى الفيضانات و قدم أنابيب صرف المياه و هذا يؤكد أن سبب الضرر ليس بفعل المدعي و مع ذلك قضاة المجلس ألزموا المدعي بالتعويض دون إعطاء أي سبب بقرارهم مما يجعل قرارهم منعدم الأسباب و يكون معرض للنقض لذا يطلب نقض القرار.

حيث أن المدعي عليه توصل بالاستدعاء و لم يكن ممثلاً بمحامى.

حيث أن النيابة العامة طالبت نقض القرار.

**عن الوجه الأول:**

حيث أن بالرجوع إلى الوثائق المرفقة بالملف فإن المدعي -الطاعن- تربطه بالمدعي عليه علاقة إيجار لمحل تجاري.

حيث أنه بالرجوع إلى النصوص القانونية المدنية فإن المادة 479 من ق.م.ع. على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم و يجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية العامة و عليه أن يجري الأعمال اللازمة بلا سطح من تجصيص و تصريف المياه.

حيث أنه إذا تأخر عن القيام بهذه الالتزامات المشار إليها و حسبما تنص عليه المادة 480 من ق.م.ع. فإن للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء الصيانة بنفسه و أن يقتطع ما أنفقه من ثمن الإيجار، يجوز للمستأجر حسب نص المادة المشار إليها أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو البسيطة دون حاجة إلى

ترخيص بإجراء من القضاء و أن ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقيم المؤجر بتنفيذ الترميمات أو الإصلاحات.

حيث أن كل هذه الإجراءات القانونية لم تحترم من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع الدعوى أمام المحكمة ثم إنه بعد الإطلاع على تقرير الخبرة فإن الأضرار لم ترتكب مباشرة من طرف المؤجر المالك الأصلي للعقار رغم أنه ملزم في جزء منها بالقيام بها كل هذا يجعل قضاة الموضوع لم يطبقوا القانون تطبيقاً سليماً و كان قرارهم مشوب بانعدام الأساس القانوني مما يستلزم نقضه.

### فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن شكلاً.

في الموضوع: نقض و إبطال القرار الصادر بتاريخ 1997/06/04 على مجلس قضاء عنابة و إحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى و المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده.

و أمر بتبليغ هذا النص برمته إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد/ النائب الام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ  
2000/01/19 من قبل المحكمة العليا الغرفة المدنية القسم الثالث  
المتركبة من السادة:

الرئيس	مقراني حمادي.
رئيس القسم	مزيان عمر.
المستشار المقرر	مختاري جلول.
المستشار	بلعربية فاطمة الزهراء.
المستشار	على الواحد.

المجلة القضائية العدد الأول 2001 ص 105 .

القضية رقم 05:

ملف رقم: 212782 قرار بتاريخ 2000/01/12

قضية: و.ع.أ ضد: ش.ح.ت

الموضوع: انحلال العقد - عدم تنفيذ الالتزام - منح أجلاً للمطعون ضدها لتنفيذ التزاماتها - تطبيق صحيح للمادة 119/2 ق.م.

**المبدأ:**

إن قضاة المجلس عندما منحوا للمطعون ضدها أجلاً لتنفيذ التزاماتها معتمدين في ذلك على الظروف الأمنية الاستثنائية السائدة في المنطقة التي ترتب عنها عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد بصفة مؤقتة، يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً.

**قرار في القضية المنشورة**

بين: و.ع.أ والكائن مقرها بحي 329 مسكناً الأخرية ولاية البويرة، مدعية في الطعن، والوكيل عنها الأستاذ/ محند اسعد المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والكائن مقره: 9 الشهداء الجزائر. من جهة.

وبين: ش.ح.ت، بتيزي وزو، والكائن مقرها: المكونة الجديدة صندوق البريد 36 تيزي وزو، مدعي عليها في الطعن والوكيل عنها الأستاذ محمد بوزيدي المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والكائن مقره، حي 20 أوت عمارة س 2 رقم 3 تيزي وزو. من جهة أخرى.

**المحكمة العليا**

في جلستها العلنية المنعقدة بشارع 11 ديسمبر 1960 بن عكنون الأبيار الجزائر العاصمة.

و بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد: 231، 233، 235، 239، 244، 257 وما يليها من ق.إ.م.

و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 98/08/08 وعلى مذكرة الجواب التي قدمها المطعون ضدها. وبعد الاستماع إلى السيدة/ بوتارن فائزة المستأثرة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد/ رابح عيبودي المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعنت و.ع.أ بالنقض في القرار الذي أصدره مجلس قضاء البويرة بتاريخ 89/06/10 القاضي بإلغاء الحكم المعاد والفصل من جديد بمنع للمطعون ضدها أجلاً إضافياً لمدة 6 أشهر اعتباراً من تاريخ التبليغ القرار و بواسطة الأستاذ أسعد محند محامي معتمد لدى المحكمة العليا تلتمس الطعن شكلاً، وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

حيث أجابت ش.ح.ت بواسطة الأستاذ/ بوزيدي محمد محامي معتمد لدى المحكمة العليا بمذكرة طلبت فيها رفض الطعن لعدم التأسيس.

حيث أن النيابة العامة قدمت طلباتها الرامية إلى رفض الطعن.

في الشكل:

حيث أن الطعن قد استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

في الموضوع:

حيث أن الطاعنة تستند في طلبها إلى وجه وحيد للوصول إلى النقض.

الوجيه الوحيد: مخالفة القانون سيما المادة 106 من ق.إ.م حيث يعاب على القرار المطعون فيه عدم الإشارة على النصوص القانونية.

حيث أنه خلاف ما جاءت به الطاعنة فإن عدم ذكر النصوص القانونية المطبقة في القرار المنتقد لا تجازي عليه المادة 144 الفقرة من ق.إ.م بالبطلان ما دام القرار المطعون فيه يتماشى معها و لم يناقضها هذا من جهة.

حيث أنه بالرجوع إلى المادة 106 من ق.م. فإن العقد شريعة المتعاقدين وفي الدعوى الراهنة الطاعنة طلبت فسخ عقد البيع لعدم احترام من قبل المطعون ضدها شروط البيع لكن قضاة المجلس طبقوا هذه المادة 119 من ق.م. الفقرة 2 منها متى منحوا أجلاً للمطعون ضدها لتنفيذ التزاماتها و اعتمدوا في قضائهم على الظروف الأمنية السائدة منطقة الأخضرية سنة 1994 إذا طرأت حوادث استثنائية عامة ترتب عنها عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد بصفة مؤقتة وبعد بمصالح المطعون ضدها و عليه حيث منح قضاة الموضوع منحوا أجلاً للمطعون ضدها للوفاء بالتزاماتها فإنهم أحسنوا في تطبيق القانون فالوجه غير مؤسس يتعين رفضه و رفض هذا الطعن مع تحميل الطاعنة المصاريف القضائية طبقاً للمادة 270 من ق.م.

### لهذه الأسباب

قبول الطعن بالنقض شكلاً ورفضه موضوعاً

تحميل الطاعنة المصاريف القضائية

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر جانفي 2000 من قبل المحكمة العليا الغرفة المدنية المترتبة من السادة:

رئيس القسم.

بطاهر تواتي

المستشار المقرر.

طالب أحمد

المستشار.

..... نذير

المستشار.

بلعيد الطيب

المستشار.

بوتارن أنيسة

المستشار.

سرايدي أنيسة

المستشار.

حصاص أحمد

المستشار.

رامول محمد

و بحضور السيد: عيبودي رابح محامي العام

وبمساعدة السيد: بارة كمال أمين الضبطالرئيس

أمين الضبط

المستشار المقرر

المجلة القضائية 2001 العدد الأول ص 116.

### الملحق الثاني: النصوص القانونية

مرسوم رقم 63-65 المؤرخ في 18 فيفري 1963، المتضمن تخفيض الإيجار.

- إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء .
- بناء على تقرير وزير العدل وحامل الأختام .
- بناء على القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الذي يمدد العمل بالتشريع المعمول به منذ 31 ديسمبر 1962، إلى غاية إشعار جديد.
- **بناء على القانون رقم 1597-50 ديسمبر في 30 ديسمبر 1950 المتضمن تطبيق أحكام**
- القانون المؤرخ في 01 سبتمبر 1943، المنظم للعلاقات بين المؤجرين أو الشاغلين للمحلات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية، والنصوص المعدلة في الجزائر.
- بناء على المقرر المؤرخ في 08 فيفري 1951، المحدد للسعر المرجعي، للمتر المربع لهذه المحلات السكنية، أو ذات الاستعمالات المهنية، والنصوص العدالة له.
- بناء على المرسوم رقم 960-53 المؤرخ في 30 سبتمبر 1953، المنظم للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، من حيث عقود إيجار العمارات أو ذات الاستعمالات المهنية، التجارية، الصناعية أو الحرفية والنصوص المعدلة له.
- عند الاستماع إلى مجلس الوزراء.

يرسم ما يلي:

**المادة الأولى:** تخضع العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، أو واضعي اليد بحسن نية، على المحلات السكنية أو المهنية، التجارية أو الصناعية، للأحكام التالية ابتداء من يوم نشر هذا المرسوم.

## الفصل الأول :

### العمارات المشيدة قبل 01 جانفي 1948

**المادة 02:** ابتداء من 01 مارس 1963، يحدد السعر المرجعي، للمتر المربع المعادل لقيمة الإيجارية للعمارات المشيدة قبل 01 جانفي 1948، بذاك الذي كان من المفروض تطبيقه بتاريخ 01 جويلية 1962، بتخفيض 10% دون أن يتجاوز هذا الشعر، السعر المطبق في 01 مارس 1963.

**المادة 03:** ابتداء من 01 جانفي 1964، و إلى غاية الوصول إلى السعر المرجعي للمتر المربع، المطابق للقيمة الإيجارية التي كان من المفروض تطبيقها بتاريخ 01 جويلية 1962، فإنه ستضاف، خلال كل سداسي، نسبة تساوي 05% من السداسي السابق.

**المادة 04:** في حالة إدخال تعديلا شاملة أو جزئية على العناصر المستعملة في حساب المساحة المصححة، مثل الخطأ في تحريره، يمكن مراجعة الإيجار، بناء على طلب من واحد الطرفين، بعد بعث حساب جديد للمساحة، وخلال فترة الانتظار فإن المستأجر ملزم، بصفة مؤقتة، بدفع الإيجار مثلما هو محدد في المادة 02 أعلاه، أما الحل النهائي للحساب، فسيتم مع نهاية فترة الانتظار.

## الفصل الثاني

### العمارات المشيدة بعد 01 جانفي 1948

**المادة 05:** بالنسبة للعمارات المشيدة، بعد 01 جانفي 1948 و ابتداء من 01 مارس 1963، يكون الإيجار المطبق، هو ذاك الذي ساري المفعول في 01 جويلية 1962، مع تخفيض 40% دون أن يتجاوز هذا السعر الجديد، مبلغ الإيجار الساري المفعول بتاريخ 01 مارس 1963، و دون أن يكون أقل من السعر المنصوص عليه، بالنسبة للعمارات المصنفة في الدرجة الأولى، المنصوص عليها في المادتين 05 و 08 من المرسوم رقم 63-64، المؤرخ في 18 فيفري 1963، والمتعلق بالاستيلاء.

أما المحلات التي كانت غير مستأجرة بتاريخ 01 جويلية 1962، فإن القيمة الإيجارية في هذا التاريخ، المحددة عن طريق عناصر المقارنة ستخف بـ 40% دون أن يتجاوز هذا السعر الجديد، مبلغ الإيجار الساري المفعول، بتاريخ 01 مارس 1963، ودون أن يكون أقل من 05 و 08 من المرسوم رقم 64-63، المؤرخ في 18 فيفري 1963، والمتعلق بالتعويض عن الاستيلاء على المحلات المعتبرة شاعرة.

**المادة 06:** عند انتهاء الإيجار، أو في حالة العطلة، يجوز لقاضي الأمور المستعجلة، أن يمنح أجل سنة، قابلة للتجديد، إلى غاية 01 جانفي 1965، للمستأجر حسن النية، لإخلاء الأمكنة مع الأخذ بعين الاعتبار الحاجيات الثابتة والمبررة في الاسترجاع لصالح المالك الشخصي، أو لأصوله أو فروعه أو زوجاتهم، الذين يجب إعطائهم الأولوية.

**المادة 07:** إن الاعتراضات حول طريقة تحديد إيجار العمارات المنصوص عليها في النصوص السابقة، يجب عرضها على قواعد الاختصاص والإجراءات المنصوص عليها في القانون المؤرخ في 30 ديسمبر 1950، والنصوص المعدلة له.

**المادة 08:** لا ينطبق هذا المرسوم على المجالات المشيدة، المنتهية، بعد فاتح جويلية 1962.

### الفصل الثالث

#### أحكام مشتركة

**المادة 09:** في حالة إهمال الأمكنة، وبعد معاينة ذلك بطريقة قانونية من طرف موثق معين بأمر صادر عن رئيس المحكمة، التي يوجد مكان العمارة، في دائرة اختصاصها، أو من طرف القاضي الذي يخلفه، وبعد مرور أجل الشهر من إخطاره بضرورة العودة إلى المحل، الذي بقي غير مستثمر، يجرّد المستأجر أو واضع اليد، من أي شغل الأمكنة، كما يجوز طرده، بناء على أمر استعجالي.

**المادة 10:** تبقى الإيجارات مستحقة الأداء من طرف المستأجر أو واضع اليد، إلى غاية يوم الطرد أو استرجاع الأمكنة من طرف المالك.

**المادة 11:** في حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار المتفق عليه، أو المحدد قانوناً، وبعد مرور شهر عن الإنذار الرسمي بالدفع، يفسخ كل إيجار شفوي أو كتابي بقوة القانون. يؤول اختصاص الفصل في المسائل الإستعجالية إلى رئيس المحكمة للتصريح بطرد المستأجر، مهما كانت نسبة مبلغ الإيجار، على الرغم من كان كل مقتضيات المتعلقة، بالبقاء في الأمكنة.

**المادة 12:** يجوز كذلك لقاضي الأمور المستعجلة، إعطاء المستأجر أو واضع اليد الأجل لدفع الإيجار المستوجب، إذا ما أثبت أسباب خطيرة و مشروعة، في هذه الحالة، يمكن منح آجال للتسديد بشرط ألا تتجاوز 12 شهراً.

### الفصل الرابع

#### المحلات التجارية أو المعدة للاستعمال الصناعي

**المادة 13:** إن إيجارات المحلات المعدة للتجارة أو الصناعة، مع الاحتفاظ بالحقوق و المراجعة المتولدة، عن المرسوم الصادر في 30 سبتمبر 1953، و التي تبقى من دون تغيير، تخفيض بانتظام بنسبة 10% من السعر المطبق، المحددة أو التي تمون في طور التحديد بتاريخ 01 جانفي 1963، و هذا ابتداءً من 01 مارس 1963، دون أن يتجاوز هذا السعر الجديد، السعر المطبق بتاريخ 01 مارس 1963.

**المادة 14:** وبصرف النظر عن الحقوق والمراجعة الناتجة عن المرسوم الصادر في 30 سبتمبر 1953، فإن الإيجار المخفض على هذا النحو سيتم رفعه، كل سداسي ابتداءً من 01 جانفي 1964 بجزء مساو لـ 05% من الإيجار السابق و هذا إلى غاية وصوله ثمن الإيجار المحدد في أول جويلية 1962.

**المادة 15:** إن المستأجرين حسنوا النية، الذين تعرضوا لآحداث لتخفيض في تجارته أو بصفة أخرى لأضرار جسيمة، يمكنهم التماس تخفيض الإيجار الذي يمكن أن يصل إلى غاية 30% من السعر المطبق أو الذي سيحدد ابتداءً من 01 جويلية 1962، شريطة أن يرفعوا الأمر إلى القاضي الخاص بالإجراءات التجارية في أجل 03 أشهر ابتداءً من تاريخ إصدار هذا المرسوم.

### الفصل الخامس

**المادة 16:** يطبق هذا المرسوم على الإجراءات السارية المفعول التي ستحاكم اعتماداً على التعديلات المذكورة أعلاه.

**المادة 17:** في إطار هذا المرسوم، يعتبر المرسوم رقم 62-05، المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، لاغياً.

**المادة 18:** يكلف كل من وزير العدل حامل الأختام، وزير الداخلية، وزير المالية، وزير إعادة البناء والأشغال العمومية والنقل، و وزير التجارة كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم، الذي سينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

مرسوم تنفيذي رقم 89-98 مؤرخ في 16 ذي القعدة عام 1409 الموافق 20 يونيو سنة 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير التعمير و البناء،
- وبناء على الدستور لا سيما المادتان 81 (3و4) و 116(الفقرة2)منه،
- و بمقتضى القانون رقم 63-321 المؤرخ في 31 غشتا سنة 1963 المتعلق بحماية قدماء المجاهدين اجتماعياً المعدل.
- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عان 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،
- و بمقتضى الأمر 76-94 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بالنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن المبنية من قبل مكاتب الترقية و التسيير العقاري.
- وبمقتضى القانون رقم 85-05 المؤرخ في 26 جمادي الأولى عام 1405 الموافق 16 فبراير سنة 1985 و المتعلق بحماية الصحة وترقيتها ولاسيما المادتان 89 و 90 منه،
- وبمقتضى القانون رقم 87-20 المؤرخ في 2 جمادي الأولى عام 1407 الموافق 23 ديسمبر 1987 و المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ولا سيما المواد 148 و 154 و 196 منه،
- و بمقتضى المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 و المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
- و بمقتضى المرسوم رقم 83-256 المؤرخ في 25 جمادي الثانية عان 1403 الموافق 9 أبريل سنة 1983 والمتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي.

- وبمقتضى المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر 1983 والذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية،
- وبمقتضى المرسوم رقم 88-70 المؤرخ في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 والذي يتم و يعدل المرسوم رقم 81-97 المؤرخ في 16 مايو سنة 1981 الذي يحدد كفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المعدل والمنتم.
- وبمقتضى المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 والذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العمومية التي شرع في استعمالها بعد أول يناير سنة 1981.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 88-249 المؤرخ في 12 جمادي الأولى عام 1409 الموافق 21 ديسمبر سنة 1988 والمتضمن تأجيل تاريخ تطبيق الأحكام المتعلقة بالسعر المرجعي الخاص بالتنازل عن المساكن الموضوعة حيز الاستغلال في 31 ديسمبر سنة 1980.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989 والذي يحدد كفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.

يرسم ما يلي:

**المادة الأولى:** يحدد هذا المرسوم نظام الإيجار المطبق على الأملاك العقارية التي تملكها أو تنتفع بها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات والهيئات العمومية التابعة لها.

## الفصل الأول

### أحكام عامة

**المادة 02:** مع مراعاة أحكام المادة 3 أدناه، كل مسكن أو محل مهما يكن وجه استعماله أو موقعه، تملكه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات العمومية التابعة لها.

و يحتله أو يستعمله أو يحوزه كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، غير مالكة، يترتب عليه إبرام عقد إيجار ودفع كراء يحدد مبلغه وكيفية دفعه في أحكام هذا المرسوم.

**المادة 03:** لا تعني أحكام هذا المرسوم المساكن والمحلات:

- المخصصة للممثلات الدبلوماسية والقنصلية،
- ذات الوجهة السياحية أو التي تنطوي على فائدة خاصة للنشاط السياحي،
- المصنفة كمبان تاريخية،
- الخاضعة لأحكام خاصة، عند الاقتضاء،
- التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية.

## الفصل الثاني

### العناصر المكونة للإيجار وطريقة حسابه

**المادة 04:** يتكون مبلغ الإيجار من عنصرين اثنين:

- مبلغ الإيجار الرئيسي،
- التكاليف الإيجارية.

## القسم الأول

### مبلغ الإيجار الرئيسي

**المادة 05:** يحسب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني على أساس ما يأتي:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.أ.م).
- مساحة المسكن (م م)،
- المنطقة و المنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الموجود فيه المسكن (ط.م)،

- موقع الحي الذي يوجد فيه المسكن ( و م )،
  - عناصر أسباب الراحة التي يحتويها المسكن ( ع م )،
- نحصل على مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني ( أ ر س ) بتطبيق الصيغة الآتية:
- $$\text{أ ر س} = \text{ق.أ.م} \times \text{م.م} \times \text{ط.م} \times \text{و.م} \times \text{ع.ر.}$$

**المادة 06:** يحسب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال غير السكني على أساس:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.أ.م).
  - مساحة المحل (م.م).
  - المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الموجود فيه المحل (ط.م)،
  - موقع الحي الذي يوجد فيه المحل (و.م)،
  - نوع النشاط الممارس في المحل المذكور (ن.م)،
- نحصل على مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات (أ.ر.م) بتطبيق الصيغة الآتية:
- $$\text{أ.ر.م} = \text{ق.أ.م} \times \text{م.م} \times \text{ط.م} \times \text{و.م} \times \text{ن.م}$$

**المادة 07:** تحدد مبالغ القيم الإيجارية المرجعية (ق.أ.م) المذكورة في المادتين 5 و 6 أعلاه بقرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالإسكان و وزير المالية، التجارة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للأسعار، و تكون هذه المبالغ قابلة للمراجعة كل سنتين.

**المادة 08:** الضوابط الأخرى المذكورة في المادتين 5 و 6 أعلاه و المتخذة أساساً لتحديد مبلغ الإيجار الرئيسي هي الضوابط نفسها المحددة في المرسوم رقم 71-88 المؤرخ في 22 مارس سنة 1988 المذكور أعلاه وفي نصوصه التطبيقية.

## القسم الثاني

### التكاليف الإيجارية

**المادة 09:** تتكون التكاليف الإيجارية من النفقات التي يتحملها المستأجر و تغطي مبلغ الأشغال و الخدمات اللازمة لبقاء الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما حددها المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 المذكور أعلاه في حالة صلاحية السكن.

لا تدخل في عداد التكاليف الإيجارية، الأعباء الملحقة والأتاوى التابعة المتعلقة بالإمدادات الفردية من ماء و كهرباء و غاز و هاتف و الخدمات المقرونة، وإنما تفوترها الهيئات المعنية للمستأجرين مباشرة.

تبين العناصر المكونة للتكاليف الإيجارية و كيفية حسابها وتحصيلها بقرار من الوزير المكلف بالإسكان.

**المادة 10:** لا تستحق التكاليف الإيجارية للهيئة المؤجرة وتدمج في الإيجار إلا عندنا تكون الهيئة المذكورة هي المتصرفة في العمارة، و هي التي تتولى بهذه الصفة القيام بالأشغال و الخدمات المتعلقة بها، أو تأمر بها.

## الفصل الثالث

### إعانة على الكراء

**المادة 11:** يسمى الفرق بين الإيجارات الاقتصادية، والإيجارات الاجتماعية المحددة تنظيمياً، المذكور في المادة 148 من القانون رقم 87-20 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1987 و المتضمن قانون المالية لسنة 1988، إعانة معممة.

يدرك الإيجار الاقتصادي من خلال القيمة الإيجارية الحقيقية التي تغطي التكاليف المتعلقة بتسديد القروض المبرمة لتمويل الممتلكات العقارية والفوائد المرتبطة بها، و بالترميمات الكبرى والترميمات العادية، و بمصاريف تسيير الهيئة المؤجرة، وبالضرائب والرسوم.

يدرك الإيجار الاجتماعي من خلال القيمة الإيجارية المرجعية كما هي محددة في المادة أعلاه.

**المادة 12:** بصرف النظر عن الأحكام المنصوص عليها في المادة 11 أعلاه، يكون للأشخاص الطبيعيين المستأجرين لمسكن يخضع لهذا المرسوم ويفوق مبلغ إيجاره الرئيسي قسطاً من إيراداتهم الشهرية حق في إعانة شخصية على الكراء تدعى باختصار (أ.ش.ك) و تمنح الإعانة في شكل تخفيض من الإيجار المطلوب.

**المادة 13:** المقصود بالإيرادات المذكورة في المادة 12 أعلاه في مفهوم هذا المرسوم هو إيرادات المستأجر بصفته تلك وإيرادات قرينة الذي يعيش معه عادة تحت سقف واحد .

**المادة 14:** يحدد قسط الإيرادات المنصوص عليه في المادة 12 أعلاه بما يأتي:

- 15% في المنطقتين 1 و 2 .

- 12% في المنطقتين 3 و 4.

**المادة 15:** يحسب مبلغ الإعانة الشخصية على المسكن استناداً إلى مسكن " نموذجي " من ثلاث (3) غرف ومساحة سكنية قدرها 70م<sup>2</sup>.

ولا يخول جزء الإيجار المتعلق بالمساحات الفائضة حقاً في الإعانة.

**المادة 16:** لا يجوز أن يقل قسط الإيجار الرئيسي الباقي في ذمة المستأجر عن 10% من أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للأجور، المعدود شهرياً.

**المادة 17:** تخضع الاستفادة من الإعانة الشخصية على المسكن إلى طلب يقدم إلى الهيئة المؤجرة في مطبوع خاص يحدد نموذجية " النمطي " عن طريق التنظيم.

تعالج الهيئة المؤجرة الملفات وتدرسها حسب الشروط والكيفيات التي تبين

بقرار من الوزير المكلف بالإسكان.

و تشترك لجنة الشؤون الاجتماعية والثقافية التابعة للمجلس الشعبي البلدي في

دراسة الملفات.

**المادة 18:** تمنح الإعانة الشخصية على المسكن بمقرر تتخذه لجنة تجتمع في مستوى كل ولاية و تتكون اللجنة التي يرأسها رئيس القسم الولائي المكلف بالصحة والسكان من:

- ممثل للمجلس الشعبي الولائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله (رئيس لجنة الشؤون الاجتماعية والثقافية)،
- ممثل لمديرية المالية في الولاية،
- ممثل للهيئة المؤجرة التي تتبعها الملفات المدروسة تتولى الهيئة المؤجرة أعمال الكتابة التقنية.

**المادة 19:** تجتمع اللجنة مرة واحدة كل ثلاثة أشهر في دورة عادية، و تجتمع في دورات غير عادية كلما اقتضت الظروف ذلك.

**المادة 20:** تكون مقررات اللجنة قابلة للطعن فيها لدى الوالي المختص إقليمياً، الذي يمكنه أن يأمر بأي تحقيق، ويفصل في كل غبن محتمل يهم حقوق الطالبين إعانة شخصية على المسكن. ويقضي بإلغاء أية مقررات تتخذها اللجنة وتكون مشوبة بمخالفة القانون.

**المادة 21:** تخول الأجهزة والمصالح والسلطات المكلفة بتسيير الإعانة الشخصية على المسكن حق استعمال جميع الوسائل لفحص الوثائق التي يقدمها المترشحون والتصريحات التي يدلون بها دعماً لطلبهم.

**المادة 22:** يبدأ مفعول الاستقادة من الإعانة الشخصية على المسكن بعد مقرر اللجنة خلال الشهر الذي يلي تاريخ إيداع الملف. يضبط جدول اسمي للمستفيدين باستمرار في دفتر خاص مرقوم و موقع من رئيس اللجنة عليها في المادة 18 أعلاه.

**المادة 23:** تفقد الإعانة الشخصية على المسكن الممنوحة حسب الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم طابعها المكتسب إذا لم تعد العناصر المساعدة على منحها تستجيب للشروط المطلوبة.

**المادة 24:** يتعين على المستفيدين من الإعانة الشخصية على المسكن تجديد ملفهم كل سنتين.

ويترتب على عدم تجديد الملف القانوني في حينه إلغاء الإعانة الشخصية على المسكن ولا تستحق الإعانة الجديدة إلا في الشهر الموالي لتاريخ استلام الملف الجديد، وبعد موافقة اللجنة عليها.

**المادة 25:** تجمد الهيئة المؤجرة دورياً مبالغ الإعانات الممنوحة في شكل جداول تلخيصه. وترسل هذه الجداول للتعويض إلى المؤسسة المعنية حسب نوع الإعانة.

**المادة 26:** يتم تسديد الإعانات الممنوحة، للهيئات المؤجرة إما في شكل تخفيض من ديونها على القروض المبرمة أو في شكل دفع المبالغ المطابقة. تبين كيفية تطبيق هذه المادة بتعليمة مشتركة بين الوزير المكلف بالإسكان ووزير المالية.

#### الفصل الرابع

##### كيفية دفع مبالغ الإيجار

**المادة 27:** تدفع كفالة عند البدء بالانتفاع بالعين المؤجر وهذه الكفالة ترد إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار بعد خصم مبلغ ترميم ما يكون قد تسبب هو في تلفه، أو المستحقات الأخرى المحتملة إن لزم الأمر. تعفى الإدارات والهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من إيداع هذه الكفالة.

**المادة 28:** يصرح بمبلغ الإيجار في عقد الإيجار أو اتفاقية الكراء. ويبلغ كل مستأجر بمراجعة مبالغ الإيجار التي تحصل تطبيقاً لأحكام هذا المرسوم، عن طريق إرسال مسجل، ولا تترتب عليه مراجعة شكلية لعقد الإيجار أو اتفاقية الكراء.

**المادة 29:** يجب أن يذكر في وصل الإيجار الذي يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالإسكان مبلغ الإيجار الرئيسي والزيادات والتخفيضات المطبقة عليه، وكذلك التكاليف الإيجارية المذكورة في المادتين 9 و 10 أعلاه، إن اقتضى الأمر.

**المادة 30:** يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله ويدفع بعد خمسة عشر (15) يوماً على الأكثر من تاريخ تسليم الوصل، ويدفع الإيجار بكل طريقة دفع قانونية.

**المادة 31:** ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 5% عن كل شهر من التأخير.

و إذا لم يبرئ المستأجر ذمته من التزاماته في مجال الإيجار بعد ستة (06) أشهر من حلول أجل الاستحقاق، وثلاثة (03) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، فإن المبالغ المستحقة منه تقتطع كما هو الشأن في الضرائب وذلك عملاً بأحكام المادة 154 من القانون رقم 20-87 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه. وفي هذه الحالة الأخيرة يتعرض المخالف إلى المتابعات القانونية قصد طرده من المسكن زيادة على الفسخ التلقائي لعقد إيجاره.

غير أن هذا الفسخ للعقد والمتابعات القانونية قصد الطرد لا يحصلان إلا بعد مرور اثني عشر (12) شهراً على أجل الاستحقاق الأول غير الموفى به.

**المادة 32:** يتم دفع مبالغ إيجار المساكن المتنازل عنها وفقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 10-89 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 المذكور أعلاه.

## الفصل الخامس

### أحكام ختامية

**المادة 33:** تحسب التخفيضات التي تمنح خاصة للمجاهدين وذوي الحقوق وللأشخاص الذين يواجهون متاعب مالية، في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس الأجر الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال السكني.

لا يمكن المستفيدين من المنافع المذكورة في الفقرة السابقة أن يحظوا، عند اللزوم، بالإعانة الشخصية على المسكن إلا بعد تطبيق التخفيضات المذكورة.

**المادة 34:** يتكفل حساب النتائج في الخزينة العمومية بالإعانة المعممة كما هي محددة في المادة 11 وبالتخفيضات المذكورة في المادة 33 أعلاه، وفقاً لأحكام المادة 148 من القانون رقم 20-87 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 .

يتكفل حساب التخصيص الخاص في الخزينة العمومية الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن" بالإعانة الشخصية على المسكن كما هي محددة في المادة 12 وما يليها

من هذا المرسوم وذلك وفقاً لأحكام المادة 196 من القانون رقم 78-20 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه.

تبين كيفيات تطبيق هذه المادة بتعليمة مشتركة بين الوزير المكلف بالإسكان ووزير المالية.

**المادة 35:** يدخل هذا المرسوم حيز التنفيذ ابتداء من أول يناير سنة 1990. وتلغى ابتداء من ذلك التاريخ جميع الأحكام المخالفة له، ولا سيما أحكام المرسوم رقم 83-256 المؤرخ في 9 أبريل 1983 المذكور أعلاه.

**المادة 36:** تبقى الزيادات المستحقة في مجال الإيجارات عملاً برفع أسعار التنازل عن الممتلكات المنصوص عليها في المرسوم رقم 88-70 المؤرخ في 22 مارس سنة 1988 المذكور أعلاه، المعدل والمتمم، بدون مفعول في انتظار تاريخ دخول الأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم حيز التنفيذ.

**المادة 37:** تبين أحكام هذا المرسوم عند الحاجة بقرار من الوزير المعني أو الوزراء المعنيين.

**المادة 38:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. حرر بالجزائر في 16 ذي القعدة عام 1409 الموافق 20 يونيو سنة 1989.

قاصدي مرباح

مرسوم تنفيذي رقم 506-97 مؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأموال الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداءً من أول يناير سنة 1998.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السكن،
- و بناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-4 و 125 (الفقرة 2) منه،
- و بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 87-20 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 23 ديسمبر 1987 و المتضمن قانون المالية لسنة 1988، لا سيما المواد 148 و 154 و 196 منه،
- و بمقتضى القانون رقم 91-16 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1412 الموافق 14 سبتمبر 1991 و المتعلق بالمجاهد والشهيد،
- و بمقتضى المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 و المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،
- و بمقتضى المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية،
- و بمقتضى المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية المشروع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981،
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-230 المؤرخ في 19 صفر علم 1418 الموافق 24 يونيو سنة 1997 و المتضمن تعيين رئيس الحكومة،
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-231 المؤرخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 و المتضمن تعيين أعضاء رئيس الحكومة،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 16 ذي القعدة عام 1409 الموافق 20 يونيو سنة 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 29 رمضان عام 1413 الموافق 23 مارس سنة 1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها.

يرسم ما يأتي:

### الفصل الأول أحكام عامة

**المادة الأولى:** يحدد هذا المرسوم نظام الإيجار المطبق على المساكن الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، الموضوعة للاستغلال ابتداءً من أول يناير سنة 1998.

**المادة 02:** لا تطبق أحكام هذا المرسوم على المساكن الإيجارية التي تدخل في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

**المادة 03:** يترتب عن كل شغل للمساكن التابعة للأمالك المذكورة في المادة الأولى أعلاه ما يأتي:

- تحرير عقد إيجار،
- دفع مبلغ إيجار يحسب طبقاً لأحكام هذا المرسوم.

**المادة 04:** ينقسم الإيجار المنصوص طبقاً لأحكام المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه إلى قسمين:

- مبلغ الإيجار الرئيسي (أ.ر).
- التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

### الفصل الثاني الإيجار الرئيسي

**المادة 05:** يحدد الإيجار الرئيسي (إ.ر) على أساس العناصر التي يتكون منها، ويشمل ما يأتي:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م).
- مساحة المسكن القابلة للإسكان، (م.م)،
- تكاليف التسيير التقني والإداري (ك)،
- المنطقة و المنطقة الفرعية (ط.م).

يتحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية:

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

**المادة 06:** يضاف إلى مساحة المسكن (م.م) ذات الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث (1/3) إذا كانت من توابعه.

**المادة 07:** تحسب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م/م) على أساس عناصر يحددها بقرار الوزير المكلف بالسكن.

**المادة 08:** يحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنوياً لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والتجارة.

### الفصل الثالث

#### تكاليف الصيانة العادية

**المادة 09:** تتكون تكاليف الصيانة اليومية من النفقات التي يتحملها المستأجر،

و تغطي:

- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في إحكام المرسوم رقم 666-83 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 والمذكورة أعلاه،
- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

**المادة 10:** يحسب ديوان الترقية والتسيير العقاري التكاليف الإيجارية التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات الفعلية المؤداة.

**المادة 11:** تدمج تكاليف الصيانة العادية في الإيجار الرئيسي عندما يقوم القائم بإدارة الأملاك أو يكلف من يقوم بدله بالأشغال والخدمات المتعلقة بها.

#### الفصل الرابع كيفية دفع مبالغ الإيجار

**المادة 12:** يتعين على المستأجر، قبل شغله المسكن، دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن بعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق المسكن.

**المادة 13:** يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فاتورة شهرية وفقاً لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه الوزير المكلف بالسكن بقرار.

**المادة 14:** يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله. ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل استحقاقها بنسبة 5% عن كل شهر من التأجير. وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق و ثلاثة (3) أشهر إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرد المعني من المسكن.

**المادة 15:** تحي التخفيضات التي تمنح المجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية المعمول بها، على أساس الأجر الرئيسي.

**المادة 16:** يمكن مراجعة الإيجار كل سنة.

كما يمكن مراجعته أيضاً بعد القيام بأشغال الترميم و/أو تحسين الإطار المبني على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة على أية حال 25% من الإيجار الرئيسي الشهري. يبلغ كل مستأجر بمراجعة مبالغ الإيجار عن طريق رسالة مسجلة مع وصل استلام ولا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

**المادة 17:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997.

مرسوم تنفيذي رقم 69-94 مؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994.

يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار

المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم

التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري

**المادة الأولى:** يصادق على نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم والمنصوص عليه في أحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمذكورة أعلاه.

**المادة 2:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. حرر بالجزائر في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994.

رضا مالك

### عقد الإيجار (نموذج)

بين ..... الهوية الصحيحة للمالك المسمى فيما يأتي  
المؤجر

و ..... هوية المكتري المسمى فيما يأتي المستأجر.

**المادة الأولى:** يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى:

.....  
.....  
.....

تعيين الملك المؤجر و وصفه وتركيبه و موقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر

و الكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا و الواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

**المادة 2:** مدة العقد .

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة .....

و تبتدى هذه المدة من تاريخ.....  
و يمكن تجديد هذه المدة وفقاً للشروط و الكيفيات التي تتفق عليها الأطراف

### المادة 3: ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه ..... (بالحروف والأرقام)  
و يستحق ثمن الإيجار.....(النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل  
مخالصة يسلمه له المؤجر.  
تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار و كيفيات ذلك إن اقتضى الأمر.

### المادة 4: الأعباء.

اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقاً لأحكام  
القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي:

..... تبين بدقة العناصر المعنية.

2- يتحمل شروط المؤجر.....

..... تبين بدقة العناصر المعنية.

### المادة 5: الضمانات

يدفع المستأجر مبلغاً قدره .....دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل  
إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر وذلك ضماناً لحين استعمال الملك المؤجر طبقاً لوثيقة حالة  
الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضورياً وبعد خصم  
المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين:

التزامات الطرفين المتعاقدين

### المادة 6: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يأتي:

- شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه،
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،
- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابياً،

السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،  
التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،  
إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقاً لأحكام المادة 22 من  
المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، و ذلك دون أضرار ولا  
إخطار سابق من المؤجر،  
جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

#### المادة 7: التزامات المؤجر.

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:  
تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات  
في حالة صالحة للاستعمال،  
صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع  
الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.  
الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمنعاً ارتياعاً،  
جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 8: يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع  
البنية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.  
ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء،  
الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء  
انفصام العلاقات بين المؤجر و المستأجر

#### المادة 9:....

عدم دفع .....شهر من الإيجار،  
عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،  
عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،  
أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.

**المادة 10:** الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي:

• تغيير مكان الإقامة،

• أي سبب آخر شخصي وعائلي.

و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

و على المستأجر أن يشعر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها من إشعار بالاستلام.

**المادة 11:** عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس

سنة 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـ..... في .....

توقيع المستأجر.

توقيع المؤجر.

مرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال 1396 هـ الموافق ل 23 أكتوبر 1976 م ،  
يتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر في محلي معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير  
العقاري .

**المادة 01 :** *تحدد أحكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني والتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول له .*

**المادة 02 :** *تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقات للأحكام المنصوص عليها فيما بعد ، وحسب النموذج المرفق بالملحق .*

**المادة 03 :** *يشترط في كل من المبدء بالانتفاع وكذلك بإخلاء العين المؤجرة أن يكون بادئ ذي بدأ مسبقا بمعاينة حضورية لحالة الأمكنة ، ويحرر محضر بذلك .*

**المادة 04 :** *يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالأمكنة :-*

- بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله .
- بأن يحترم تخصيص الأمكنة دون إجراء أية تعديلات في توزيعها ، وعدم مزاوله أية تجارة وأية صناعة وحتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابي من المؤجر وفي هذه الحالة ، تنظم العلاقات بين المستأجر والمصلحة المؤجرة بموجب الأحكام المتعلقة بإجارات المحال المعدة للاستعمال المهني ،
- بأن ينتفع بالأمكنة كارب أسرة صالح ، وأن يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها ، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه .
- وسيحدد قرار وزاري مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ، أعمال الترميمات والصيانة التي تقع على عاتق المستأجر وتلك التي تفرض على المصلحة المؤجرة .
- بالألا يتنازل مطلقا عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض ، وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة ، وألا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة ،

- بأن يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الإجارة ، كل مفاتيح الأمانة خالصا من كل الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمانة ،
- بألا يطالب بأي حق أو تعويض أي نوع عن كافة التركيبات والتحسينات أو الإصلاحات التي أدخلت بمعرفته على الأمانة ، ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر بإعادة الأمانة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه .
- بألا يخل بنفسه أو بواسطة أي شخص شاغل للأمانة تحت كنفه براحة العمارة ، وبعدم الإضرار بالصحة وبصفة عامة ، باحترام النظام الداخلي للعمارة واللوائح التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها نافع للمصلحة العامة .
- بأن يبلغ المصلحة المؤجرة ، دون إبطاء ، بكل حدث يؤدي بالضرورة إلى إجراء إصلاحات مفروضة على المؤجر وإلا كان مسؤولا مسؤولية شخصية .

**المادة 05 :** تحدد الشروط المالية للإيجار بموجب أحكام الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 29 شوال 1396 هـ الموافق ل 23 أكتوبر 1976 م ، والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري .  
وعملا بهذه الأحكام يضاف إلى الأحكام الإيجارية الأساسية ، الأعباء الإيجارية ، التي تشمل الخدمات والضرائب الإيجارية وعند الاقتضاء التوريدات الضرورية والأتاوة التبعية .

**المادة 06 :** يعاد النظر فوراً في العناصر التي حددت على أساسها القيمة الإيجارية الأصلية والأعباء المنصوص عنها في المادة السابقة ، إذا أدخل تعديل كلي أو جزئي على العين المؤجرة أثناء فترة الإيجار ، ويحتج به ابتداء من وقت اتخاذ القرار التعديلي .

**المادة 07 :** تظل الإيجارات الحالية سارية داخل قطاعها الخاص بها بصفة انتقالية ، وفي انتظار صدور النصوص التطبيقية لنظام القيم الإيجارية المنصوص عنه في المادتين 5 و 6 ، المبينين أعلاه ، وخاصة الإيجارات الناشئة عن أحكام المرسوم رقم 63 - 64 المؤرخ في 18 فبراير 1963 م والنصوص اللاحقة المتعلقة بالأموال التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عالم 1386 هـ الموافق ل 06 مايو سنة 1966 م .

**المادة 08 :** يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الايجارية في اجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ، وتسدّد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة .  
وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات والأعباء الايجارية يتجاوز ثلاثة شهور ، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد في المادة 17 أدناه .  
ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض .

**المادة 09:** ينبغي على المستأجر – ضمناً لتنفيذ التزاماته – أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي ، وذلك فضلاً عن الأجرة والأعباء الايجارية التي تقع على عاتقه .  
ولا يجيز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يتمتع في أي وقت عن سداد قيمة الإيجار والأعباء الايجارية في مواعيد استحقاقها المحددة .  
وترد الكفالة إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار ، بعد خصم قيمة الترميمات الايجارية ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى ، عند الاقتضاء

**المادة 10:** يلتزم المستأجر بأن يتولى بنفسه مباشرة أعباء المسكن المشغول والمتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء ممن المصالح العمومية المخصصة ، وكذلك كل ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها .  
وبالنسبة للمنازل الخالية من العدادات الفردية وخاصة في شان التزويد بالماء ، تحسب قيمة استهلاكها جزافياً ، وتقوم المصالح المؤجرة بتقسيمها على مجموع المستأجرين .

**المادة 11 :** يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة ، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإجارة الذي أبرمه مع المؤجر طبقاً لأحكام هذا المرسوم

**المادة 12 :** في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته ، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالأمكنة .  
وفي حالة الطلاق ، يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبلا القاضي ، طبقاً لأحكام المادة 467 من الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975 م والمتضمن القانون المدني .

**المادة 13:** لا حق في البقاء بالعين المؤجرة للمستأجرين :

- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد .

- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم فغي المادة 12 أعلاه ، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة اجبارية .

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن ، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانوني .

- الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجياتهم و حاجيات أعضاء أسرته الذين يعولونهم .

ولا يمكن أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به ، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة ، أنه أقام دعوى استرجاع ما زالت قائمة حسب القانون .

- الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكانها محظورا ، أو أمكنة صدر بشأنها قرارا بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار .

- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل ، عندما ينتهي العمل بهذا العقد

**المادة 14:** في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات ، من أجل الشروع في أعمال ترميمات التعلية أو التحسين ، يعرض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال ، بمنزل صالح للسكنى .

**المادة 15:** يستطيع المستأجرون المقيمون فغي نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى لبيتهم كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة . وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها ، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل .

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة . ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استنجاهه لمنزل كان يشغله قبل التبديل .

**المادة 16:** يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنى ، وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى .

وفضلا عن ذلك ، يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعويضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبية أو الغير .

**المادة 17:** كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا ، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل ، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها .

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

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

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

**المادة 21 :** تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ، وخاصة الأحكام الواردة بالمرسوم رقم 68 – 88 المؤرخ في 25 محرم عام 1388 هـ الموافق ل 28 أفريل 1968 م ، تعالج نفس الموضوع .

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

حرر بالجزائر في 29 شوال 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976 .

هواري بومدين

وزارة الأشغال  
العمومية و البناء  
الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية  
عقد إيجار نموذجي

بين كل من :

(تعيين المصلحة المؤجرة).....

العنوان:.....

ممثلة في : (اسم و لقب و رتبة المسؤول، ذي الأهلية القانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة).

طرف أول

و السيدة (ة):.....

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

المولدة (ة) في :.....

ب:.....

المقيم(ة) في :.....

طرف ثان

اتفقا وقررا الآتي :-

الفصل الأول

الموضوع

المادة الأولى : طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد ، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة ) إلى ( ..... تعيين المستأجر..... ) إلى (تعيين المستأجر ..... ) الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبارا من (يحدد تاريخ بدأ الإيجار ) .

**المادة 02 :** تتكون الأمانة المؤجرة من :

- طبيعة المكان ( فيلا - شقة .....
- الكائنة : ( المدينة ..... رقم ..... شارع .....
- السلم ..... الواجهة ..... الطابق .....
- مؤلفة من : ( عدد الغرف ) القابلة للسكنى .
- مطبخ

- مرحاض

- غرف أخرى

- الملحقات ( بيان بقائمة الملحقات المحتملة ) .

**المادة 03 :** يحدد بدل الإيجار ب ..... دج منه ، مبلغ ( المبلغ كتابة ) كبدل إيجار أساسي .

ومبلغ ..... دج ممثلاً للأعباء .

وعند الاقتضاء ، يبعد تخفيض نسبة ال 40 بالمئة من القيمة الإيجارية الأصلية الممنوحة لأعضاء جيش التحرير الوطني ، والمنظمة المدنية لجبهة الوطني، يخفض بدل الإيجار إلى :-  
..... دج

وتحسب القيمة الإيجارية والأعباء طبقاً للنظم السارية وتكون قابلة لإعادة النظر فيها

## الفصل الثاني

الشروط العامة للإيجار

**المادة 04 :** طبقاً لأحكام المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال 1396 هـ الموافق ل 23 أكتوبر 1976 م ، يتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر في محلي معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري يحدد هذا العقد بالشروط المبينة بعده .

**المادة 05 :** يقرر المستأجر بأنه على علم تام بالأمانة لرؤيته إياها ومعاينته لها وأنه تحقق من استلامه للأمانة في حالة جيدة قابلة للسكنى ، طبقاً لمحضر الأمانة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصياً .

### المادة 06 : يلتزم المستأجر بالآتي

- (1) أن يشغل الأمكنة لسكناه بصفة أصلية وشخصية ، وكذلك لأعضاء عائلته الذين يعيشون معه تحت سقف منزله .
- (2) ألا يباشر في الأمكنة أي نشاط تجاري أو صناعي أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صري ومكتوب من المصلحة المؤجرة .
- (3) لا يخول بأي حال من الأحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلي أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجاناً تحت تصرف الغير كل أو بعض الأماكن المؤجرة .
- (4) أن ينتفع بالأمكنة كرب عائلة صالح ، وأن يحافظ عليها في حالة جيدة ، بإجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أي نوع وأن تكون في حالة نظافة تامة ، وان يعيدها عند انتهاء الإجارة وإلى ما كانت عليه .
- (5) أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة المؤجرة صيانة تامة ، وأن يخضع للتعليمات التي تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها .
- (6) ألا يصب في المجاري المائية المواد الدهنية أو خلافها مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادي للمياه أو يضر بالحفاظ على نفس المجاري .
- (7) أن يضمن بوسائله الخاصة وعلى نفقته ، إجراء تسليك الأمكنة المؤجرة ، إلا بترخيص صريح وكتابي من المصلحة المؤجرة التي تحتفظ بالحق في مراقبة الأشغال .
- (8) أن تكون الأمكنة المؤجرة دائماً مزودة بالأثاث والمنقولات بالمقدار الكافي لمواجهة تسديد الإجراءات وكذلك تنفيذ هذا العقد .
- (9) أن يتمتع في جميع الظروف هو والأشخاص الذين يعيشون لبيته ، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدوء أو أمن العمارة أو الإضرار بحسن منظرها .
- (10) أن يراقب أولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدوء بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاولة الألعاب غير المناسبة والخطيرة ، و ملاحظتهم بعدم توسيح السلم والجدران الخارجية والداخلية للعمارة ، والمصاعد والأبواب وصناديق الرسائل ، وكل الأجزاء المشتركة ، وبعدم خلع العشب والمغروسات أو أي تجهيز آخر أو تركيب داخلي أو خارجي .

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

12) أن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالأمكنة إلى المصلحة المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، وبعد الوفاء بكافة التزاماته .

**المادة 07 :** يجب على المستأجر أن يبلغ المصلحة المؤجرة برسالة موصى عليها مع علم الوصول بنيته في إخلاء الأمكنة المؤجرة ، وذلك قبل شهر من تاريخ الإخلاء .

**المادة 08 :** يجب على المستأجر أن يشارك - عند مغادرته - في معاينة الأمكنة لتحضير محضر بذلك .

ويعتبر المحضر بمعاينة الأمكنة المعدة من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضوريا ، وذلك في الغياب المعتمد من المستأجر المغادر .

وفي هذه الحالة ، يحتج بهذا المحضر قبل المغادر الذي يعتبر - تبعاً لذلك - متنازلاً عن إبداء أية منازعة في صحة هذا المحضر .

**المادة 09 :** تظل كافة التركيبات والتجملات والتحسينات التي أجراها المستأجر بالأمكنة المؤجرة عند انتهاء الإجارة ، ملكاً للمصلحة المؤجرة ، دون تعويض ن مع عدم المساس بحق المؤجر في طلب إعادة الأمكنة إلى حالاتها الأولى على حساب المستأجر ، وذلك في حالة ما إذا نفذت الأعمال دون ترخيص منها .

### الفصل الثالث

#### الإيجار والأعباء والكفالة

**المادة 10 :** يحدد بدل الإيجار طبقاً للأحكام التطبيقية المنصوص عليها في الأمر رقم مرسوم رقم 147-76 المؤرخ في 29 شوال 1396 هـ الموافق ل 23 أكتوبر 1976 م و المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحال مكاتب الترقية والتسيير العقاري .

ويضاف على بدل الإيجار الأصلي ، الخدمات العامة والضرائب الإيجارية ، وعند الاقتضاء مصاريف التوريدات كالفردية والأتاوى التبعية ، المعتبرة تحت مدلول الأعباء المشتركة .

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

**المادة 12 :** يستحق بدل الإيجار والأعباء المشتركة ويتم التسوية في موعد أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة .  
ويكون التسديد الذي يقوم به المؤجر كآآتي :-

إما نقدا لدى .....  
وإما بموجب شيك ..... مسحوب لفائدة .....

**المادة 13 :** في حالة انسداد مجاري التصريف المشتركة يكون المستأجر ملزما بجزء من مصاريف التصليح التي تحملتها المصلحة المؤجرة ، وذلك إذا ما انتفع المستأجر من هذه المجاري وكان يوجد في أعلى نقطة الانسداد .

**المادة 14 :** يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التي يحدثها بفعله أو بفعل أي شخص يكون مسؤولا عنه .

**المادة 15 :** يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصا ومباشرة للمصالح المعنية وفي الآجال المحددة ، استهلاكه للماء والغاز والكهرباء ، وكذلك الأعباء المتعلقة بصيانة وتأجير المعدات المتعلقة بها .  
وفي حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة ، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التي حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جرافية والمكلفة بتحصيل المصاريف مقدما لتسويتها ، على أساس تكوين المنزل وعدد الأشخاص الشاغلين للأمكنة .

**المادة 16 :** يقوم المستأجر ، عند التوقيع على هذا العقد ، ولضمان تنفيذ التزاماته بإيداع كفالة تعادل قيمتها بدل الإيجار الأصلي لثلاثة أشهر ، ويسلم له إيصال بذلك .  
وترد الكفالة إلى المستأجر الذي يخلي المكان المستأجر بعد استئزال مبلغ الترميمات التأجيرية وأية مستحقات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء .  
ولا يعفي إيداع هذا الضمان المستأجر - في أي وقت كان - من التزاماته بتسديد الإيجار وتوابعه في الآجال المحددة .

## الفصل الرابع

### صيانة العمارات

**المادة 17 :** يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة إجرائها بالأمكنة المؤجرة في العمارة وبجوارها ، دون المطالبة بأي تعويض أو خفض في الإيجار والخدمات ، مهما كانت مدة وأهمية الأعمال ولو تجاوزت 40 يوماً.

ويجب على المستأجر أن يخطر فوراً وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة ، وإلا كان مسؤولاً مسؤولية شخصية .

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

- إصلاح وترميم السقوف والسطوح ،
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجهات ،
- إصلاح أو تبديل أعمال التجارة الخارجية ،
- تصريف مجاري المياه الفذرة ،
- إصلاح المصاعد ،
- إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة ،
- تجصيص الواجهات وتبييضها ،
- تجديد دهانات كافة الجزاء المشتركة وكذلك التجارة الخارجية ،
- وكافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم .

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

- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة ،
- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة ،
- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة ،
- إصلاح أو تبديل الأقفال ، والمقابض والمفصلات ، والمزالج ،
- إجراء الدهانات الداخلية ،

- تبديل البلاطة والقيشاني ( الخزف) داخل الأمكنة ،
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية .

**المادة 20 :** يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية لبتي يقوم بها الأعدان المحولون من المصلحة المؤجرة ، والمكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة .

#### الفصل الخامس

#### النظام الداخلي للعمارة

- المادة 21 :** فضلا عما يلتزم به المستأجر من احترام اللوائح العامة للشرطة والصحة والأمن يتعهد بتنفيذ وعدم مخالفة الأحكام الخاصة للنظام الداخلي للعمارة الذي وضعته المصلحة المؤجرة. وتلزم القيود المطلقة للنظام الداخلي ، الشاغلين بالسهر على حسن مظهر العمارة وخاصة الردهات والسلالم والعتبات والأفنية الداخلية والمصاعد والحدائق ، ويمنع على وجه الخصوص:
- التخزين داخل الأمكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة على أمن العمارة ،
  - إيجاد عوائق بردهة مدخل العمارة والسلالم والعتبات والأفنية الداخلية ،
  - جميع الكتابات على الجدران والأبواب والأرضيات ،
  - استعمال الأطفال الذين يقل عمرهم عن 14 سنة للمصعد دون مرافقتهم ،
  - إيداع القمامة خارج الأوعية المخصصة لها أو الأمكنة المحتجرة لهذا الغرض ،
  - أي ضوضاء تخلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة وعلى وجه الخصوص بعد الساعة العاشرة مساء .

وزيادة علة ذلك ، يقضي النظام الداخلي للعمارة بأنه :

- لا يمكن أن يشغل الأمكنة المؤجرة إلا أشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة ،
- يجب ألا تكون الشرفات مزدحمة بأشياء تضر بالصحة أو بجمال العمارة ، وألا تستخدم انشر الملابس عندما تطل على الطريق ،
- يجب على كل أو لحيوانات أليفة كالكلاب والقطط والطيور أن يسهر على ألا يزعج تواجدها راحة الشاغلين الآخرين .

## الفصل السادس

### حقوق المستأجر

**المادة 22 :** تلزم المصلحة المؤجرة بأن تسلم الأمانة المؤجرة للمستأجر في حالة جيدة صالحة للسكن ، وأن تجري تبعا لذلك الصيانة والترميمات التي تقع على عاتقها بغية الإبقاء على حالة صلاحيتها للسكن .

**المادة 23 :** تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الأضرار أو عواقب الانتفاع المترتبة على فعل مندوبية أو الغير .

**المادة 24 :** في حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الإجراء المسبق عن الأمانة المشغولة تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير أمانة جيدة صالحة للسكنى ، حتى تمام تلك الأشغال .

**المادة 25 :** يستفيد المستأجر الذي يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالأمانة ، ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون تحت سقف منزله في حالة وفاته أو غيابه أو اختفائه أو لأي سبب آخر معترف به قانونا .

**المادة 26 :** لا يستطيع المستأجر أو أصحاب الحق المشار إليهم في المادة السابقة أن يتمسكوا بحق البقاء بالأمانة : إذا صدر بشأنهم حكم بالطرد مشمول بالنفاذ .

إذا لم يشغلوا حقيقة الأمانة المؤجرة لفترة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال سنة إيجارية بشرط عدم مخالفة الأحكام المنصوص عليها في المادة 13 فقرة 3 من المرسوم رقم 147-76 المؤرخ في 29 شوال 1396 هـ الموافق ل 23 أكتوبر سنة 1976 م المشار إليه في المادة 4 أعلاه .

- إذا كان لهم منزل أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترداد على منزل يفي بحاجة عائلتهم ويقع في نفس بلدة محل إقامتهم ،

- إذا كان سند شغل المكان تابعا لعقد عمل عندما ينتهي العمل بهذا العقد ،

- إذا كانت الأمانة المسكونة غير صحية وكان سكنها محظورا أو صدر بشأنها الخطر يقضي بهذه العمارة المهتدة بالانهيار .

**المادة 27 :** يجوز أن يرخص المستأجر المستفيد من حق البقاء بالأمكنة في تبديل الأمكنة التي يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة .

وتمنه لجنة توزيع المنازل المنشأة لدى المجلس الشعبي البلدي بهذا الترخيص طبقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم المشار إليه أعلاه .

ولا يصرح بالتبديل إلا إذا كانت الأمكنة واقعة في نفس البلدة .

ولا يقبل أي تبادل من قبل المصلحة المؤجرة إذا لم يف المتنازل مسبقاً بجميع الالتزامات المستحقة من جراء شغله للمكان المراد إبداله .

**المادة 28 :** وفي حالة الطلاق يؤول حق الإجارة والبقاء بالأمكنة للزوج الذي يعينه حكم المحكمة .

### الفصل السابع

#### العقوبات

**المادة 29 :** عند التخلف عن تسديد قسط واحد من بدل الإيجار في مواعده ، أو على إثر عدم تنفيذ أي من الشروط أو الالتزامات التي يحتويها هذا العقد ، وإذا استمر عدم التسديد أو عدم التنفيذ بعد إغذار المستأجر لمدة ثلاثة أشهر ، يلغى عقد الإيجار بقوة القانون ، ويطرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل ، مع عدم الإخلال باتخاذ كافة الإجراءات القضائية الأخرى .

**المادة 30 :** يكون لبدل الإيجار والأعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد ، امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني .

**المادة 31 :** تكون العقوبات المنصوص عليها في القانون عن جرمي النصب وخيانة الأمانة هي العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستأجر يحصل بصفة مباشرة أو غير مباشرة ، على مبلغ من المال أو أي شيء ذي قيمة عند إخلائه الأمكنة المؤجرة .

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

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

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

**المادة 35 :** تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير هذا العقد في نسختين ، وتسلم إحداها للمستأجر .  
(.....)

تحرير بخط اليد (

تلي و صودق عليها

توقيع وخاتم

( توقيع المستأجر )

المصلحة المؤجرة .

المرسوم الرئاسي رقم 2000 - 392 المؤرخ في 10 رمضان 1421 هـ الموافق ل 06

ديسمبر سنة 2000 م يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون .

المادة 01 : يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الموافق لمدة قانونية أسبوعية قدرها أربعين

40 ساعة وهو ما يعادل 173,33 ساعة بـ 8000 دج في الشهر أي ما يعادل 46,15 ديناراً

لساعة عمل .

**المادة 02 :** تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ، لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم

97 - 152 ، المؤرخ في 03 محرم عام 1418 هـ الموافق ل 10 ماي سنة 1997 والمذكور

أعلاه .

**المادة 03 :** يسري مفعول هذا المرسوم ابتداء من أول يناير سنة 2001 وينشر في الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر في 10 رمضان 1421 هـ الموافق ل 06 ديسمبر سنة 2000 م .