

# جامعة سعد دحلب البلدية

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

## مذكرة ماجستير

التخصص: القانون العقاري والزراعي

حق البقاء بالأمكنة في ظل القانون المدني والقوانين الخاصة

تحت إشراف الدكتور:  
بن رقية بن يوسف

من طرف الطالبة :  
بلهادي عقيلة

أمام اللجنة المشكلة من:

رئيسا

أستاذ محاضر ،جامعة البلدية

العيد حداد

مشرفا و مقرا

أستاذ محاضر ،جامعة البلدية

بن رقية بن يوسف

عضوا مناقشا

أستاذ محاضر ،جامعة البلدية

خليل عمرو

عضوا مناقشا

أستاذ محاضر ،جامعة البلدية

بربارة عبد الرحمن

البلدية ، جوان 2010.

## ملخص

يعدّ عقد الإيجار من أقدم العقود عهدا، نشأت الحاجة إليه لتحديد العلاقة القانونية بين فريقين، فريق المؤجرين الذين يستغلون أموالهم على خير وجه، وفريق المستأجرين الذين ينتفعون بالشيء الذي لا يستطيعون امتلاكه، كما يعتبر من أكثر العقود تداولاً، بحيث يجعل كلا الفريقين السابقين في اتصال دائم طوال مدة الإيجار.

لكل ذلك تصبح المواد القانونية المتعلقة بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، ما ينتج عنه كثرة المنازعات في هذا الجانب أمام المحاكم، ومن ثم فإن الأمر متصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي، وبكفالة الطمأنينة للمواطنين مما يقتضي أن تكون أحكام الإيجار سهلة وواضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها وواجباتهم مع ضمان الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يحدث بينهما من خلاف.

وباعتبار أن حق الملكية هو من الحقوق المالية التي يجوز التعامل فيها وبقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها وتتنوع استخداماتها لتشكل نهراً يتدفق بمصادر الثروة القومية، التي لا يجوز إهدارها، ومنه يمكن تحميل هذا الحق بالقيود التي تتماشى مع ما تتطلبه وظيفتها الاجتماعية التي لا يتحدد نطاقها من فراغ، بل تملئها طبيعتها المحددة على ضوء واقع اجتماعي معين، في بيئة معينة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها.

ولما كان حق البقاء بالأمكنة يشكل قيوداً قاسياً على حق الملكية إذ بوجوده تتعطل الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وذلك لأنه يسري لمدة غير محددة من الزمن وينتقل من المستأجر الأصلي إلى الغير وذلك عند توفر الشروط القانونية لهذا الانتقال.

ولما كان هذا الحق معروفاً في الجزائر منذ فترة طويلة، بحيث دخل حيز التطبيق مع بداية عام 1950، واستمر العمل به بعد الاستقلال ضمن ما يعرف باستمرار تطبيق القانون الفرنسي إلا ما كان متعارضاً منه والسيادة الوطنية، ليتم النص عليه لأول مرة في القوانين الجزائرية سنة 1968

-

وقتها كان يعرف بحق الاحتفاظ ثم تبناه المشرع في القانون المدني وما لحقه من تشريعات إلى غاية سنة 1993 التي كانت تمثل منعرجا حاسما، بحيث اتجه المشرع إلى إلغاء هذا الحق كنتيجة حتمية لتغيير النهج السياسي، الاجتماعي والاقتصادي الذي أصبح يتجه نحو تكريس المذهب الفردي الذي يعمل على إعطاء الحرية الكاملة للمالك المؤجر عكس ما كان عليه المذهب الاشتراكي الذي كان يجيز الحد من هذه الحرية لصالح المستأجر وذلك بمنحه حق البقاء المطلق.

ولما كان التشريع العادل هو الذي يصل إلى نقطة التوازن في العلاقات التي ينظمها خاصة إذا كانت هذه العلاقة على قدر من الأهمية مثلما هو الحال في علاقة الإيجار، لذلك كان من الضروري أن يحتوي التعديل الأخير الذي مس حق البقاء بالأمكنة -والذي ذهب فيه المشرع إلى إلغائه- على نصوص تحقق التوازن بين المؤجرين والمستأجرين وذلك بالرجوع إلى الأصل في العقود وهو حرية التعاقد.

## شكر

الحمد لله والشكر على ما منّهُ من فضل، ونعمة علينا، فالشكر لله أولاً سبحانه وتعالى  
كما أتوجه بالشكر الجزيل:

إلى أستاذي بن رقية بن يوسف الذي لم يبخل علي يوماً بالدعم والنصح طوال فترة تحضيرتي  
للمذكرة.

إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب بالبليدة على دعمهم المعنوي، ووقوفهم إلى جانبي  
في كل الأوقات.

إلى العاملين بمكتبة كلية الحقوق وإلى العاملين بالمكتبة المركزية على تفهمهم وسعة صدرهم.  
إلى كل من قدّم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

لكل هؤلاء شكري وامتناني الكبيرين.

## الفهرس

ملخص

شكر

الفهرس

10	.....مقدمة
13	.....الفصل 1 حق البقاء بالأمكنة في ظل القانون المدني الجزائري
14	.....1.1 مفهوم حق البقاء بالأمكنة وشروطه
15	.....1.1.1 مفهوم حق البقاء بالأمكنة
15	.....1.1.1.1 تعريف حق البقاء بالأمكنة وطبيعته القانونية
15	.....1.1.1.1.1 تعريف حق البقاء بالأمكنة
16	.....1.1.1.1.1.1 التعريف القانوني لحق البقاء
17	.....2.1.1.1.1.1 التعريف الفقهي لحق البقاء بالأمكنة
17	.....2.1.1.1.1.1 الطبيعة القانونية لحق البقاء بالأمكنة
17	.....1.2.1.1.1.1 حق البقاء بالأمكنة هو حق قانو
18	.....2.2.1.1.1.1 البقاء بالأمكنة هو حق دائنية
20	.....2.1.1.1.1 تمييز حق البقاء بالأمكنة عن غيره من الوضعيات القانونية المشابهة له....
20	.....1.2.1.1.1 تمييز حق البقاء بالأمكنة عن التجديد الضمني للعقد
21	.....2.2.1.1.1 تمييز حق البقاء بالأمكنة عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار
22	.....3.1.1.1 خصائص حق البقاء بالأمكنة
23	.....1.3.1.1.1 المميزات العامة لحق البقاء بالأمكنة
23	.....1.1.3.1.1.1 مدى تعلق حق البقاء بالأمكنة بالنظام العام
24	.....2.1.3.1.1.1 حق البقاء بالأمكنة حق شخصي غير قابل للانتقال
25	.....3.1.3.1.1.1 مدى إجبارية وإطلاق حق البقاء
26	.....2.3.1.1.1 المميزات الخاصة لحق البقاء بالأمكنة
26	.....1.2.3.1.1.1 الطبيعة الاجتماعية لحق البقاء بالأمكنة
27	.....2.2.3.1.1.1 حق البقاء هو حق قانوني استثنائي
27	.....3.2.3.1.1.1 حق البقاء بالأمكنة حق غير محدد المدة
28	.....2.1.1 الشروط التي يجب توافرها للاستفادة من حق البقاء وفق القانون المدني الجزائري

28	.....1.2.1.1 وجود عقد إيجار صحيح
29	.....1.1.2.1.1 أركان عقد الإيجار
29	.....1.1.1.2.1.1 التراضي
30	.....1.1.1.1.2.1.1 المؤجر
33	.....2.1.1.1.2.1.1 المستأجر
34	.....2.1.1.2.1.1 محل عقد الإيجار
34	.....1.2.1.1.2.1.1 العين المؤجرة
35	.....2.2.1.1.2.1.1 مدة الإيجار
36	.....3.2.1.1.2.1.1 الأجرة
38	.....3.1.1.2.1.1 السبب في عقد الإيجار
38	.....1.3.1.1.2.1.1 نبذة تاريخية عن تطور مفهوم السبب
39	.....2.3.1.1.2.1.1 يجب أن يكون السبب موجودا
40	.....3.3.1.1.2.1.1 يجب أن يكون السبب مشروعاً
41	.....2.1.2.1.1 إثبات عقد الإيجار
41	.....1.2.1.2.1.1 إثبات عقد الإيجار المبرم في ظل القانون المدني الفرنسي
43	.....2.2.1.2.1.1 إثبات عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري
44	.....2.2.1.1 تحلي المستأجر بحسن النية
45	.....1.2.2.1.1 تحديد مفهوم حسن النية
46	.....1.1.2.2.1.1 التعريف القانوني لحسن النية
46	.....2.1.2.2.1.1 التعريف الفقهي لحسن النية
47	.....2.2.2.1.1 كيفية تقدير سوء النية
47	.....1.2.2.2.1.1 عدم دفع الأجرة في المواقيت المحددة، والقيام بتصرفات غير قانونية...
48	.....2.2.2.2.1.1 تغيير تخصيص الأماكن أو إحداث تغييرات بها
48	.....3.2.2.2.1.1 استغلال الأمكنة بصفة هادئة
49	.....3.2.1.1 انتهاء مدة عقد الإيجار والشغل الفعلي للعين المؤجرة
49	.....1.3.2.1.1 انتهاء مدة عقد الإيجار
50	.....1.1.3.2.1.1 انتهاء عقد الإيجار بالنسبة للعقود محددة المدة
51	.....2.1.3.2.1.1 انتهاء عقد الإيجار بالنسبة للعقود غير محددة المدة
52	.....2.3.2.1.1 الشغل الفعلي للعين المؤجرة
52	.....1.2.3.2.1.1 الأشخاص المخاطبون بالشغل الفعلي
53	.....2.2.3.2.1.1 المدة القانونية للشغل الفعلي للعين المؤجرة
53	.....2.1 نطاق تطبيق حق البقاء بالأمكنة وأثاره
54	.....1.2.1 نطاق تطبيق حق البقاء بالأمكنة
54	.....1.1.2.1 المستفيدون من حق البقاء بالأمكنة
55	.....1.1.1.2.1 المستفيد من حق البقاء هو الشخص الطبيعي
	.....1.1.1.1.2.1 المستأجر
	.....1.1.1.1.1.2.1 المستأجر الأصلي
58	.....2.1.1.1.1.2.1 المستأجر الفرعي والمتنازل له
59	.....3.1.1.1.1.2.1 حالة المقايضة
61	.....2.1.1.1.2.1 الغير

- 62 .....1.2.1.1.1.2.1. المستفيدون من حق البقاء بالأمكنة في حالة وفاة الشاغل
- 63 .....2.2.1.1.1.2.1. في حالة هجر الشاغل للعين المؤجرة
- 63 .....2.1.1.2.1. الشخص المعنوي أو الاعتباري
- 64 .....1.2.1.1.2.1. تعريف الشخص الاعتباري
- 65 .....2.2.1.1.2.1. الأشخاص المعنوية المعنية بحق البقاء في الأمكنة
- 65 .....2.1.2.1. المحلات التي يمارس بشأنها حق البقاء بالأمكنة
- 66 .....1.2.1.2.1. المحلات السكنية
- 66 .....1.1.2.1.2.1. المحل المعد للسكن فقط
- 67 .....2.1.2.1.2.1. المحلات التبعية أو الملاحق
- 68 .....2.2.1.2.1. المحلات المهنية
- 68 .....1.2.2.1.2.1. تعريف المحل المهني
- 69 .....2.2.2.1.2.1. شروط استفادة المحل المهني من حق البقاء بالأمكنة
- 69 .....2.2.1. آثار حق البقاء بالأمكنة
- 70 .....1.2.2.1. الالتزامات الناشئة عن الاستفادة من حق البقاء
- 71 .....1.1.2.2.1. التزامات المؤجر
- 72 .....1.1.1.2.2.1. الالتزام بالصيانة
- 73 .....2.1.1.2.2.1. الالتزام بضمان التعرض
- 74 .....3.1.1.2.2.1. الالتزام بضمان العيوب الخفية
- 74 .....2.1.2.2.1. التزامات المستأجر الذي أصبح شاغلا للأمكنة
- 76 .....1.2.1.2.2.1. الوفاء بالأجرة
- 76 .....2.2.1.2.2.1. استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق
- 76 .....3.2.1.2.2.1. الاعتناء بالعين المؤجرة و تسليها
- 77 .....2.2.2.1. حالات سقوط حق البقاء بالأمكنة
- 78 .....1.2.2.2.1. حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالشاغل
- 79 .....1.1.2.2.2.1. الأشخاص الذين صدر ضدهم حكم بالطرد
- 80 .....2.1.2.2.2.1. الأشخاص الذين لم يشغلوا الأمكنة
- 81 .....3.1.2.2.2.1. الأشخاص الذين يحوزون عدة مساكن أو بإمكانهم استرداد محل آخر...
- 81 .....2.2.2.2.1. حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالعين المؤجرة
- 83 .....1.2.2.2.2.1. المحلات غير الصحية أو المهددة بالانهيار
- 84 .....2.2.2.2.2.1. نزع الملكية للمنفعة العامة
- 84 .....3.2.2.2.2.1. المحلات التابعة لعقد العمل أو للسياحة
- 85 .....2. حق البقاء بالأمكنة في النصوص الخاصة
- 85 .....1.2. حق البقاء بالأمكنة قبل سنة 1993
- 96 .....1.1.2. تنظيم حق البقاء قبل صدور القانون المدني
- 97 .....1.1.1.2. تنظيم حق البقاء قبل الاستقلال
- 98 .....1.1.1.1.2. تطبيق القانون الفرنسي على الجزائر
- 89 .....2.1.1.1.2. حق البقاء بالأمكنة بعد صدور قانون 1950
- 90 .....2.1.1.2. تنظيم حق البقاء بالأمكنة بعد الاستقلال
- 91 .....1.2.1.1.2. شروط الاستفادة من حق البقاء في ظل المرسوم 68-88
- 91 .....2.2.1.1.2. انتقال حق البقاء في المرسوم 68-88

92	..... حالات سقوط حق البقاء في المرسوم 68-88
92	..... 2.1.2 . حق البقاء بالأمكنة في ظل المرسوم رقم 76-147
93	..... 1.2.1.2. نطاق تطبيق حق البقاء و شروط الاستفادة منه.
94	..... 1.1.2.1.2. نطاق تطبيق حق البقاء بالأمكنة.
95	..... 1.1.1.2.1.2. المستفيد من حق البقاء.
96	..... 1.1.1.1.2.1.2. الشخص المستفيد من حق البقاء.
97	..... 2.1.1.1.2.1.2. المحل المؤجر.
99	..... 2.1.1.2.1.2. انتقال حق البقاء للغير.
100	..... 1.2.1.1.2.1.2. حالات انتقال حق البقاء.
100	..... 2.2.1.1.2.1.2. شروط انتقال حق البقاء.
102	..... 3.2.1.1.2.1.2. آثار انتقال هذا الحق.
104	..... 2.1.2.1.2. شروط الاستفادة من حق البقاء.
104	..... 1.2.1.2.1.2. وجود عقد إيجار صحيح.
105	..... 1.1.2.1.2.1.2. نظام الاستفادة من السكنات الاجتماعية.
110	..... 2.1.2.1.2.1.2. قيام العلاقة الإيجارية.
114	..... 2.2.1.2.1.2. قيام المستأجر بالالتزامات التعاقدية.
115	..... 1.2.2.1.2.1.2. الالتزام بدفع الأجرة.
115	..... 2.2.2.1.2.1.2. استعمال العين المؤجرة لغرض السكن.
116	..... 3.2.2.1.2.1.2. المحافظة على المسكن المؤجر و الالتزام برده.
117	..... 2.2.1.2. حالات سقوط حق البقاء.
117	..... 1.2.2.1.2. حالات السقوط المتعلقة بالشخص المستفيد.
118	..... 1.1.2.2.1.2. صدور قرار قضائي بالطرد.
119	..... 1.1.1.2.2.1.2. طبيعة القرار الصادر بالطرد.
119	..... 2.1.1.2.2.1.2. فسخ عقد الإيجار.
	..... 2.1.2.2.1.2. ترك الإقامة بالمسكن المؤجر.
119	
120	..... 1.2.1.2.2.1.2. عدم الشغل الفعلي للأمكنة.
120	..... 2.2.1.2.2.1.2. الاستثناء الوارد على النص.
121	..... 3.1.2.2.1.2. تعدد المساكن.
121	..... 1.3.1.2.2.1.2. حالة امتلاك المستفيد لسكن.
123	..... 2.3.1.2.2.1.2. حالة استعمال المستفيد لحق الاسترجاع.
123	..... 2.2.2.1.2. حالات السقوط المتعلقة بالمحل.
123	..... 1.2.2.2.1.2. المحل المؤجر غير قابل للاستعمال السكني.
124	..... 1.1.2.2.2.1.2. المساكن غير الصحية.
124	..... 2.1.2.2.2.1.2. المساكن المهتدة بالانهيار.
125	..... 2.2.2.2.1.2. إذا كان شغل المسكن بموجب عقد عمل.
125	..... 1.2.2.2.2.1.2. المستفيد من السكن الوظيفي.
126	..... 2.2.2.2.2.1.2. سقوط حق البقاء بالمسكن الوظيفي.
127	..... 2.2. حق البقاء بالأمكنة بعد سنة 1993.
128	..... 1.2.2. حق البقاء في ظل المرسوم التشريعي 93-03.

128	.....1.1.2.2. ظروف صدور المرسوم التشريعي 03-93
129	.....1.1.1.2.2. الظروف السياسية
130	.....1.1.1.1.2.2. عدم مسايرة القوانين الموروثة للتطور الحاصل
130	.....2.1.1.1.2.2. التحولات السياسية الحاصلة في الثمانينات
130	.....2.1.1.2.2. الظروف الاجتماعية و الاقتصادية
131	.....1.2.1.1.2.2. الظروف الاجتماعية
132	.....2.2.1.1.2.2. الظروف الاقتصادية
133	.....2.1.2.2. التعديلات التي جاء بها المرسوم التشريعي 03-93
134	.....1.2.1.2.2. تعطيل حق البقاء بالأمكنة
135	.....1.1.2.1.2.2. نطاق إلغاء حق البقاء
135	.....2.1.2.1.2.2. الغاية من إلغاء حق البقاء
136	.....2.2.1.2.2. الانتقادات الموجهة لطريقة الإلغاء
136	.....1.2.2.1.2.2. ظرفية النص
136	.....2.2.2.1.2.2. كيفية تطبيق النص على العقود الإيجارية الجارية
137	.....2.2.2. التوجه نحو إلغاء حق البقاء بالأمكنة
138	.....1.2.2.2. حق البقاء بالأمكنة في ظل المرسوم التنفيذي 35-97
139	.....1.1.2.2.2. انتهاء عقد الإيجار
139	.....1.1.1.2.2.2. انتهاء عقد الإيجار دون تمديد
140	.....2.1.1.2.2.2. انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته
140	.....2.1.2.2.2. تجديد عقد الإيجار
141	.....1.2.1.2.2.2. التجديد الضمني لعقد الإيجار
142	.....2.2.1.2.2.2. امتداد عقد الإيجار
143	.....2.2.2.2. حق البقاء في ظل القانون 05-07
143	.....1.2.2.2.2. تنظيم حق البقاء في القانون 05-07
144	.....1.1.2.2.2.2. حق البقاء قبل صدور القانون 05-07
144	.....2.1.2.2.2.2. التعديلات التي مست حق البقاء بعد صدور القانون 05-07
144	.....2.2.2.2.2. الأشخاص المستفيدون من حق البقاء
145	.....1.2.2.2.2.2. الاستفادة المؤقتة من حق البقاء
145	.....2.2.2.2.2.2. الاستفادة المطلقة من الحق في البقاء
146	.....خاتمة
147	.....الملاحق
156	.....قائمة المراجع

## مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع وذلك نظرا لأهميته الاجتماعية والاقتصادية، الشيء الذي جعله يتميز ويستقل عن باقي العقود بكثير من الخصائص والأحكام، أدت بالمشروع إلى رصد قواعد قانونية خاصة به.

وفي هذا الصدد يجب التذكير بأن الجزائر وجدت نفسها بعد الاستقلال أمام حظيرة عقارية متردية الأوضاع، وذلك جراء التخريب الذي مس معظمها، حيث أصبحت لا تفي بالعدد المطلوب ولا المرغوب من أوجه الانتفاع بها.

وبعدما كانت القوانين الفرنسية هي المطبقة على الجزائريين في تلك الفترة إلا ما تعارض منها والسيادة الوطنية، إضافة إلى ندرة الإطارات ، كان لا بد من إصدار جملة من التشريعات تتماشى والوضع الراهن للبلاد آنذاك، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار ظروف المجتمع الجزائري وخصوصيته.

وهذا الشيء لم يتأتى إلا في سنة 1968 وذلك بإصدار أول تشريع ينظم العلاقة الإيجارية ليتبعه في سنة 1975 صدور القانون المدني الجزائري الذي تولى في نصوصه تنظيم عقد الإيجار وأحكامه، ولما كان هذا العقد الأكثر تداولاً بين الأشخاص كونه ينصب على محلات مختلفة تتمثل في العقارات من جهة والمنقولات من جهة أخرى. فإن ما يهّمننا في هذه الدراسة هو النوع الأول فقط، والذي يمكن تخصيصه هو الآخر لأغراض مختلفة، كالسكن، المهن، التجارة، الصناعة..

لذلك سنقتصر في دراستنا على نوعين فقط من المحلات، وهي تلك المعدة للسكن أو لممارسة مهنة معينة، واللذان أولاهما المشرع بحماية كبيرة، حيث تدخل بسنه لقواعد أمره خرق بها المبدأ المعمول به في جل القوانين والمعروف بالعقد شريعة المتعاقدين، ف جاء ورتب للمستأجر حقا في مواجهة المؤجر أطلق عليه تسمية حق البقاء بالأمكنة، إذ بواسطته حصّن المستأجر ضد تعسف الطرف الآخر، في هذه العلاقة التعاقدية.

ولما كان هذا الحق يشكل قيذا على حق الملكية فإنه بات من الضروري التطرق إلى أهميته في مجال العقود والتي حاولنا حصرها في ثلاثة نواحي ، هي الناحية الاقتصادية ، الناحية الاجتماعية والناحية التاريخية .

فمن الناحية الاقتصادية يعتبر حق البقاء بالأمكنة ضمانا حقيقا بالنسبة للمستأجر الأصلي أو من انتقل لهم هذا الحق من الغير، وذلك بإمكانية مكوثهم بالعين المؤجرة سواء كانت محلا سكنيا أو مهنيا، على الإطلاق لمدة غير محددة إلا إذا توفرت أثناء ذلك في أحدهم حالة من حالات سقوطه، فإنه بذلك يفقد هذا الحق.

وبالمقابل يعتبر قيذا على المؤجر الذي صار يتردد في القيام بعملية التأجير وذلك تخوفا من مصير ملكيته بعدما يصبح هذا الحق نافذا، إلى درجة عزوف هذه الفئة عن عملية التأجير وبالتالي عرقلة الاستثمار في هذا الميدان.

مما رتب فيما بعد أزمة سكنية خانقة أصبح التحكم فيها أمرا صعب المنال، وهذا جراء الارتفاع المهول لبدلات الإيجار لقلة العرض وارتفاع الطلب، والتي باتت من الصعب على المواطن البسيط دفعها، وبالتالي أدى إلى تفاقم المشاكل الاقتصادية وتراكمها والتي أصبحت تمثل الوضع الغالب للجزائريين.

أما من الناحية الاجتماعية، فإن عقد الإيجار يولد فئتين من الأشخاص فئة المستأجرين، وفئة المؤجرين وهم عادة الملاك الذين يحاولون الاستفادة من ممتلكاتهم إلى أقصى حد إلى درجة تعسفهم في معظم الأحيان، لذلك تدخل المشرع في أول الأمر وحاول حماية الطرف الضعيف في نظره وهو المستأجر، بواسطة حق البقاء بالأمكنة، وذلك محاولة منه لموازنة الأعباء بينهما، لكن الأمر لم يكن كذلك إذ أنه بهذا التدخل رجح الكفة للمستأجر في مواجهة المؤجر، والذي أصبح حقه في البقاء بالأمكنة يسمو على حق الملكية في حد ذاته، ويعتبر ذلك تعبيراً عن وجهة نظر كانت مقتصرة على المجتمعات التي تبنت النظام الاشتراكي كتوجه عام في بلادها وهذا بالضبط ما حدث عندنا.

لكن مع التحولات التي لحقت بعد ذلك وتغيير النهج الإقتصادي المتبع فإن المشرع قد واكب هذا بقيامه بتعطيل هذا الحق تارة وتحديد مدة العقد تارة أخرى إلى أن قرر أخيرا إلغاء نهائيا، وذلك بالعودة إلى المبدأ الأصلي في التعاقد وهو مبدأ سلطان الإرادة وبهذا أعاد الاعتدال بين هاتين الفئتين وذلك دائما لمحاولة التقليل من حدة الفوارق الاجتماعية والحفاظ على الأمن الاجتماعي.

أما من الناحية التاريخية فإن مسألة أخذ المشرع بهذا الحق وتطبيقه على الجزائريين لفترة طويلة أدى بنا إلى البحث عن أصوله كيف ظهر ولماذا لنخلص في النهاية إلى الأسباب التي أدت بنا إلى اعتماده في تشريعاتنا وكيف أنه كان يعرف عندنا في أول تشريع خاص بالإيجار بحق الاحتفاظ ليتم الاستقرار على حق البقاء الذي كان يعكس الجانب الاجتماعي للنظام الاشتراكي الذي كان ينادي بتكريس الملكية الجماعية، إلا أنه وبالموازاة مع التحول السياسي والاقتصادي الذي عرفته البلاد وما نجم عن ذلك من تغيير لنظرة الدولة بالنسبة لعقد الإيجار فقدت صدرت تشريعات أحدثت تغييرات جوهرية لاسيما في تحديد مدة الإيجار، لتنتهي في الأخير إلى إلغاء هذا الحق بصدور القانون 07-05 حيث لم يبقى من المستفيدين إلا فئة قليلة نظرا لأنه صار يشكل عائقا كبيرا في وجه التطور والتقدم في مجال الترقية العقارية، والتي أضحت سمة العصر لذلك سنحاول من خلال دراستنا أن نجيب على التساؤلات التالية: هل يعتبر تدخل المشرع في عقد الإيجار بنصه لحق البقاء بالأمكنة في القانون المدني والتشريعات الخاصة السابقة واللاحقة له قد حقق النتائج المرجوة من حماية للمستأجر والمحافظ على استقراره؟ وهل تعتبر التعديلات الأخيرة والتي ألغت هذا الحق قد ساهمت ولو بصورة بسيطة في القضاء على أزمة السكن؟

ومن أجل الإحاطة بالموضوع والتطرق إلى عناصره الأساسية، ارتأينا إتباع أسلوب التحليل والدراسة المقارنة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وذلك باللجوء إلى حصر التشريعات المتعلقة بحق البقاء بالمحلات السكنية والمهنية وذلك عن طريق محاولة اقتفاء هذا الحق في بعض التشريعات التي نصت عليه، ولأجل ذلك فقد اخترنا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى حق البقاء بالأمكنة في ظل القانون المدني الجزائري والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين، تناولنا في أولهما مفهوم حق البقاء بالأمكنة وشروطه، وانتقلنا بعدها إلى محاولة تحديد نطاق وآثار حق البقاء بالأمكنة.

أما الفصل الثاني فقد خصصناه للتكلم عن حق البقاء بالأمكنة في التشريعات الخاصة والتي أولت اهتماما بالغا بهذا الحق، حيث قسم أيضا إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول حق البقاء بالأمكنة قبل سنة 1993، وفي الثاني حق البقاء بالأمكنة بعد سنة 1993.

## الفصل 1

### حق البقاء بالأمكنة في ظل القانون المدني الجزائري

يعتبر عقد الإيجار اليوم من أكثر العقود تداولاً، وذلك يرجع إلى طبيعة المرحلة التي تمر بها الجزائر حالياً، بانتقالها من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي، مما ولد العديد من الأزمات، وتعتبر أزمة السكن من أهمها، حيث أصبح المسكن هاجس كل مواطن جزائري، فبعدما كانت الأسرة تضم في كنفها الأجداد والأولاد والأحفاد، الكل يعيش في ترابط وتلاحم في ظل البيت الكبير أو ما يعرف ببيت العائلة، أصبح الآن الميل إلى الأسر المصغرة أو النووية هو الأمر السائد، وبالتالي زاد الطلب على المساكن المنفردة.

زيادة على ذلك فإن النمو الديمغرافي الكبير زاد الأمر سوءاً خاصة بعد الاستقلال وذلك نظراً لتحسن ظروف العيش، وبالتالي أصبح الاستقرار مطلب كل واحد منا، فكان لزاماً على الدولة التدخل لتنظيم أحكام عقد الإيجار في شكل واضح يبين التزامات كل طرف وحقوقه، إذ أن الجزائر غداة الاستقلال بقيت تطبق القانون الفرنسي على أراضيها إلا ما كان يمس منه بسيادة الدولة، ولكن ذلك لم يدم طويلاً كون المشرع الجزائري قد تدخل عدة مرات بسنه للعديد من المراسيم والأوامر، التي تنظم التعامل في السوق العقارية، وخاصة تلك الأملاك التي كانت تعتبر شاغرة عند رحيل المستعمر، وذلك لإيجاد حلول سريعة للحد من الفوضى والسطو على أملاك الدولة.

وبعد فترة وجيزة ظهر للوجود القانون المدني الجزائري، وخلال هذه الفترة نظم هذا القانون عقد الإيجار في الباب الثامن منه ولم يتوقف التشريع عند هذا الحد، فبالرغم من اعتبار نصوص القانون المدني في الإيجار التشريع العام لأحكامه، وبالرغم من اعتباره عقد الإيجار من العقود الرضائية، إلا أن ذلك لم يمنعه من سن بعض النصوص التي تحد من هذه الرضائية وخاصة بإدراجه

لحق البقاء في الأمانة بعد انتهاء مدة الإيجار رغم إرادة المؤجر لمدة غير محددة وذلك محاولة منه لتوفير نوع من الحماية للمستأجر اقتداءً منه بالمشرع الفرنسي الذي كان أول من قنن هذا الحق.

فالمستأجر الذي يتوفر على مجموعة من الشروط التي أقرها القانون يحق له البقاء في العين المؤجرة دون اتخاذ أي إجراء أو شكلية معينة، وقد بقي محافظاً على هذا التدخل وذلك بالنص عليه في مجمل التشريعات اللاحقة للقانون المدني، والتي كانت تنظم علاقة المؤجر بالمستأجر في مختلف المحلات المؤجرة سواء كانت ملكية خاصة أو ملكية عامة تابعة للدولة.

وسنحاول في دراستنا لهذا الحق القانوني الإلمام بمختلف الأحكام المنظمة له معتمدين في ذلك على نقطتين أساسيتين تتمثل في التطرق إلى مفهوم حق البقاء بالأمانة وشروطه، لننتقل إلى التكلم عن نطاقه أو ما يعرف بمجال تطبيقه والآثار الناجمة عنه.

### 1.1. مفهوم حق البقاء بالأمانة وشروطه

إن استقرار الروابط القانونية ، حاجة من حاجيات الإنسان الضرورية التي تملئها علينا الحياة، ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود الزمنية التي تشكل هذه الروابط، ونتيجة لذلك قام المشرع الجزائري بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عدة نصوص قانونية وأهمها ما جاء به القانون المدني الذي يعتبر أم القوانين، فنظراً لكون عقد الإيجار هو عقد رضائي بالدرجة الأولى يخضع لإدارة المتعاقدين فإن المؤجر هو الطرف القوي في هذه العلاقة التعاقدية ونظراً لانعدام التوازن بين العرض والطلب على المساكن والمحلات المهنية التي هي موضوع دراستنا، والتي تعاني بلادنا من نقص كبير فيها، ما أدى إلى تمكين الملاك وهم عادة المؤجرين من التحكم في تحديد الأجرة، وإجبار المستأجرين على الإخلاء، بمجرد انتهاء عقود الإيجار، وفي فترة قلّ أن يستطيع أحدهم فيها الحصول على العين التي يحتاج إلى الانتفاع بها.

لذلك نجد أن المشرع قد تدخل لحماية المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في العقد، وذلك بتبنيه لفكرة حق البقاء بالأمانة بعد انتهاء مدة الإيجار، لذلك ارتأينا دراسة مفهوم حق البقاء بالأمانة وذلك لوجود بعض التشابه بينه وبين وضعيات قانونية أخرى، ثم سنتطرق بعدها لدراسة شروط الاستفادة من هذا الحق.

### 1.1.1.1. مفهوم حق البقاء بالأمكنة

إن إيجار المحلات السكنية والمهنية يحظى بأهمية بالغة في ميدان العلاقات القانونية التعاقدية، نظرا لما تعرفه أسعار بيع هذه الأخيرة من ارتفاع فاحش، سببه ارتفاع أسعار مواد البناء، وكذلك القطع الأرضية الصالحة للبناء، وخاصة في المناطق العمرانية، وأمام كثرة الطلب على هذه المحلات وقلة العرض، يلجأ الأشخاص للإيجار كبديل عن الاقتناء.

و نظرا للعلاقة المتبادلة التي تقوم بين المؤجر والمستأجر ومحاولة إيجاد نوع من التوازن، تدخل المشرع ونص على حق جديد يكتسبه المستأجر عند انتهاء عقد إيجاره، شريطة توفره على الشروط التي نص عليها القانون، وأعطاه اسم حق البقاء بالأمكنة.

وهو حق شرع لصالح المستأجر في مواجهة المؤجر ورغم أنه المستفيد منه ، حتى ولو كان ضد إرادة المؤجر، ودون لجوئه إلى أي إجراء قانوني، ونظرا لأهمية هذا الموضوع، فإنه يفرض علينا التطرق أولا إلى تعريفه والبحث عن طبيعته القانونية، ثم الانتقال إلى محاولة تمييزه عن وضعيات قانونية مشابهة، وفي الأخير دراسة خصائصه.

#### 1.1.1.1.1. تعريف حق البقاء بالأمكنة وطبيعته القانونية

إن مفهوم حق البقاء جاء نتيجة للتطور الذي حدث في القانون والاجتهاد الفرنسيين، والذين بدورهم يعتبر المرجع الأصلي الذي يستقي منه المشرع الجزائري معظم قوانينه، ونظرا لما يثيره حق البقاء بالأمكنة من مشاكل على مستوى المحاكم سوف نحاول تسليط الضوء عليه وذلك بالتطرق إلى مسألة تعريفه ثم الانتقال إلى مسألة هامة جدا تتمثل في تحديد طبيعته القانونية.

##### 1.1.1.1.1.1. تعريف حق البقاء بالأمكنة

لقد جاء مصطلح حق البقاء كحوصلة للعديد من المصطلحات القانونية التي تداولها المشرع الفرنسي، حيث أنه كان يستعمل مصطلح "تمديد الإيجار" ثم "تمديد الانتفاع"، ثم بعد ذلك استعمل مصطلح "إبقاء الحيازة"، كل هذا لمحاولة إيجاد مصطلح [01] ص 84 .

يعكس هذا النوع الجديد من الحماية التي حاول المشرع الفرنسي إيجادها لحماية المستأجر من تعسف المؤجر، وذلك نظرا لما كانت تعرفه فرنسا آنذاك من أزمة سكن خانقة، وخاصة بعد نهاية

الحرب العالمية الثانية وما أسفرت عنه من خراب، ودمار فجاء قانون 01 سبتمبر 1948 لمحاولة التصدي لذلك، فلو أبقى المشرع الفرنسي على العلاقة الإيجارية التي تربط [02] ص 18. المؤجر بالمستأجر والتي تخضع لإرادة الطرفين، لوجد العديد من المستأجرين أنفسهم في الشارع ، ولقام المؤجرون بالتحكم بالأجرة ومن ثم أمكنهم رفعها وفق أهوائهم.

ولذلك اعتبر آنذاك تدخل المشرع وسنه لهذا التشريع الاستثنائي ثورة في مجال القانون الخاص، وخاصة في مجال العقود، كون عقد الإيجار قد تغيرت [01] ص 53.

صفته التقليدية، بعدما كان عقدا رضائيا بالدرجة الأولى، فنجد أنه أصبح يخضع لأحكام القانون، حيث صار عقدا نظاميا [04] م 106 ، ينظمه القانون وذلك بمحنه الحق للمستأجر في المكوث بالعين المؤجرة والاستمرار بالانتفاع بها رغم انتهاء عقد الإيجار.

ونظرا لأن آثار الحرب العالمية الثانية امتدت كذلك للجزائر كونها كانت في تلك الفترة تحت وطأة الاستعمار الفرنسي، والذي كان يطبق عليها قانونا خاصا صدر في 1950/10/30، وبقي كذلك حتى بعد الاستقلال إلا ما خالف منه السيادة الوطنية، وذلك لغاية صدور القانون المدني بمقتضى الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

و نظرا لأن الأسباب التي على إثرها جاء قانون 1948/09/01 كانت متوفرة في الجزائر عند صدور القانون المدني، فإن المشرع الجزائري قد تبني فكرة حق البقاء بالأمكنة، وخصص له العديد من المواد.

ولذلك كان علينا التطرق إلى التعريف القانوني لهذا الحق ثم التعريف الفقهي وذلك كما يلي:

#### 1.1.1.1.1.1.1.1. التعريف القانوني لحق البقاء

إنه من خلال دراستنا لنصوص القانون المدني نجده لينص على هذا الحق في العديد من المواد في الكتاب الثاني، الباب الثامن الفصل الأول، القسم الثاني من المادة 514 إلى المادة 529، حيث يعتبر المشرع الجزائري كل شاغل عن حسن نية، لمكان معد للسكن أو المهن والتي ينتفع بها

عن طريق الإيجار الحق في التمسك بالبقاء في الأماكن [04] م 514 . دون اللجوء لأي إجراء قانوني وذلك حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي شرط عدم مخالفتها لنصوص القانون.

فمن خلال استقراءنا لكل النصوص المنظمة لحق البقاء بالأماكن فإننا نستنتج أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا لحق البقاء في الأماكن، بل اكتفى بذكر شروطه فقط، وكذلك غير في صفة المستأجر والذي اعتبره في ظل هذا الحق شاغل بحسن نية.

#### 2.1.1.1.1.1.1. التعريف الفقهي لحق البقاء بالأمكنة

نظرا لأن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا لحق البقاء بالأمكنة بل ترك ذلك للفقهاء، الذي يجمع في أغلبيته أن هذا الحق أوجده القانون 1948/09/01 حيث يعتبره وضعية قانونية ذات طبيعة تعاقدية. كما عرفه الأستاذ حمدي باشا [05] ص 11 على أنه نظام قانوني (قاعدة استثنائية) خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية حق المكوث في المكان المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار. فمن خلال دراستنا لهاته التعاريف فإننا نخلص أن الكل متفق على أن حق البقاء بالأمكنة هو حق قانوني أي مصدره القانون 'C'est dans la loi qu'il a sa source' [06] ص 518 .

#### 2.1.1.1.1.1. الطبيعة القانونية لحق البقاء بالأمكنة

حق البقاء بالأمكنة هو نظام قانوني جديد، أوجده المشرع لصالح الشاغلين لمحلات سكنية أو مهنية وذلك للتخفيف نوعا ما من أزمة السكن، فهذا الحق ليس علاقة إيجارية تعاقدية لأن عقد الإيجار في هذه الحالة يكون قد انتهى، فهو عبارة عن حل سريع لتمكين الشاغل من البقاء في العين المؤجرة ومواصلة الانتفاع بها، لهذا يجب علينا البحث عن طبيعة هذا الحق والى أي نوع من الحقوق ينتمي لذلك سنتناوله في نقطتين هما:

#### 1.2.1.1.1.1.1. حق البقاء بالأمكنة هو حق قانوني

الحق في البقاء بالأمكنة هو حق قانوني يستفيد منه الشاغل بحسن نية للأماكن المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار، أي كانت الصفة التي أعطاهها له القانون، فسيان أن يكون المستأجر أصليا أو فرعيا أو متنازل له [04] م 514. أو وريث، وذلك بالمكوث بالعين المؤجرة بنفس شروط وبنود العقد الأصلي، وهذا ما جاء في نص المادة 514 ق.م.ج والتي تنص على أن آثار عقد الإيجار الأصلي تمتد دون إرادة المؤجر سواء كان عقد الإيجار محدد المدة أو لمدة غير محددة.

وليس على الشاغل اتخاذ أي إجراء قانوني لكي يتمسك بحقه كونه يستمد الحماية مباشرة من القانون.

ومن ذلك نخلص أن هذا الحق هو [05] ص 11. من طبيعة قانونية وليس تعاقدية كون عقد الإيجار يعتبر كشرط فقط كي يستطيع المالك بالأمكنة التمسك به.

### 2.2.1.1.1.1. البقاء بالأمكنة هو حق دائنية

قبل الغوص في الطبيعة القانونية لحق البقاء بالأمكنة، يجب علينا أولاً أن نتطرق إلى الطبيعة القانونية لحق المستأجر في عقد الإيجار، والتي بدورها أثارت الكثير من الجدول واختلقت حولها الآراء. حيث يرى أنصار المذهب المادي ومن بينهم الفقيه Troplong، أن حق المستأجر في عقد الإيجار هو حق عيني، وليس شخصي، [07] ص 14. وذلك باستنادهم على حق التتبع والتقدم للمستأجر التي نص عليها في القوانين الفرنسية، كذلك باستنادهم على ما جاءت به قوانين التسجيل والشهر العقاري فيما يخص الإجراءات التي تزيد مدتها عن 12 سنة، [08] م 17. حيث اعتبروا ذلك دليلاً على أن حق المستأجر حق عيني كون التسجيل لم يشرع إلا للحقوق العينية.

لكن بالرجوع إلى مفهوم الحق العيني، نجده ذلك الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول لصاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء تسمح له بالاستئثار بقيمة مالية فيه، ويكون لصاحب الحق أن يستعمل حقه على الشيء دون حاجة إلى مطالبة شخص آخر بتمكينه من استعمال حقه، لأن هذا الحق ينصب مباشرة على الشيء فلا يوجد ثمة وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق.

لكن هذا الرأي انتقد واعتبر أن للمستأجر حقاً شخصياً على العين المؤجرة، إذ أنه بالرجوع لمفهوم هذا الأخير نقول أنه رابطة قانونية بين شخصين يلتزم بمقتضاها أحدهما وهو المدين، في مواجهة الآخر وهو الدائن بأن يقوم بعمل أو بالامتناع عن عمل معين.

ويسمى الحق الشخصي حقاً إذا نُظر إليه من ناحية المدين، والتزاماً أو ديناً إذا نظرنا إليه من جهة الدائن، وبالتالي لا يمكن للدائن في الحق الشخصي أن يحصل على حقه إلا بتدخل شخص آخر هو المدين، فعلاقة المستأجر بالعين محل الإيجار هي علاقة غير مباشرة يتوسطها المؤجر، كما أن سلطته عليها هي سلطة غير مباشرة، فللمستأجر حق الانتفاع واستعمال واستغلال العين المؤجرة وعلى المؤجر أن يقوم بتسليمه تلك العين والقيام بصيانتها.

وقد أكدت محكمة النقض الفرنسية في قراراتها أن حق المستأجر دين [07] ص 15. وهو حق منقول [01] ص 29.

وخلاصة القول أن حق المستأجر هو حق شخصي وليس حقا عينيا، كونه لا ينشأ إلا التزامات شخصية.

فبعدها عرفنا الطبيعة القانونية لحق المستأجر، يجب علينا البحث عن الطبيعة القانونية لحق الشاغل في شغل الأمكنة المعدة للسكن أو المهن بعد انتهاء عقد الإيجار.

فحق الشاغل هو حق مجاور لحق المستأجر ولا يشكل بأي حال من الأحوال تجزئة لحق الملكية، حتى لو شكل هذا الأخير خرقا لها، غير أنه مع ذلك فإن المشرع الجزائري لم ينظمه في القسم الخاص بحق الملكية، رغم أن توجه المشرع إلى جعل حق المستأجر أبديا، وذلك بسنه لبعض النصوص الآمرة والتي تعطي للمستأجر الذي انتهى عقد إيجاره الحق بالبقاء في العين المؤجرة رغما عن إرادة المؤجر، لكن هذا لا يؤدي بالضرورة إلى حد تحويل الحق الذي يستفيد منه المستأجر -وهو حق شخصي- إلى حق عيني.

فبالرغم من أن حق البقاء بالأمكنة شكل مساسا للمبدأ المعروف "العقد شريعة المتعاقدين" ، وحول عقد الإيجار إلى عقد أبدي ما دام الشاغل يواصل تمسكه بحق البقاء إلا أنه مع ذلك حاول إعادة التوازن إلى المراكز القانونية وذلك بالنص على حق الاستعادة أو الاسترجاع، وبالتالي توصلنا أنه بالرغم من تعارض الآراء، نخلص إلى أن حق الشاغل هو حق قانوني مصدر القانون وهو حق دائني، فحق المستأجر على السكن أو العين المؤجرة هو مجرد حق شخصي كون هذا الأخير ليس إلا دائن للمؤجر [09] ص 16.

### 2.1.1.1. تمييز حق البقاء بالأمكنة عن غيره من الوضعيات القانونية المشابهة له

إن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر أوجدت عدة وضعيات قانونية تختلف باختلاف شروطها وآثارها، غير أنها في بعض الأحيان تتقارب لدرجة أنها تحدث للدارس لها لبسا.

ويعتبر الخلط بين مصطلح حق البقاء بالأمكنة والتجديد الضمني للعقد والامتداد القانوني للعقد، من أشهر ما يمكن مصادفته في دراسة عقد إيجار الأماكن، غير أن المتمعن في هذه الوضعيات يجدها تختلف فيما بينها لذلك ارتأينا أن نتعرض لها بالبحث والتدقيق لإزالة كل لبس.

حيث سوف نتطرق إلى تمييز حق البقاء بالأمكنة عن التجديد الضمني للعقد، ثم إلى تمييز حق البقاء بالأمكنة عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

#### 1.2.1.1.1. تمييز حق البقاء بالأمكنة عن التجديد الضمني للعقد

يعتبر حق البقاء بالأمكنة والتجديد الضمني للإيجار وضعيتان قانونيتان تقترب أحدهما في الشبه من الأخرى، لكن المتمحص في شروط وآثار كل منهما يكتشف اختلاف إحداهما عن الأخرى.

لذلك كان علينا محاولة توضيح الفروقات التي تميز بينهما، فبالرجوع لنصوص القانون المدني الجزائري، نجده ينص على إمكانية التجديد الضمني [10] ص 92. لعقد الإيجار الذي انتهت مدته أيا كان سبب انتهائه، وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة برضا المؤجر، جاز تأويل ذلك بأنه تجديد ضمني [11] ص 784.

فالتجديد الضمني يفترض وجود عقد إيجار سابق، فينعقد ببقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراضه.

حيث يفترض أنه بعد انتهاء عقد الإيجار يجب على المستأجر تسليم العين المؤجرة إلى المؤجر، أما إذا أراد الاستمرار في الإيجار فعليه أن يبدي رغبته في ذلك بواسطة الإيجاب الضمني القاطع، [11] ص 785. فإذا علم المؤجر بهذه النية ولم يقم بالاعتراض فإنه بذلك يكون قد قبل ضمناً تجديد العقد، إذ أن سكوته على بقاء المستأجر في العين المؤجرة في هذه الحالة يعد قبولاً لتجديد العقد.

ويترتب على التجديد الضمني للإيجار انعقاد إيجار جديد ولذلك يجب أن يتوفر على الشروط الضرورية لقيامه، وخاصة أهلية الطرفين، أي لا بد من الحصول على سند جديد، حيث ينعقد في هذه الحالة إيجار جديد لمدة غير محددة [04] م 509. وعليه تنتقل إلى الإيجار الجديد، التأمينات العينية كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي التي قدمها المستأجر في الإيجار السابق، مع مراعاة إجراءات

الشهر، أما إذا كانت هذه التأمينات مقدمة من الغير كالكفالة فسواء كانت شخصية أو عينية فلا تنتقل إلا بموافقة الكفيل.

و بالنسبة لمدة الإيجار الجديد فهي غير محددة، وبالتالي إذا أراد أحد الطرفين إنهاء هذا الإيجار وجب عليه تقديم تنبيه بالإخلاء وذلك تطبيقاً لنص المادة 474 من القانون المدني الجزائري.

ولذلك إذا أردنا إجراء تمييز بين كل من حق البقاء بالأمكنة والتجديد الضمني للذان نص عليهما المشرع الجزائري في القانون المدني لقلنا أن حق البقاء بالأمكنة مصدره القانون، فالمستأجر في هذه الحالة يستمد حقه من القانون مباشرة ولا يلزمه لذلك القيام بأي إجراء آخر للحصول على حقه، بخلاف التجديد الضمني الذي تنسب فيه علاقة الإيجار الجديدة إلى الإرادة الضمنية للمؤجر.

كما أنه في التجديد الضمني يبقى المستأجر محافظاً على مركزه القانوني أما في حق البقاء فإنه يتحول إلى شاغل للأمكنة بقوة القانون [01] ص 85.

#### 2.2.1.1.1. تمييز حق البقاء بالأمكنة عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار

على عكس المشرع الجزائري، نجد المشرع المصري لم ينص في تشريعاته على حق البقاء بالأمكنة بل استعمل مصطلح الامتداد القانوني لعقد الإيجار والذي لا يكون إلا بعد انتهاء مدة العقد [12] ص 304، ويقصد بالامتداد سريان عقد الإيجار الأصلي الذي انتهت مدته بنفس الشروط السابقة وذلك لمدة أخرى، حيث أنه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار لا يحدث تراض جديد بين المؤجر والمستأجر، على إبرام عقد إيجار جديد، بل يمتد العقد ذاته إلى مدة أو مدد أخرى، ويكون الامتداد القانوني قبل نهاية مدة الإيجار بشرط وجوب التنبيه بالإخلاء.

و هناك التمديد الاتفاقي [13] ص 521. الذي يعني استمرار عقد الإيجار ذاته الذي يظل قائماً بين طرفيه إلى أن يحصل تنبيه بالإخلاء، في المدة المحددة له في العقد.

أما النوع الثاني فيكون التنبيه بالإخلاء واجبا فيه بنص القانون [13] ص 521. في الميعاد المحدد بالنسبة للإيجار غير محدد المدة، حيث يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ولا ينتهي الإيجار بمجرد انقضائها، بل لا بد من إجراء التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين وأن يكون ذلك في

الميعاد، فإذا لم يتم التنبيه في الميعاد امتد الإيجار نفسه إلى مدة أخرى، حيث لا يعتبر ذلك إيجارا جديداً، بل استمرار للإيجار ذاته وذلك دون حدوث تراص جديد بين الطرفين على إبرام إيجار جديد.

ومن خلال دراستنا للامتداد القانوني لعقد الإيجار وحق البقاء بالأمكنة نخلص أن كلا منهما وضعية قانونية تختلف عن الأخرى، فحق البقاء بالأمكنة يستمد مصدره من القانون مباشرة عكس الامتداد القانوني لعقد الإيجار الذي يعتبر سريانا لعقد الإيجار الأصلي وبنفس الشروط السابقة [12] ص 304 .

كما أن في حق البقاء نجد أن المركز القانوني للمستأجر يتغير ليتحول إلى شاغل بحسن نية، بينما يبقى المستأجر محتفظا بمركزه القانوني كمستأجر في حالة الامتداد القانوني. وكذلك هناك فرق واضح بينهما وهو أن المدة تختلف في حق البقاء الذي يكون لمدة غير محددة، بينما في الامتداد القانوني يكون لمدة معينة [14] ص 10 .

وفي الأخير ومن خلال عرضنا لهذه الوضعيات القانونية نخلص أن المشرع حاول دائما حماية المستأجر، وذلك بالمحافظة على استقراره، حيث جاء بالتجديد الضمني للعقد، والامتداد القانوني له وكذلك حق البقاء بالأمكنة، كون المستأجر هو الطرف الثاني في هذه العلاقة التعاقدية .

### 3.1.1.1. خصائص حق البقاء بالأمكنة

يعتبر حق البقاء بالأمكنة مثل باقي الحقوق لديه خصائص عديدة تميزه عن غيره من الوضعيات القانونية الأخرى، والدراسة المتمعنة لهذه الأخيرة سوف تمكننا من إيجاد أهم المميزات وأكثرها خصوصية.

لذلك ارتأينا أثناء دراستنا لها تقسيمها إلى نوعين وذلك حسب أهميتها حيث نتكلم في النوع الأول عن المميزات العامة والتي يمكن أن نجدها في أنواع أخرى من التصرفات حيث نعتبرها نقطة التقاء بينها، أما النوع الثاني فسوف نتطرق فيه إلى المميزات الخاصة والتي بواسطتها نستطيع تفريقه عن غيره من الحقوق، فبتمعنا لها نجد أن الاختلاف فيها، وبذلك يظهر تميز حق البقاء بالأمكنة عن العديد من التصرفات القانونية التي تلتقي معه في آثارها أو شروطها.

### 1.3.1.1.1. المميزات العامة لحق البقاء بالأمكنة

يعرف حق البقاء بالأمكنة بمميزاته العامة التي تجتمع حولها الكثير من التصرفات، ويعتبر مدى تعلقه بالنظام العام إحدى أهم هذه الخواص، زيادة على عدم قابليته للانتقال، كما أننا سوف ندرس مدى إجبارية هذا الحق وهل هو كذلك حق مطلق يطبق على إطلاقه.

#### 1.1.3.1.1.1. مدى تعلق حق البقاء بالأمكنة بالنظام العام

إن الهدف الأساسي للمشرع الجزائري عند إدراجه لحق البقاء بالأمكنة كان حماية المستأجر الذي يعتبر في مركز أقل قوة من المؤجر، وذلك بمراعاته للأوضاع التي كانت سائدة في مرحلة إعداد القانون المدني، والذي لم يكن ليتحقق دون وجود نصوص قانونية مهمتها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقد أثار مدى تعلق هذا الحق بالنظام العام عدة إشكاليات [14] ص16، ولذلك كان لزاما علينا الرجوع للمشرع الفرنسي وخاصة إلى مواد قانون 1948/09/01 والذي يعتبر حجر الأساس في نشوء هذا الحق، حيث نجد أن هذا القانون قد فصل في كونه من النظام العام وبالتالي يجوز للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها [15] م 87.

غير أن المشرع الجزائري لم يأت في مواد القانون المدني بمثل هذا النص، لذلك نجد أن الآراء تختلف حوله، حيث يرى البعض ومن بينهم الأستاذ حمدي باشا عمر أن حق البقاء بالأمكنة ليس من النظام العام كون [15] م 87. المحكمة العليا نصت في إحدى قراراتها على أن التطبيق التلقائي لحق البقاء بالأمكنة من طرف القضاة دون طلب من صاحب الشأن يعتبر خرقا للقانون، حيث اعتبرت أنه يمكن الحكم بالطرد بعد التنبيه بالإخلاء، إذا لم يطالب المستأجر بحقه في البقاء بالأمكنة [02] ص59.

وهناك رأي مخالف للرأي الأول والذي يرى أن المحكمة العليا حذت حذو المشرع الفرنسي وكذا اجتهاد محكمة النقض الفرنسية، حيث اعتبرت جميع مقتضيات القانون المدني في هذا الموضوع من النظام العام، واعتبرت أنه يمكن إثارة المسائل القانونية المتعلقة بحق البقاء حتى أمام المحكمة العليا، وهو رأي الأستاذ عبد السلام ذيب.

غير أننا نجد في نص المادة 523 ق.م.ج إشارة إلى أن التنازل عن حق البقاء بالأمكنة غير جائز قانونا إلا بعد انتهاء مدة الإيجار، فكل إجراء أو عمل قانوني يكون الغرض منه حرمان الشاغل

من هذا الحق يكون باطلا كونه لا يمكن ولا يتصور التطرق لهذا الحق قبل نشوئه، فالمشرع بإدراجه لهذا النص حاول حماية الشاغل، إذ بإمكان المؤجر وضع بند في العقد يقضي بإمكانية تخلي الشاغل عن حقه في البقاء في صيغة العقد.

فإذا أراد الشاغل أن يتنازل عن حقه في البقاء فعليه أن يعلم المؤجر بذلك التنازل، بواسطة تنبيه بالإخلاء وليس على المؤجر احترام المواعيد [07] ص18. المنصوص عليها في المادة 475ق.م.ج حيث يصبح الشاغل محتل للأمكنة ويمكن طرده حالا بواسطة قرار من القاضي.

### 2.1.3.1.1.1. حق البقاء بالأمكنة حق شخصي غير قابل للانتقال

إن حق البقاء بالأمكنة هو حق شخصي منحه المشرع لصاحب عقد الإيجار الذي انتهت مدته، وقد نصت على ذلك المادة 525ق.م.ج حيث اعتبرت أن الحق في البقاء هو حق شخصي لا ينتقل إلى الغير، مع مراعاة ما جاءت به أحكام المادة 515 ق.م.ج فهذا الحق إذن هو حق قانوني شخصي، يمنع على الشاغل التنازل عنه، لأي شخص آخر أو نقله، إلا في إطار ما جاء به نص المادة 515ق.م.ج والتي عدت على سبيل الحصر الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من هذا الحق غير الشاغل صاحب الحق الأصلي حيث ذكرت حالتين هما:

- في حالة هجر الشاغل للمنزل
- في حالة وفات الشاغل.

يستفيد في هاتين الحالتين أفراد عائلة الشاغل الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 06 أشهر.

أما بالنسبة لحالة وفاة المستأجر [03] ص60. وطلب الفسخ من ورثته نظرا لنقل الأعباء في هذه الوضعية لا نكون بصدد الكلام عن حق البقاء لأنه لم ينشئ بعد، وكون الفسخ يكون قبل انتهاء العقد نظرا لأن الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار أصبحت تفوق حاجتهم أو أصبحت ترهقهم ونظرا لأن أهم شروط حق البقاء بالأمكنة هو انتهاء عقد الإيجار وكون الفسخ يكون قبل الانتهاء، فإن هذه الحالة الأخيرة لا تدخل ضمن الحالتين السابقتين اللتين تشكلان استثناء من قاعدة عدم قابلية هذا الحق للانتقال والاستثناء كما هو معروف يؤخذ ولا يقاس عليه، فهي إذن لا تشكل تنازلا لحق البقاء.

### 3.1.3.1.1.1.1 مدى إجبارية وإطلاق حق البقاء

إن حق البقاء بالأمكنة هو حق قانوني غير قابل للتنازل إلا بعد نشوئه، كما أنه غير قابل للانتقال إلا في حدود ما قرره القانون، إضافة إلى ذلك فإن هذا الحق لا يطبق جبرا على المستأجر الذي يتحول بعد انتهاء مدة عقده إلى شاغل للأمكنة، ويمكنه مغادرة المكان المؤجر حالما تنتهي مدته، دون أي إجراء شكلي، رغم أن القانون في نصوصه نجده قد من التنازل [08] م 523. عن منع حق البقاء، لكن بشرط أن يكون هذا الحق لم ينشئ بعد وذلك حماية للمستأجرين من تعسف المؤجرين.

كما أنه لا يمكن للمؤجر أن يفرض هذا الحق على المستأجر ويبقيه في العين المؤجرة رغما عنه، وذلك لأن هذا الحق هو حق شخصي له أن يتمسك به وله أن يتنازل عنه وذلك بعد نشوئه [03] ص 59.

بالإضافة إلى ذلك فإن حق البقاء بالأمكنة يتميز بعدم إطلاقه إذ أن الشاغل يمكن أن يفقد حقه في البقاء وهذا بالنص الصريح، رغم أن الشروط اللازمة لقيام هذا الحق متوفرة، ومع ذلك لا يستفيد منه، هذا بالنسبة للمستأجر أما بالنسبة للمؤجر الذي يريد استرداد عينه المؤجرة فإن القانون مكنه من ذلك عند توفره على الشروط المقررة قانونا [14] ص 15.

فحق الاسترداد يسقط على الشاغل حقه في البقاء رغم توفر هذا الأخير على كل الشروط التي تخوله ممارسة هذا الحق، كما أنه لم يحدد المناطق التي تستفيد منه وتركها على إطلاقها عكس المشرع الفرنسي الذي حصر نطاق تطبيقه في مناطق معينة لا يطبق في غيرها.

### 2.3.1.1.1.1 المميزات الخاصة لحق البقاء بالأمكنة

إن لكل تصرف قانوني أو حق مميزات منها ما هو عام يمكن إيجاده في أغلبها، ويوجد ما هو خاص يمكن أن يتوفر في بعضها وهذا ما يميز بعضها عن بعض، وحق البقاء بالأمكنة مثل باقي الحقوق له مميزات عامة وأخرى خاصة يجدر بنا التطرق لها لإظهار خصوصيتها، والتي تكمن في الطبيعة الاجتماعية هذا الحق، كما أنه يتميز بالاستثنائية نظرا للظروف التي جاء على إثرها، إضافة إلى أن عنصر المدة غير المحددة، التي يتسم بها تعطيه طابع التأييد.

### 1.1.2.3.1.1.1. الطبيعة الاجتماعية لحق البقاء بالأمكنة

إن حق البقاء بالأمكنة هو نتاج للأزمة السكنية التي تعرفها الجزائر منذ الاستقلال وهذا نظرا للنمو السريع للسكان وقلة الاستثمار في مجال التعمير وبطنه الشديد، لذلك تدخل المشرع الجزائري، وقام بسن مواد قانونية توفر نوعا من الحماية للمستأجر في مواجهة المؤجر وذلك اقتداءً منه بالمشرع الفرنسي الذي كان يعاني من نفس الأزمة بعد الحرب العالمية الثانية [06] ص 520.

ونظرا لأن هذا الحق يمثل خرقا لمبدأ حرية التعاقد ، إذ أنه يفرض بقاء المستأجر حتى دون رضا المؤجر وذلك محاولة من المشرع للتخفيف عن المستأجر لذلك أضفى عليه الطابع الاجتماعي انطلاقا من كون المسكن يشكل في حد ذاته حاجة ضرورية للمواطن للحفاظ على استقراره.

وقد ذهبت بعض الاجتهادات الفقهية إلى إقرار ذلك [07] ص 23، رغم أنه كما هو معلوم أن الحقوق كلها ذات طابع اجتماعي لأن القانون أو بالأحرى القاعدة القانونية هي وليدة المجتمع إلا أن هذا الطابع يظهر بشكل جلي بالنسبة لهذا الحق وذلك للتأكيد على حماية الشاغل وعائلته لأن عدم الاستقرار يولد الفوضى والتي بدورها سوف تؤثر سلبا على النظام العام والذي سيكون له تأثير كبير على ازدهار الدول ونموها، كون المستأجر ينظر دوما له أنه في موقع ضعف بالنسبة للمؤجر الذي يمكن أن يضع الشروط التي يريد، ويحاول دوما فرضها وليس على الآخر إلا الرضوخ له حتى لو كان ذلك سوف يرهقه، لأن قلة العرض في بلادنا يوازيها كثرة الطلب، رغم أن الدولة تحاول جاهدة توفير الحد الأدنى إلا أن ذلك لا يزال بعيدا نوعا ما.

### 1.1.2.3.1.1.2. حق البقاء هو حق قانوني استثنائي

إن المصدر الحقيقي لحق البقاء هو القانون [07] ص 23، و بمجرد انتهاء عقد الإيجار يتحول المستأجر إلى شاغل للأمكنة، وله كل الحق في المكوث والبقاء بها، حتى لو أراد المؤجر غير ذلك وحاول طرده أو حاول استرداد عينه المؤجرة، إلا باتباعه الإجراءات المنصوص عليها قانونا وتوفره بالإضافة إلى ذلك على الشروط اللازم توفرها في المسترد، والتي أوردها المشرع الجزائري على سبيل الحصر، لذلك فإن حق البقاء هو عبارة عن صمام أمان للمستأجر إذ أنه باق رغم إرادة المؤجر [03] ص 62. إلى أن يقرر التنازل عن هذا الحق، ورغبة في عدم إرهاقه من طرف المشرع فإن هذا الحق لا يحتاج لأي إجراء قانوني أو شكلية معينة للتمسك به وعلى من يدعي عكس ذلك إثباته.

والملاحظ كذلك على نصوص هذا القانون أنها نصوص تعتبر إستثناء عن القاعدة [16] ص39، ذلك أنها جاءت لتتقص من حقوق أحد الأطراف في عقد الإيجار ألا وهو المؤجر، لصاح الطرف الآخر، وهو المستأجر، حيث تعتبر قواعد خارقة للعادة، فالحق المتمسك به هنا لا ينشأ عن عقد الإيجار كون هذا الأخير قد انتهى ولكن بقوة القانون وهذا يعتبر استثناء عن قاعدة مبدأ الرضائية في عقد الإيجار.

إلا أنه مع ذلك نجد المشرع لم يحدد المجال الزمني لتطبيقه، وأضفى عليه صبغة الديمومة إضافة إلى استثنائيته فأضحى يظهر بمظهر التأييد.

### 3.2.3.1.1.1. حق البقاء بالأمكنة حق غير محدد المدة

إنه بدراستنا لنصوص القانون المدني وجدنا أنه لم ينص على تاريخ معين أو مدة معينة لانتهاء هذا الحق فهو إذن حق دائم ومستمر [01] ص86.

فبمجرد انتهاء عقد الإيجار سواء كان الإيجار السابق محدد المدة أو غير محدد يستفيد الشاغل حسن النية بالحق في البقاء بالأمكنة ولمدة غير محددة، وذلك تماشياً مع ما هو موجود من عرض وطلب على المستوى الوطني [02] ص62، ونظراً لأن أزمة السكن لا تزال تزداد حدة فإن المشرع ومحاولة منه حماية المستأجر لم يحدد المدة الواجب بقاؤه بها في العين المؤجرة عكس ما ذهب إليه المشرع المصري الذي حدد المدة اللازمة للامتداد القانون لعقد الإيجار. [16] ص251.

وأي محاولة من المؤجر لتحديد هذه المدة تعتبر باطلة وليس لها أي أثر فالمستأجر باق في العين المؤجرة إلى أن يريد من تلقاء نفسه التنازل عن الحق في البقاء أو فيما إذا توفر على إحدى حالات سقوط هذا الحق (سنأتي لاحقاً لذكر حالات سقوط حق البقاء المقررة في القانون المدني بالتفصيل)، أو في حالة استعمال المؤجر لحقه القانوني في استرداد العين المؤجرة والذي خوله إياه القانون ضمن شروط معينة، وغير ذلك ليست هناك من قوة تجبر المستأجر على تركه للعين المؤجرة.

## 2.1.1. الشروط التي يجب توافرها للاستفادة من حق البقاء وفق القانون المدني

### الجزائري

يعتبر حق البقاء بالأمكنة حقا قانونيا، شرع لصالح المستأجر وذلك في مواجهة المؤجر، محاولة التخفيف من تعنت هذا الأخير كونه في مركز أقوى.

ويمكن للمستأجر الاستفادة من هذا الحق دون الحاجة إلى القيام بأي إجراء قانوني لكنه مع هذا فإن المشرع الجزائري لم يترك الأمر هكذا بل وضع شروطا يجب استنفاؤها حتى يتمكن المستأجر من التمتع بهذا الحق، وفي حالة عدم إمكانية توافرها يتعرض هذا الأخير لسقوط حقه. وعليه فإننا سوف نقسم دراستنا حسب ما جاء في نصوص القانون المدني الجزائري الذي أورد هذه الشروط المتمثلة في ضرورة وجود عقد إيجار صحيح، إضافة إلى تحلي المستأجر بحسن النية، وأخيرا لا يستفاد من هذا الحق إلا بعد انتهاء مدة الإيجار.

### 1.2.1.1. وجود عقد إيجار صحيح

حتى تقوم علاقة إيجارية بين طرفين، يجب أن تكون مستندة إلى عقد إيجار صحيح، لا أن يكون شاغل العين المؤجرة معتصبا لها أو كان مجرد حائز، أو أنه كان يستند إلى عقد آخر غير عقد الإيجار كعقد العارية مثلا.

وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني الجزائري، نجده يعرف عقد الإيجار كما يلي: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر" (هذا التعريف كان قبل تعديل القانون المدني بالقانون رقم 05-07)، والتي من خلالها نلاحظ أن المشرع لم يعرف عقد الإيجار [04] ص 467، إذ أنه لم ينص على محل العقد، والذي هو تلك العملية القانونية التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل ثمن المنفعة يسمى بالأجرة [17] ص 33، و كما هو معمول به فإن مسألة التعريف تترك دائما للفقهاء نظرا للاختلاف في الظروف والزمن.

وإذا حاولنا إعطاء تعريف لعقد الإيجار فإنه سيكون كما يلي: "الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه شخص يدعى المؤجر بتمكين شخص آخر يدعى المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل بدل معلوم" [18] ص 11.

و من هذا التعريف نستخلص أن لعقد الإيجار أركان يقوم عليها، شأنه شأن سائر العقود الأخرى، يجب توافرها لكي يقوم صحيحا خاليا من كل عيب بحيث سندرس أركان هذا العقد لتتطرق بعدها إلى كيفية إثباته .

### 1.1.2.1.1. أركان عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية والتي تتم بمجرد اتفاق الطرفين لذلك يجب أن يتوفر هذا العقد على ركن الرضا وهو أهم ركن فيه كونه أول شيء يجب أن يبحث نظرا لشخصية عقود الإيجار، إضافة إلى ركنين آخرين لا يقلان أهمية عنه هما المحل والسبب ولذلك سنقوم بدراسة هذه الأركان كما يلي:

#### 1.1.1.2.1.1. التراضي

إن عقد الإيجار هو عقد رضائي، يتم بمجرد تطابق إرادتي المستأجر والمؤجر، والتي يجب أن تكون خالية من عيوب الإرادة المتمثلة في الإكراه، التدليس، الغلط، الاستغلال.

ويتم التعبير عن هذه الإرادة بواسطة الإيجاب والقبول، ويمكن أن يتم ذلك إما عن طريق اللفظ أو عن طريق الكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا [19] ص14.

في عقود الإيجار الخاصة بالمحلات السكنية والمهنية يتم تبادل الإيجاب والقبول بين كل من الطرف الأول وهو المؤجر والطرف الثاني وهو المستأجر، لذلك كان لزاما علينا التطرق إلى كل منهما، ومحاولة الإحاطة بالشروط التي يجب توافرها في كليهما لكي يقوم العقد صحيحا.

#### 1.1.1.1.2.1.1. المؤجر

إذا أردنا أن نعرف المؤجر فهو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقع عليه التزام هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويجب أن يكون التزامه صحيحا غير مستحيل [17] ص239.

وكي يكون الرضا صحيحا يجب أن يصدر من ذي أهلية وقت التعاقد، وفي حالة تخلفها يحل من تكون له الولاية على ذلك الشخص لإتمام عقد الإيجار، حيث يجب أن يتوفر المؤجر على أهلية

القيام بأعمال الإدارة إذا كان الإيجار مدته تقل عن (03) سنوات [04] م 468، أما إذا كانت المدة تتعدى ذلك فيجب على المؤجر أن يتوفر على أهلية التصرف، وبالنسبة لمن كان ناقص الأهلية أو عديمها ينوب عنه قانونا [04] ص44. الوصي أو القيم، وذلك قانونيا الولي، لأن الإيجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، وبالنسبة للإيجارات التي تزيد مدتها على (03) سنوات فيجب لمن لا يملك حق الإدارة الحصول على ترخيص من السلطة المختصة، وحسب ما نصت عليه مواد قانون الأسرة الجزائري فإنه على الولي أو الوصي أو القيم مراعاة سن الصبي المميز، حيث لا ينفذ عقد الإيجار في حقه إلا سنة واحدة من بلوغه سن الرشد (19 سنة كاملة)، وقد يكون المؤجر شخصا طبيعيا أو اعتباريا، وكذلك قد يكون المالك أو له حق الانتفاع أو من له حق الإدارة وذلك كما سيأتي بيانه.

### - الإيجار الصادر من المالك

في أغلب الأحيان يكون المؤجر هو المالك للعين المؤجرة، أي هو المالك للرقبة والانتفاع معا، فله الحق في إيجارها إما بنفسه أو بواسطة نائب عنه، كما يمكن للمالك الذي قام ببيع العقار قبل شهره إيجار هذا العقار ويعتبر عقد الإيجار صحيحا ولكنه غير نافذ في حق المشتري، ويمكنه القيام بفسخ هذا العقد، أما إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل عقد البيع فإنه ينفذ في مواجهة المشتري ولا يمكن المطالبة بفسخ العقد، ونفس الشيء يقال على إيجار الواهب والموهوب له لمحل سكني أو مهني قبل شهر عقد الهبة [20] م 88.

و يمكن أن يكون المؤجر مدينا محجوزا عليه حيث تكون العقود التي أبرمها قبل الحجز صحيحة، إذا كان الإيجار ثابت التاريخ، أما إذا وقع الإيجار بعد الحجز فإنه باطل شأنه شأن الإيجار الصادر من المفلس [21] م 244.

فإذا انعقد الإيجار بعد الحكم بشهر الإفلاس لا يعتد به وإذا تم خلال التوقف عن الدفع يجوز للدائنين إبطال العقد في حالة ما إذا تبين أن المستأجر يعلم بحالة المؤجر (سوء النية).

وقد يكون كذلك المؤجر راهنا رهنا رسميا، حيث يجوز له أن يؤجر العين المرهونة رهنا رسميا شرط أن يكون ثابت التاريخ بعد قيد الرهن، أما الإيجار الذي أبرمه الراهن قبل قيد الرهن الرسمي الذي تزيد مدته على 9 سنوات فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إذا لم يكن لعقد الإيجار تاريخ ثابت قبل قيد الرهن.

كما يمكن أن يكون المؤجر مالك ظاهر، وهو الشخص الذي يضع يده على التركة باعتباره وارثاً حقيقياً، ثم لسبب ما يتبين من هو أحق منه بالميراث فيحجبه عنه، وفي هذه الحالة لم يدرج المشرع الجزائري نصاً قانونياً بهذا الشأن [18] ص 29، وحماية للمتعاقدين فإن الإيجار الصادر من الوارث الظاهر يسري اتجاه الوارث الحقيقي متى كان الطرفان حسني النية وكان الإيجار ثابت التاريخ كما يمكن للمالك في ملكية شائعة أن يقوم بعملية التأجير شرط موافقة باقي الشركاء على ذلك بالإجماع، أما إذا لم يمكن هناك إجماع فإن رأي الأغلبية هو الملزم [04] م 716، كون عقد الإيجار من عقود الإدارة التي تسمح لكل شريك في الشيوخ أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء [01] ص 17، حيث أن الأقلية تخضع لرأي الأغلبية.

وبالنسبة للإيجار الصادر من المريض مرض الموت، فقد أخضع المشرع الجزائري تصرفاته إلى أحكام الوصية فلا ينفذ في حق الورثة ما كان أكثر من الثلث إلا بإجازتهم له.

#### - الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع

بما أن الإيجار هو تمكين المستأجر من منفعة العين المؤجرة فلا يشترط أن يكون مالكا لها، حيث يمكن أن يكون له عليها حق انتفاع يستطيع بواسطته استغلال العين المؤجرة في حدود مدة الانتفاع [04] م 469، أما إذا زاد عن تلك المدة فيلزمه هنا إجازة المالك.

كما أن المشرع الجزائري قد نص على عدم إمكانية التنازل للغير عن حق السكن وعن حق الاستعمال ، وذلك باعتبارهما حقين مقررين لمصلحة المستأجر وأسرته فقط، وبالتالي لا يجوز تأجيرهما إلا استثناءً في حالة وجود شرط صريح أو مبرر قوي وهذا يخضع تقديره للقاضي [18] ص 31.

#### - الإيجار الصادر من المستأجر

نظراً لأن عقد الإيجار ينشأ حقاً شخصياً للمستأجر فيجوز لهذا الأخير أن يتنازل عنه أو أن يؤجره تأجيراً فرعياً، غير أن القانون قد نص صراحة على أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر إيجاراً فرعياً كل ما استأجره أو بعضه دون موافقة صريحة من المؤجر.

و بما أننا تطرقنا لمصطلحي التنازل والإيجار الفرعي، فإنه تجدر بنا الإشارة أنهما يختلفان عن بعضهما البعض، فالتنازل عن الإيجار هو بيع واردة على حق الانتفاع بالعين المؤجرة، خلال مدة

الإيجار [09] ص24، أما الإيجار الفرعي وهو الإستثناء أو ما يصطلح عليه كذلك بالإيجار من الباطن فهو عقد إيجار جديد من مالك حق الانتفاع بالعين المؤجرة وذلك لصالح شخص آخر، فالمستأجر إذن لا يمكنه التصرف في حق الإيجار إلا بالموافقة الصريحة للمؤجر.

### - الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة

لقد نص القانون على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن (03) سنوات، إلا بترخيص من السلطة المختصة فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ترد المدة إلى (03) سنوات وذلك في حالة ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك [04] م 468.

وبالتالي فإننا نخلص إلى أنه من يملك حق الإدارة فقط، سواء كان نائبا أو وكيلًا، أو غيرهم من الأشخاص الذين حددهم القانون، لا يجوز له أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة وإذا ما تجاوزت مدة الإيجار المدة المسموح بها قانونا فإنها ترد إلى 3 سنوات ما لم تجزها السلطة المختصة.

كما أنه قد يكون المؤجر في بعض الحالات دائنا مرتتها سوا كان الرهن حيازيا أو سواء عقاريا، فالدائن المرتهن رهنا حيازيا يمكنه أن يبرم عقد إيجار، ويخصم الربح الذي يستفيد منه من مبلغ الدين المضمون بالرهن، شرط أن لا تفوق مدة الإيجار 3 سنوات، [17] ص286. كونه في هذه الحالة لا يملك إلا حق الإدارة.

كما يمكن للدائن المرتهن رهنا عقاريا أن يقوم بالتأجير إلى الراهن نفسه، وذلك بشرط الاتفاق على الإيجار [04] م 967، في عقد الرهن نفسه أو أن يؤشر به في هامش القيد، إذا كان الإيجار تم بعد قيد الرهن ، وفي حالة التجديد لا ضرورة للتأشير مرة ثانية.

أما بالنسبة للدائن المرتهن للعقار رهنا رسميا فلا يجوز له الانتفاع بالعقار وبالتالي لا يجوز له إيجاره.

### 2.1.1.1.2.1.1. المستأجر

يعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، إذ يجب وجود طرفي العلاقة حتى يقوم هذا العقد وينشأ آثاره، فكما يجب لزوماً وجود الطرف الأول وهو المؤجر، يجب أن يكون هناك طرف ثانٍ في العلاقة الإيجارية وهو المستأجر.

والحق في الإيجار والذي يمكن أن يكون صادراً من المالك للرقبة أو من له حق الانتفاع، أو حق الإدارة، يقابله الحق في الاستئجار والذي يكون لكل شخص أهلاً للوفاء بالتزاماته التي تترتب عن عقد الإيجار وخاصة الالتزام بدفع الأجرة.

وقد اختلف حول ما إذا كان الاستئجار هو من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف [17] ص 314، فيكون من الصنف الأول إذا قام الشخص باستئجار دار ليسكنها ويدفع الأجرة عادة من دخله [11] ص 132، كذلك فإنه من يستأجر مكاناً ليعيش فيه مهنته إنما يقوم بعمل من أعمال الإدارة.

ويكون من الصنف الثاني في حالة استئجاره لدار مثلاً ليعيد تأجيرها من الباطن، فهنا يقوم بعمل من أعمال الاستغلال، فيكون هناك من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة [16] ص 132. أما بالنسبة للأشخاص الذين يمكنهم القيام بعملية الاستئجار فإنه بالرجوع لنصوص القانون المدني نجد أنه يمكن أن يكون المستأجر شخصاً طبيعياً كما يمكن أن يكون شخصاً معنوياً [04] م 516.

ويمكن للشخص الطبيعي القيام بعملية الاستئجار بنفسه ولحسابه وذلك شريطة أن يكون بالغاً راشداً، كما يمكنه القيام بهذا التصرف لحساب الغير، وذلك بالنسبة للأشخاص عديمي الأهلية أو ناقصيها، بصفته ولياً، قيماً أو وصياً، لأنه في هذه الحالة التصرف يكون دائماً لمصلحة هاته الفئة.

### 2.1.1.2.1.1. محل عقد الإيجار

إن المحل في أي عقد هو تلك العملية القانونية التي يراد تحقيقها من وراء العقد، وذلك انطلاقاً من تعريفات الفقه، التي تعرفه كالاتي: "عقد الإيجار هو عقد يلتزم به شخص يدعى المؤجر بأن يمكن شخص آخر يدعى المستأجر الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء بدل معلوم".

فالعلمية القانونية[11] ص127، هي إذن تمكين المستأجر من العين المؤجرة سواء كانت مسكن أو محل مهني، وذلك مقابل ثمن يدفعه يدعى بالأجرة، أو بدل الإيجار أو سعر الإيجار، وذلك لمدة معينة، فمحل التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع ومحل التزام هذا الأخير هو دفع الأجرة ويقاس ذلك بالمدة، ولذلك كان لزاما علينا التطرق إلى عناصر محل عقد الإيجار بالدراسة المتعمقة.

### 1.2.1.1.2.1.1. العين المؤجرة

بالرجوع إلى القواعد العامة يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت إبرام العقد، وذلك حسب ما نصت عليه مواد القانون المدني فإنه يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلياً ومحققاً فإن إيجار دار قبل بنائها شرط أن يبدأ الإيجار وقت تمام البناء فإن العملية هنا صحيحة والعقد إذن صحيح.

وفي حالة وجود العين المؤجرة وقت قيام العقد، ثم هلك بعد ذلك فإن المستأجر في هذه الحالة يمكنه طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة أما إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً قبل إتمام العقد هنا يعتبر العقد باطلاً، لانعدام محله، أما إذا كان الهلاك جزئياً فيكون العقد باطل بالنسبة للجزء الهالك، أما الجزء الصحيح فيبقى العقد بشأنه صحيحاً، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك فيبطل العقد كله.

- يجب أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعيين، وذلك بأن تكون معينة تعييناً كافياً، حيث توصف وصفاً يكون مانعاً للجهالة [17] ص381، كأن يستأجر شخص ما شقة، فيجب تحديد العمارة ورقم الطابق الموجودة به، كذلك عدد الغرف ورقم الشقة، أما إذا كانت عبارة عن منزل منفرد أو محل منفرد، فيجب تحديد موقع هذا المحل في أي جهة موجود، مع ذكر أوصافه الأساسية التي تميزه عن غيره من المنازل أو المحال [11] ص128.

أن تكون العين المؤجرة قابلة للتعامل فيها: وذلك إذا كانت غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وبما أن دراستنا تقتصر على المحلات المعدة للسكن والمحلات المهنية فإن كل منهم قابلة للتعامل فيها بحسب طبيعتها.

فالأملك العامة المملوكة للدولة المخصصة للمنفعة العامة لا يمكن أن تكون محلاً للإيجار بمفهومه الدقيق، كونها تخضع لتراخيص من الإدارة المختصة، وإذا أردنا إعطاء مفهوم للنظام العام لقلنا أن معظم الشراح أسسوا آراءهم حول فكرة المصلحة العامة سواء الاجتماعية أو السياسية الاقتصادية أو الأدبية.

و نفس الشيء ينطبق على الآداب العامة، فإن قوامها الرأي العام وما يتأثر به من عوامل أخلاقية واجتماعية منبعها الدين والعرف والتقاليد في مجتمع معين وفي زمن معين [22] ص 155. وقد نص القانون على ذلك في مواده [04] م 96، فبمجرد أن يكون محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً فتأجير محلات لاستعمالها كبيوت للدعارة أو القمار باطل، لأن استعمالها بهذه الأغراض مخالف للنظام العام والآداب العامة.

### 2.2.1.1.2.1.1.1 مدة الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية والمدة هي من أهم عناصره، حيث تقاس المنفعة بمقياس الزمن [11] ص 140، والذي يتم تحديده بالأيام، الأشهر أو السنوات، وبالتالي فإن المتعاقدين يستطيعان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً.

و بالنسبة للمؤجر الذي لا يملك إلا حق الإدارة فإنه لا يستطيع أن يبرم عقد إيجار لأكثر من 3 سنوات، كما أنه من لا يملك إلا حق الانتفاع لا يستطيع أن يبرم عقد إيجار إلا في حدود مدة انتفاعه.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فإننا لا نجد ما يدل على وجود حد أدنى أو حد أقصى لمدة الإيجار، فالإيجار ينتهي بانتهاء المدة المعينة في العقد في حالة تحديدها مسبقاً أو بطريقة أخرى في حالة السكوت عنها وبالتالي نخلص أن المدة وتعيينها راجع لاتفاق الطرفين وذلك كما يلي:

#### - في حالة تحديد المدة

لقد نص القانون على أنه في حالة انتهاء المدة المعينة في العقد فإن الإيجار ينتهي وذلك دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء [04] م 508.

إذ أنه يمكن أن نخلص أن الطرفين اتفقا على مدة معينة للإيجار تم إدراجها في العقد وبالتالي فإنه متى انتهت هذه المدة فإن العقد ينتهي دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء وفق ما نصت عليه

النصوص القانونية، لكن مع هذا فإنه كما سوف ندرس لاحقاً فإنه مع ذلك فإن المستأجر أو خلفه يمكنه البقاء بالمحل المؤجر رغم انتهاء المدة المحددة في العقد، وذلك بالانتقال من وضعية قانونية سابقة كونه مستأجر إلى وضعية أخرى كونه شاغل للأمكنة بحسن نية.

### -في حالة عدم تحديد المدة

وتتمثل هذه الحالة في 3 فرضيات، أولها أن المتعاقدين لم يتفقا على مدة معينة أثناء إبرامهما للعقد، وثانيها أن عقد الإيجار تم لمدة غير محددة، وثالثها أن إثبات المدة قد تعذر عليهما [16] ص 247. وفي هذه الحالات فإن القانون الجزائري لم يتركها دون معالجة بل أوجد لها حلاً قانونياً، نص عليه في مواده [04] م 474، حيث أوجب على أحد الطرفين المتعاقدين في حالة ما إذا أراد إنهاء عقد الإيجار أن يوجه للطرف الآخر إنذاراً بالتخلي وذلك وفق الشروط الشكلية المحددة قانوناً [04] م 475، حيث يجب أن يوجه الإنذار في تواريخ معينة من السنة وهي كما يلي: "15 جانفي، 15 أفريل، 15 جويلية، 15 أكتوبر" وإذا وجه الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداءً من الأجل الذي يليه، هذا بالنسبة للمحلات السكنية، أما بالنسبة للمحلات المهنية فإنه يكون بثلاثة أشهر.

### 3.2.1.1.2.1.1. الأجرة

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، فالأجرة إذن هي محل التزام المستأجر، ويشترط فيها أن تكون موجودة ومشروعة وقابلة للتعيين لذلك يجب التطرق إلى ما يلي:

### -جنس الأجرة

إن الأصل أن تكون الأجرة نقوداً، وتكون في الغالب مقسطة على مدد متساوية، ولكن لا شيء يمنع من أن يكون مبلغ مقطوع من النقود يدفع مرة واحدة [23] ص 4803. إما في بدأ الإيجار أو في نهايته وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود، حيث يجوز أن تكون الأجرة بناءً يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين المؤجرة تكون في مقابل الأجرة.

وقد نص المشرع على ذلك في نصوص القانون المدني، حيث يجوز أن تكون الأجرة نقوداً، أو أن تكون تقديم أي عمل آخر [04] م 470، فتدخل على فترات زمنية دورية أو مرة واحدة، شرط عدم وجود نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

فالأجرة إذن هي البديل أو المقابل للمنفعة، ويدخل في إطارها الأجرة المبينة في العقد، والملحقات التي تأخذ حكمها، كفاتورة استهلاك الماء، الغاز، الكهرباء، أجرة عامل المصعد والحارس إن وجد.

### -تقدير الأجرة

لقد ترك المشرع الجزائري الحرية للمتعاقدين في تحديد قيمة الأجرة ، شرط أن تكون فعلية وجدية [17] ص 458 ، حيث لا تكون تافهة ولا صورية، وفي حالة عدم اتفاق الطرفين على تعيينها يجب في هذه الحالة على المؤجر أن يعلم المستأجر بالثمن الذي عينه كتابة، وذلك في أجل شهر من يوم الحلول في محل السكن بواسطة رسالة مضمونة الوصول أو بعقد غير قضائي، وإذا لم يعارض المستأجر في هذا الثمن، ومضى شهر من يوم التعريف به فيكون بذلك الثمن لازماً.

أما إذا أبلغ المستأجر اعتراضه إلى المؤجر في الآجال القانونية واستمر الخلاف في تحديد الأجرة، فيمكن أن يرفع الطرف المستعجل دعوى إلى المحكمة المختصة محلياً، وتكون في هذه الحالة المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها المحل السكني أو المهني في أجل شهرين من يوم تبليغ اعتراض المستأجر لكي يقوم بتعيين الثمن الذي يسري بدوره من يوم انعقاد الإيجار، وفي المدة التي تسبق حكم المحكمة فإن ثمن الإيجار السابق هو الذي يدفع إذا كان هناك ثمن سابق أما في حالة عدم وجود ثمن سابق فالقاضي يتولى تعيين ثمن الإيجار.

وغالباً ما يستعين القاضي بأهل الاختصاص في تقدير الثمن "كالخبراء العقاريين" ولكن هذا لا يعفيه من تسبب الأجرة والتي تكون على أساس التعريفات الرسمية والأسعار الجارية في المحلات المماثلة بالنسبة لتاريخ البناء ووضعية وحالة العمارة وكخلاصة لما ذكرناه فإن تحديد الأجرة أو ثمن الإيجار أو بدل الإيجار أو سعر الإيجار، والتي هي عبارة عن مصطلحات تفيد معنى واحد يكون إما باتفاق الطرفين أي اتفاقياً أو قضائياً في حالة عدم الاتفاق أو الاختلاف.

### 3.1.1.2.1.1. السبب في عقد الإيجار

السبب هو الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه وراء التزامه والفرق بينه وبين المحل هو عادة يكون بطرح السؤالين التاليين:  
بالنسبة للمحل يطرح السؤال: بماذا التزم المدين؟

بالنسبة للسبب يطرح السؤال: لماذا التزم المدين؟

وأول من قال بهذه المقارنة هو الأستاذ أودو Audot ، فالسبب إذن هو الغرض المباشر الذي اتجهت إليه إرادة المتعاقدين [24] ص414، وبما أنه شيء معنوي يصعب تحديده ارتأينا دراسته بمحاولة تعريفه والشروط التي يتطلبها القانون للاعتراف به، كأن يكون موجودا ومشروعا وذلك كما يلي:

### 1.3.1.1.2.1.1 نبذة تاريخية عن تطور مفهوم السبب

لقد كانت العقود في العهد القديم للقانون الروماني شكلية، تخضع لأشكال وأوضاع خاصة، فالبيع والإيجار والقرض والشركة وغيرها من التصرفات القانونية كانت توضع في شكل معين، متى وجد انعقد العقد، فالسبب هنا لم يكن له أي أثر في تكوين العقود.

لأن السبب كان عندهم عبارة عن فكرة موضوعية لا نفسية، داخلية في العقد لا خارجة عنه، حتى جاء الكنسيون الذين خطوا بفكرة السبب خطوات جبارة حيث انتزعوها من أصلها الروماني إلى أفق أرحب، وذلك ببروزه إلى جانب الإرادة بمجرد ظهور هذه الأخيرة كعامل أساسي في تكوين العقد، كما أنه أصبح الباعث الدافع للتعاقد ، وقد حل بهذا المعنى الجديد محل الشكل كقيد على الإرادة.

ثم جاء الفقيه دوما Dauma وتلاميذه، إذ قام بصياغة نظرية عامة محبوبة [24] ص431، الأطراف كما أنه قام بتسجيل كل ما وصل إليه عصره من تحرير للإرادة من الشكل والرسوم والأوضاع التي كانت سابقا لأنه كان من أنصار القانون الطبيعي الذين يقرون بأن الإرادة هي وحدها مصدر للالتزام، إذ يشترطون قيام السبب في جميع العقود.

ونفس الشيء ذهب إليه تلاميذه أمثال بريقودي لاجانس Prevaude La Janses وبوتيه Pothier، حيث قال الأول أن الرضا يجب أن يكون مبنيا على سبب والذي هو الغرض الذي دفع المتعاقد للالتزام، أما الثاني فقد قال بأنه يجب أن يكون لكل التزام سبب شريف.

فالسبب إذن بمعناه التقليدي هو شيء داخلي في العقد وموضوعي ولا يتغير وهو الغرض المباشر فمهما كان الباعث غير مشروع يبقى التصرف صحيحا وهذا قصور بالنسبة لنظرية السبب، لذلك كان على القضاء إكمال النظرية القديمة بإضافة نظرية الباعث المشروع [25] ص71.

والسبب بمعناه الحديث لا يكون ركنا إلا في الالتزامات التعاقدية، حيث يلتزم المدين بإرادته وإذا لم يكن ثمة سبب فالالتزام والعقد باطلين [25] ص 67، وبما أن عقد الإيجار هو من العقود التي يعتبر السبب ركنا من أركانها استوجب علينا التطرق له من وجهة نظر المشرع الجزائري والذي ربطه بتوافر شرطين مهمين هما ضرورة وجود سبب لكل التزام، وضرورة مشروعية هذا السبب.

#### 2.3.1.1.2.1.1. يجب أن يكون السبب موجودا

فكما علمنا فإن السبب هو الباعث الدافع للتعاقد فاتجاه إرادة المؤجر إلى الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة سببها رغبته في الحصول على الأجرة، واتجاه إرادة المستأجر إلى الالتزام بالأجرة سببه رغبته في الحصول على منفعة العين المؤجرة [01] ص 27.

لذلك فإن عقد الإيجار لا يقوم إلا بتوافر السبب، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري بقوله إن كل التزام مفترض أن له سببا مشروعاً [04] م 98، ما لم يعم الدليل على غير ذلك، فالسبب إذن هو ركن في الالتزام التعاقدي وهو ما يتفق مع الأخذ بنظرية الإرادة الباطنة.

ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، وهي قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس.

فالأصل إذن أن السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي وعلى من يريد ادعاء عكس ذلك أن يثبته بكافة الطرق.

#### 3.3.1.1.2.1.1. يجب أن يكون السبب مشروعاً

يكون السبب مشروعاً إذا لم يكن يخالف النظام العام والآداب العامة، وإلا وقع باطلاً هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نصوص القانون المدني، حيث أن الالتزام الذي يقوم لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب يؤدي إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً [04] م 97.

ولكن التساؤل الذي يثور هنا، هو كيف يمكن تقييم تصرف ما والحكم عليه بأنه يمس بالنظام العام والآداب؟ لذا ارتأينا إدراج بعض التوضيحات لهذين المفهومين.

فالقواعد القانونية التي تعبر عن النظام العام هي قواعد يقصد بها تحقيق المصلحة العامة سواء كانت سياسية، اقتصادية أو اجتماعية[25] ص66، تتعلق بنظام المجتمع وتعلو على مصلحة الأفراد، ونلاحظ أنه لا توجد قاعدة ثابتة تحدده تحديدا مطلقا، يتماشى مع كل زمان ومكان، كونه شيء نسبي، لا يمكن تحديد دائرته في أمة معينة وفي جيل معين، لذلك نستطيع تعريفه بخصائص وهي معيار المصلحة العامة، ومعيار النسبية[24] ص401.

أما الآداب فهي مجموعة من القواعد، وجد الناس أنفسهم ملزمين بإتباعها طبقا لناموس أدبي هو وليد معتقداتهم ، عاداتهم ودياناتهم، فهي ليست بالمعيار الذاتي الذي يرجع فيه [24] ص400 كل شخص لنفسه ولتقديره الذاتي، بل هو معيار اجتماعي يرجع فيه الشخص لما تواتر عليه الناس، وهي شأنها شأن النظام العام غير ثابتة تتطور بتطور الحضارات والأمم، وبما أن عقد الإيجار هو من أكثر العقود تداولاً وشيوعاً بين أفراد المجتمع كان لزاماً أن يكون لهذا العقد سبباً مشروعاً.

فمن يقوم بإيجار أو تأجير محل سكني أو مهني لغرض استعماله في أمور يمنعها القانون [04] م97، ويعاقب عليها، كالقيام بتأجير سكن لاستعماله في الدعارة يؤدي إلى بطلان عقد الإيجار بطلانا مطلقاً لأن سببه غير مشروع.

و قد ذهب الاجتهاد القضائي لنفس الشيء حيث قرر بأن الإيجار الذي يكون الغرض منه الدعارة هو عقد باطل[26] ص32، لذلك يجب أن يكون السبب مشروعاً لا موجوداً فقط ليكتمل الركن الأخير من أركان عقد الإيجار.

### 2.1.2.1.1. إثبات عقد الإيجار

بعدما تطرقنا إلى أركان عقد الإيجار والتي لا يقوم إلا بتوافرها تستوقفنا مسألة لا تقل أهمية عنها، والمتمثلة في كيفية إثبات هذا العقد الذي يعد من أكثر المسائل المثارة أمام القضاء، والتي تكون في غالب الأحيان محلاً للنزاع، كون عقد الإيجار كما هو معلوم من العقود الزمنية، وبالتالي يعتبر عنصر الزمن جد مهم، إذا ما حاولنا دراسة طرق إثباته.

ونظراً لأهمية هذه الدراسة، فقد قمنا بتقسيمها إلى قسمين حيث سنتناول أولاً طريقة إثبات هذه العقود والمتمثلة في عقد إيجار المحلات السكنية والمحلات المهنية، وذلك قبل صدور القانون المدني الجزائري، وثانياً سنتناول طرق إثبات هذه العقود المبرمة في ظل القانون المدني الجزائري،

وذلك إلى غاية صدور المرسوم التشريعي، 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي بدوره سوف نقوم بدراسته في الفصل الثاني.

### 1.1.2.1.2.1.1. إثبات عقد الإيجار المبرم في ظل القانون المدني الفرنسي

عند خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر وجد الجزائريون أنفسهم في حالة من الفراغ القانوني، إذ أنهم من جهة لا يودون الاستمرار في التعامل بالقوانين التي شرعتها الدولة المستعمرة، ومن جهة أخرى قلة إن لم نقل ندرة الإطارات المتخصصة في القانون وذلك جراء السياسة المتبعة آنذاك والمتمثلة في عدم تمكين أبناء الشعب الجزائري من الدراسة والتحصيل العلمي واستغلالهم في خدمة الأرض لإرضاء الأطماع الفرنسية.

في تلك الفترة لم يكن أمام المشرع الجزائري إلا إصدار قانون 1960/12/31 الذي قام بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية [14] ص 07، وذلك إلى غاية صدور القوانين الجزائرية التي تحل محلها، بشرط عدم مساسها بالسيادة الوطنية، فكل تشريع يتعارض مع ثوابت الدولة وقيمها يعتبر لاغيا ولا يعمل به، وبالتالي طبق القانون المدني الفرنسي على عقود الإيجار الخاصة بالمحلات السكنية والمهنية، والتي لا تخضع إلى تشريعات خاصة حتى عام 1975 تاريخ صدور القانون المدني الجزائري، وباستقراءنا لمواد القانون المدني الفرنسي، نجده قد فرق بين حالتين، فيما يخص إثبات عقد الإيجار.

حيث نص في الحالة الأولى على كيفية إثبات عقد الإيجار الذي لم يبدأ تنفيذه [27] م 1715، وحصل دون كتابة والذي أنكره أحد الأطراف، هذا النوع من الإيجار لا يجوز إثباته بالبينة، مهما قلت أجرته، وحتى لو ادعى أحد الأطراف دفع العربون، غير أنه يجوز توجيه اليمين لمن أنكر وجود العقد، حيث أنه إذا لم يبدأ تنفيذ العقد فلا يجوز إثباته إلا بالطرق التالية:

- الكتابة
- الإقرار
- اليمين.

ويذهب الاجتهاد الفرنسي [01] ص 61. إلى أكثر من هذا، إذ أنه يستبعد الإثبات بالقرائن حتى في حالة وجود بداية ثبوت بالكتابة، وكذلك نجده يستبعد الإثبات باليمين المتممة كونه يعتبرها وسيلة إثبات غير كاملة، فاليمين المقصودة هي اليمين الحاسمة.

أما الحالة الثانية التي تطرق إليها المشرع الفرنسي، فهي عندما نكون بصدد إثبات عقد إيجار بدأ تنفيذه ثم حصل نزاع بين طرفيه، وبدأ التنفيذ هنا يكون بواسطة أعمال مادية تثبت فعلا تواجده واستغلاله للعين المؤجرة، فاحتلال الأماكن لإثبات الاستغلال غير كاف [03] ص 45. لإثبات بدأ التنفيذ، إذ يعتبر مجرد حيازة فقط، إضافة إلى قيام المستأجر بتصرفات قانونية تؤكد استغلاله كدفع قسط أو أكثر من الأجرة مقابل وصولات، وقد يثور الخلاف حول عناصر الإيجار، والمتمثلة في تحديد الأجرة أو المدة فإن القول هنا يرجع للمؤجر بعد اليمين، كما يمكن اللجوء إلى تقدير الثمن عن طريق تقرير خبرة.

ومنه فإن إثبات الأجرة في العقد الشفهي يكون إما بالإقرار أو اليمين أو الخبرة إذا طلبها المستأجر [18] ص 111-112، أما إذا كان النزاع حول المدة فيكون إثباتها بالكتابة أو الإقرار أو اليمين.

### 2.2.1.2.1.1. إثبات عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

إن الأحكام التي جاءت في نصوص القانون المدني الفرنسي والخاصة بإثبات عقد الإيجار متشددة نوعا ما، حيث أراد بها المشرع التضييق في طرق الإثبات حتى لا يتسع المجال للمنازعات [11] ص 184، وما يلزم ذلك من إجراءات طويلة في عقد يعتبر الأكثر شيوعا، حيث لم يسمح بإثباته إلا بأقوى طرق الإثبات المتمثلة في الكتابة الإقرار، اليمين.

غير أن المشرع الجزائري لم يحد حذوه، ولم يتشدد في طرق إثباته، فزيادة على أنه لم يقيد الإيجار بشكل معين، بل نجده ينص صراحة على أن عقد الإيجار يمكن أن يكون مكتوبا أو شفهيًا [04] م 514.

ونجد أن غالبية المؤجرين يحبذون العقد الشفهي وذلك لصعوبة إثباته، وهذا محاولة منهم التخلص من حق البقاء، وذلك بإنكارهم للعقد في حالة قيام أي نزاع، وتمسكهم بالعارية عوض الإيجار [01] ص 61، لذلك ونظرا لتهرب الكثير من كتابة عقد الإيجار، فإن المشرع الجزائري بالمقابل قد أطلق طرق الإثبات وذلك بإرجاعها إلى القواعد العامة في الإثبات و المحددة قانونا [04] م 343 إلى 350.

ففي حالة وجود عقد مكتوب فإن الإثبات يكون بواسطة، أما في حالة عدم وجوده أي أننا في هذه الحالة نكون أمام عقد شفهي أو عقد ضائع فإنه يتعين علينا تطبيق نصوص القانون المتعلقة بهذه الحالة، حيث أنه إذا كانت الأجرة تقل عن 1000 دج فإنه يجوز إثبات هذا العقد بكل طرق الإثبات.

أما إذا كانت الأجرة تزيد عن 1000 دج فإنه لا يجوز إثباته إلا بالكتابة [26] ص 104. هذا كأصل عام [04] م 333، ولكن استثناءً فإنه يجوز إثباته بالبينة والقرائن في حال ما إذا توفرت شروط المواد 334، 335، 336 من القانون المدني الجزائري، والمتمثلة في:

- وجود مبدأ ثبوت بالكتابة.
- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على السند الكتابي.
- فقدان السند الكتابي لسبب أجنبي.

ونجد أن طرق الإثبات بالنسبة لعقد الإيجار في تلك الفترة كانت تتجاوب والواقع المعاش نظرا للأثمان الزهيدة التي كانت تدفع كبديل إيجار، غير أنه بالرجوع إلى الواقع الذي نعيشه حالياً فإن الأمور تختلف نظرا للارتفاع السريع والمتواصل لبديل الإيجار، لذلك فإن معظم تلك المبالغ المحددة للأجرة تفوق 1000 دج، لذلك فإن اجتهاد المحكمة العليا أقر أن عملية إثبات عقد الإيجار لا تكون إلا بالكتابة [26] ص 182، ولا يشترط أن تكون في شكل معين، فيكفي أن تكون موضحة للمستأجر وأن الإيجار يتعلق بالعين المؤجرة التي ينتفع بها.

كما أنه يكفي لإثبات الإيجار أن يقدم المستأجر وصلاً [01] ص 64 و [03] ص 46. واحدا فقط، ولا يشترط أن تكون مجموعة من الوصولات، كذلك فإن اجتهاد المحكمة العليا قد استقر على أن عقد الإيجار لا يمكن إثباته بالاعتماد على بعض الوثائق الصادرة من الغير، كالوثائق الإدارية مثل [10] ص 51:

- بطاقة التعريف الوطنية
- بطاقة الناخب
- الشهادات المدرسية
- شهادة الإقامة

- وصلوات الكهرباء والغاز.
- وصلوات الهاتف الثابت.

كما أن احتلال الأمانة مهما طال أمده لا يمكنه إثبات عقد الإيجار، وبالتالي فإن إثبات واقعة التأجير ، وجميع شروط العقد يكون بكافة طرق الإثبات[19] ص398، هذا إذا كان بدل الإيجار لا يصل إلى 1000 دج، أما إذا كان يفوقه فلا يمكن إثباته إلا بالكتابة والمتمثلة في عقد الإيجار إن وجد أو وصلوات بدل الإيجار ولا يمكن إثباته بشهادة الشهود أو غيرها من طرق الإثبات الأخرى.

### 2.2.1.1. تحلي المستأجر بحسن النية

إن قيام العلاقة الإيجارية بين طرفين أحدهما يدعى المؤجر والآخر يدعى المستأجر يستلزم مجموعة من الشروط التي قررها القانون، حيث ينتج عن تخلفها أو انتهاكها بطلان أو قابلية إبطال هذا العقد شأنه في ذلك شأن سائر التصرفات القانونية التي يكون محلها العقد، قياسا على ذلك فإن حق البقاء بالأمانة والذي هو حق قانوني يستوجب توفر عدة شروط أولها وجود عقد إيجار صحيح بين المتعاقدين وثانيها يجب على المستأجر أن يتحلى بالنية الحسنة.

لذلك ارتأينا التطرق لهذا الشرط بالدراسة لما يكتسبه من أهمية بالغة إذ أن سوء النية يؤدي إلى حرمان الشاغل من حقه في البقاء وبالتالي تعرضه إلى الطرد من محله السكني أو المهني، لذلك سنحاول تحديد مفهوم حسن النية ثم نتطرق بعدها إلى تناول كيفية تقدير سوء النية.

### 1.2.2.1.1. تحديد مفهوم حسن النية

النية الحسنة أو حسن النية هي شيء معنوي من المفروض وجوده عند معظم الناس وعلى من يرى عكس ذلك إثباته ، أي إثبات سوء نية الغير كونها واقعة قانونية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات، ولما كان من الضروري تحلي المستأجر الذي تحول إلى شاغل للأمانة بها، لاستفادته من حق البقاء فإنه يجب علينا التعريف بها، وتحديد مفهومها.

### 1.1.2.2.1.1. التعريف القانوني لحسن النية:

حتى يستطيع الأشخاص التمتع بحق البقاء في الأمانة التي استأجروها عليهم حيازة سند إيجار صحيح، إضافة إلى شغلهم بحسن نية للعين المؤجرة [10] ص38، وهذا ما جاءت به نصوص

القانون، التي تقر للشاغلين عن حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهن والمنتفع بها عن طريق الإيجار الحق في أن يتمسكوا بالبقاء في الأماكن دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكن مخالفة للقانون [04] م 514.

ثم يأتي ويبدأ تعداد الأشخاص الذين ينطبق عليهم صفة الشاغل عن حسن نية حيث حصرها في كل من:

- 1- المستأجر الأصلي.
- 2- المستأجر الفرعي.
- 3- المتنازل لهم (خطأ في الترجمة) نقول المتنازل لهم وليس المتنازلون.
- 4- الشاغلون للأمكنة بمقتضى إيجار مكتوب أو شفهي، أو إيجار فرعي صحيح أو تنازل صحيح لعقد سابق.
- 5- في حالة المقايضة [04] م 514.
- 6- الأشخاص الذين يستعملون أماكن للسكن مستأجرة من قبل إدارة عمومية وفق الشروط القانونية المحددة في القانون المدني الجزائري [04] م 514.

ومن خلال دراستنا لما جاءت به نصوص القانون في هذا الصدد فإننا نخلص أنه لم يرد تعريف دقيق لحسن النية لأنه في غالب الأحيان التعاريف تترك للفقهاء، حيث أنه بمجرد أن يكون الشخص الشاغل مالكا لسند إيجاري صحيح، كأصل لشغله الأماكن وأن يقوم بكافة التزاماته التعاقدية على أكمل وجه [07] ص 27، يعتبره القانون شاغلا بحسن نية.

#### 2.1.2.2.1.1. التعريف الفقهي لحسن النية

النية الحسنة هي المرادف القانوني للإرادة المعنوية الحسنة " La bonne volonté morale"، والتي هي عبارة عن شيء معنوي مستوحى من الإنصاف والعدالة والتي قدم لها قانون 1948/09/01 الفرنسي دفعة قوية وهامة، وذلك بإعطاء الشاغل الذي يتمتع بحسن النية الحق في البقاء بالأمكنة، في حالة وفائه بالتزاماته التعاقدية بنفس شروط وبنود العقد الذي انقضى.

ومن خلال ذلك يتضح لنا جليا أن حسن النية هو واقعة قانونية تخضع لتقدير قاضي الموضوع [03] ص 64، والذي يستخلصها من قيام المستأجر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية والقانونية. والتي من ضمنها:

- 1- تسديد الأجرة في المواعيد المتفق عليها
- 2- احترام تخصيص الأماكن والمحافظة عليها

- 3- عدم التصرف في العين المؤجرة، عن طريق التأجير من الباطن أو التنازل أو المقايضة دون الموافقة المسبقة والصريحة للمؤجر.
- 4- عدم الإخلال بالهدوء والسكينة.

### 2.2.2.1.1. كيفية تقدير سوء النية

حسن النية هي واقعة قانونية قابلة للإثبات، يرجع تقديرها لقضاة الموضوع، غير أنه على المتضرر القيام بإثبات سوء نية الشخص وهنا نقصد المستأجر، وذلك لحرمانه من حق البقاء بالأمكنة، إذ أنه توجد بعض التصرفات [01] ص 97، تدرج تحت بند سوء النية يمكن الاعتماد عليها والرجوع إليها، وذلك لطرد المستأجر من العين المؤجرة، وفي هذا الإطار سوف نحاول إدراج بعض العناصر التي يقدر بها سوء نية المستأجر:

### 1.2.2.2.1.1. عدم دفع الأجرة في المواقيت المحددة، والقيام بتصرفات غير قانونية

يعد دفع الأجرة التزاما رئيسيا ملقى على كاهل المستأجر لا يتحمل التأخير في الوفاء، فالتماطل المتكرر في الدفع والدفع بعد رفع دعوى فسخ عقد الإيجار، أو بعد الأجل الممنوحة من طرف القاضي لتبرئة الذمة [01] ص 98، كل هذه الأسباب يعتبرها الاجتهاد القضائي تعبيراً عن سوء نية الشاغل ويعتبر كذلك من قبل سوء النية القيام بتصرفات غير قانونية، ومن بينها القيام بتأجير العين المؤجرة إيجاراً فرعياً، أو في حالة التنازل عن عقد الإيجار وذلك دون أخذ الموافقة الصريحة والمسبقة للمؤجر.

ويتم إثبات ذلك بكل طرق الإثبات، ويقع ذلك على كاهل المؤجر، لأنه يفترض في الشاغل حسن النية.

### 2.2.2.2.1.1. تغيير تخصيص الأماكن أو إحداث تغييرات بها

إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة مهنة هو في الحقيقة تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين محل الإيجار، لكن على المستأجر في هذه الحالة أن يستعملها حسب ما اتفق عليه طرفا العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، حيث لا يسوغ له استعمالها لممارسة نشاط تجاري إذا كانت في الأساس محلاً سكنياً، أو جعلها مقراً

لشركة مثلا، غير أن استعمالها لمزاولة نشاط مهني أمر جائز في نظر الاجتهاد الفرنسي، وكذلك المصري [28] ص 331، إذا لم يترتب هذا التغيير ضررا للمؤجر، نظرا لانتفاء الخطر.

غير أن القضاء الجزائري لم يذكر ذلك ولم يتعرض له ويرجع تقدير هذا التخصيص لقاضي الموضوع [03] ص 65.

كما أن إحداث تغييرات بالعين المؤجرة دون إذن سابق من المؤجر والتي بإمكانها المساس بمواصفات تصميم هذه الأخيرة هذا باستثناء الترميمات الإيجارية، كإصلاح الأجهزة الكهربائية، الدهن الداخلي، إصلاح الأقفال، المقابض، إصلاح البلاط والخزائن داخل العين المؤجرة [01] ص 44. وعليه في ذلك أن يتصرف كرجل حريص إذ أن أي تغيير بها دون موافقة المؤجر يثبت سوء نية المستأجر وبالتالي يعرضه إلى فقدان حقه في البقاء من ثمة الطرد.

#### 3.2.2.2.1.1. استغلال الأمكنة بصفة هادئة

حسب ما سبق ذكره فإن حسن النية يكون عند قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته التعاقدية، ويعتبر استغلال الأمكنة بصفة هادئة من أحد هذه الالتزامات ، ويتم ذلك عند عدم قيام المستأجر بأعمال تسيء إلى المؤجر أو المستأجرين الآخرين وذلك بالشتم أو الاعتداء أو منعه من الدخول إلى ممتلكاته أو الإساءة إلى الآخرين ونقصد هنا المستأجرين أو الجيران، شخصا أو عن طريق أعضاء عائلته [29] ص 101. بتصرفات غير أخلاقية، وذلك بإحداث ضوضاء وأعمال تخريب بالبنائية أو المعدات وإهمال النظافة وذلك مثلا بتربية الحيوانات، وكذلك بالقيام بسرقة التيار الكهربائي من عداد المالك، وغيرها من الأعمال التي تنم عن سوء نية المستأجر، والذي أصبح شاغلا للأمكنة.

كل هذه التصرفات تؤدي إلى فقدان المستأجر لحقه في البقاء بالأمكنة وذلك لنيته السيئة، ويكون تقدير ذلك لقضاة الموضوع [01] ص 100.

وخلاصة القول فإن حسن النية شرط أساسي وجوهري لاستفادة الشاغل للأمكنة من حقه في البقاء والمكوث بها بقوة القانون وتقاديا للطرد الذي يمكن أن يتعرض له في حالة إخلاله بها.

### 3.2.1.1. انتهاء مدة عقد الإيجار والشغل الفعلي للعين المؤجرة

لما كان عقد الإيجار من العقود الزمنية، أي أن المدة تكون فيه مؤقتة فإنه حتما لن يكون مؤبدا وسيأتي يوم وينتهي بنهاية مدته هذه كقاعدة عامة.

إلا أنه قد تنقضي مدة العقد ومع هذا يبقى المستأجر بالعين المؤجرة، إذ أنه يتحول في هذه الحالة إلى شاغل للأمكنة بقوة القانون، وذلك عند تمسكه بحق البقاء دون لجوئه إلى أي إجراء قانوني، حيث على المتضرر ونقصد هنا المؤجر، اللجوء إلى إسقاط حق البقاء إذا أراد استرجاع ما أجره، أو إلى رفع دعوى استرداد والتي حصرها المشرع الجزائري في حالات معينة.

لذلك وجب على الشاغل بحسن نية لكي يتمكن من ممارسة حقه القانوني في البقاء توافره على كل الشروط التي حددها القانون وهي أن يكون حائزا على سند إيجار صحيح، متحليا بالنية الحسنة، انتهاء مدة الإيجار وكذلك شغله الفعلي للعين المؤجرة. فبعد دراستنا للشرطين الأولين ارتأينا أن نسلط الضوء على الشرطين الآخرين، إذ من خلال دراستنا لمعظم المراجع في هذا الخصوص لاحظنا بعض الإهمال لهما من طرف الدارسين مع أنهما لا يقلان أهمية لذلك سنحاول التطرق في البداية إلى انتهاء مدة العقد ثم نتبعها بتناول مسألة الشغل الفعلي للعين المؤجرة ومدى أهميته عند التمسك بحق البقاء.

#### 1.3.2.1.1. انتهاء مدة عقد الإيجار

تعتبر المدة في عقد الإيجار من أهم العناصر المكونة للمحل إضافة إلى الشيء المؤجر، وبدل الإيجار أو الأجرة، لأن عقد الإيجار هو التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة [28] ص 111.

إذ يتفق المتعاقدان عادة على تحديد المدة هذا غالبا، غير أن الإشكال يطرح في حالة عدم تحديد المدة، ونظرا لهذا الاختلاف فإنه حتما سيؤدي إلى اختلاف الإجراءات المطبقة في كلتا الحالتين، وهذا ما سوف نقوم بدراسته كما يلي:

#### 1.1.3.2.1.1. انتهاء عقد الإيجار بالنسبة للعقود محددة المدة

كما سبق لنا الإشارة إليه أنفا أن المشرع الجزائري قد نظم فيما نظمه من أحكام خاصة بعقد الإيجار المدة، حيث نص على أن عقد الإيجار ينقضي بانتهاء المدة المعينة دون الحاجة إلى تنبيه

بالإخلاء[04] م 508. فأبرام عقد الإيجار لمدة محددة يعني أن الطرفين متفقان فيما بينهما على جعل حد للإيجار بمجرد نهاية أجله، وذلك دون اللجوء إلى إجراء معين.

فالنص القانوني يستبعد اللجوء إلى التنبيه بالإخلاء[26] ص172-173-180، حتى وإن بقي المستأجر بعد نهاية المدة بالعين المؤجرة، وذلك تمسكا منه بحقه في البقاء. إذ أن اجتهاد المحكمة العليا يقر بأنه حتى وإن كانت المدة محددة في عقد الإيجار، فإن المستأجر يستفيد من البقاء بالأمكنة طالما توفرت[10] ص105. فيه باقي الشروط المنصوص عليها في مواد القانون المدني، لأن هذا الحق يبدأ مباشرة بعد انتهاء المدة المعينة[30] ص38، ويكفي في هذه الحالة توجيه مجرد تنبيه بسيط[03] ص71. من قبل المؤجر للمستأجر، فهذا التنبيه يكون تقاديا لإمكانية تمسك المستأجر بالتجديد الضمني الذي يتحول فيه عقد الإيجار من عقد محدد المدة إلى عقد غير محدد المدة وبالتالي يجب لإنهائه إتباع إجراءات قانونية معينة سنأتي على ذكرها لاحقا.

وبمجرد انتهاء مدة العقد بالنسبة لعقود الإيجار محدد المدة يتحول المستأجر إلى مركز قانوني آخر هو مركز الشاغل للأمكنة بحسن نية وعلى من يرى عكس ذلك إثبات صحة ادعائه، فالمشرع أبقى الشاغل من اتخاذ أي إجراء قانوني للتعريف بتمسكه بحقه في البقاء.

### 2.1.3.2.1.1. انتهاء عقد الإيجار بالنسبة للعقود غير محددة المدة

طالما أن المشرع الجزائري قد أقر قانونية العقود التي لم تتحدد فيها المدة ، لأن الطرفين لم يتفقا عليها، أو لأنهما اتفقا أن يكون الإيجار لمدة غير محددة أو أن العقد كان شفويا وليس هناك أي سند مكتوب يدل عليه أو يثبتته وتعذر إثبات مدته، فإنه يجب على كل من يريد إنهاء اللجوء إلى إجراء قانوني ضروري هو توجيه تنبيه بالإخلاء أو إنذار بالتخلي[04] م 474، والتنبيه بالإخلاء معناه إبداء أحد طرفي العقد رغبته في إنهاء عقد الإيجار وهو إعلان لإرادته في وضع حد لهذا العقد[31] ص684.

فالتنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني يصدر من جانب واحد[11] ص778. لإنهاء العلاقة التعاقدية والمتمثلة في عقد الإيجار غير محدد المدة، وغالبا ما يصدر من المؤجر أو من ينوب عنه كأحد الورثة، الولي، الوكيل، من له حق الانتفاع، الحارس القضائي، المتنازل له عن الإيجار، مشتري العين المؤجرة المثقلة بإيجار. كما أنه يحق لكل مالك في الشيوخ أن يوجه التنبيه بالإخلاء لأنه يعتبر من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف.

غير أن الطابع الشخصي للتنبيه يتضح في حالة وجود أكثر من مستأجر وذلك عند وفاة المستأجر الأصلي، كون الحق في الإيجار ينتقل إلى الورثة شأنه شأن باقي مشتملات التركة، لأن موت أحد الأطراف لا ينهي العلاقة الإيجارية، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري، فالإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر [04] م 510.

والحق في البقاء كما هو معلوم لدينا لا يرد إلا في حالة انتهاء مدة الإيجار. ولما كنا بصدد الحديث عن عقد الإيجار غير محدد المدة، فإن المشرع قد اشترط لإنهائه التنبيه بالإخلاء، والذي يجب أن يتم في آجاله القانونية والتي جاءت على سبيل الحصر، حيث تعتبر من النظام العام، وهي كما يلي [04] م 475:

- شهر في إيجار المساكن المؤتثة.
- 3 أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدية.
- 6 أشهر في ديار السكن المنفصلة.

والتنبيه بالإخلاء يوجه لزوما في 15 يناير (جانفي)، 15 أبريل (أفريل)، 15 يوليو (جويلية)، 15 أكتوبر، وإذا وجه هذا التنبيه في أجزء آخر فلا يسري إلا ابتداءً من الأجل الذي يليه. كما أنه توجد حالة يلعب فيها التنبيه بالإخلاء دورا مهما، وهي حالة التجديد الضمني لعقد الإيجار محدد المدة، بموافقة المؤجر، فعقد الإيجار [26] ص 159، في حالة التجديد الضمني، يتجدد وفق شروط العقد الأصلي وفي هذه الحالة يكون لمدة غير محددة، ولا يمكن بالتالي إنهائه إلا عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء.

وبالنسبة لشكل التنبيه فإن المشرع الجزائري لم يشترط شكلا معينا، فيمكن أن يكون بأي وسيلة ما لم يشترط في العقد على أن يكون في شكل معين.

ومن الناحية العملية فإنه يستحسن أن يكون التنبيه بالإخلاء عبارة عن محضر يوجهه المؤجر إلى المستأجر عن طريق المحضر القضائي أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إخطار بالوصول، وذلك حتى يسهل إثباته إذا وقع نزاع فيه.

وخلص القول أن الإيجار نوعين، إما محدد المدة وينتهي دون الحاجة الى تنبيه بالإخلاء، ويستحسن في هذه الحالة أن يوجه المؤجر إنذارا بسيطاً يخبره فيه بنيته والمتمثلة في رفضه لتجديد العقد، كما يمكن أن يكون العقد غير محدد المدة وهنا يلتزم المؤجر بتوجيه تنبيه بالإخلاء وذلك قبل لجوئه إلى القضاء [26] ص 159. في حالة وقوع نزاع عن طريق رفع دعوى المنازعة في حق البقاء وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعدم انتظام إجراءاتها، حيث اعتبرت المحكمة العليا في اجتهادها أن توجيه التنبيه بالإخلاء إجراء من النظام العام تتوقف عليه قابلية دعوى الطرد [01] ص 74.

### 2.3.2.1.1. الشغل الفعلي للعين المؤجرة

إضافة إلى الشروط السابقة التي يجب تحققها لاستفادة الشاغل من حق البقاء، وبعد تطرقنا لضرورة وجود سند إيجار صحيح، وإلى التحلي بالنية الحسنة، إلى ضرورة انتهاء مدة الإيجار فإننا نجد أنفسنا أمام شرط آخر، فضل البعض دراسته كحالة من حالات سقوط الحق في البقاء، أو كقيد يحد من صلاحية الشاغل أيا كان، من التمتع به على وجه الإطلاق، إلا أننا نلاحظ أن أهميته لا تقل عن باقي الشروط لذلك ارتأينا دراسته ومحاولة البحث عن الأشخاص الذين يحق لهم شغل العين المؤجرة والمدة التي حددها القانون لهذا الشغل وذلك كما يلي:

### 1.2.3.2.1.1. الأشخاص المخاطبون بالشغل الفعلي

حسب ما نص عليه المشرع الجزائري فإن الشغل الفعلي للأمكنة يكون من الشاغل نفسه، ونقصد هنا المستأجر الأصلي أو الأشخاص الذين منحهم القانون هذا المركز أو هاته الصفة والذين سوف نتطرق إليهم بالتفصيل في المبحث اللاحق، وكذلك الأشخاص الذين يعيشون عادة مع الشاغل، سواء كانوا من عائلته أو ممن ينفق عليهم وذلك في حالة غياب الشاغل، ويكون ذلك بشكل فعلي ومفيد فوجود الأثاث أو الزيارات السريعة للأمكنة لا يدل على استقرار الشاغل في العين المؤجرة فهو لا يحتاجها ويمكن إثبات ذلك بواسطة فواتير الكهرباء والغاز.

وبالنسبة للمحلات المهنية فيكون بمراعاة الاستغلال الذي أعطاه الطرفان للمحل وعدم الاستغلال هذا مفاده عدم الحاجة إلى هذا المحل، وبالتالي فقدان [01] ص 111 الحق في البقاء فيه. ويعود تقدير ذلك لقضاة الموضوع، كون هذه التصرفات المطلوب إثباتها عبارة عن وقائع مادية يجوز إثباتها بكل طرق الإثبات.

### 2.2.3.2.1.1. المدة القانونية للشغل الفعلي للعين المؤجرة

يتطلب النص القانوني الذي ذكره المشرع للشغل الفعلي للعين المؤجرة أن تكون المدة 8 أشهر [26] ص 187. خلال السنة الإيجارية، أي 3/2 السنة، هذا كقاعدة عامة، إلا أنه لكل قاعدة استثناء، لذلك فإن لهذه القاعدة أيضا استثناء، حيث أن وظيفة أو مهنة الشاغل قد تحتم عليه الإنقاص من هذه المدة، أو أي سبب آخر مشروع لا يسمح له بالمكوث في العين المؤجرة المدة الدنيا المطلوبة قانونا.

وبقراءتنا لنص المادة 517 من القانون المدني الجزائري نجدها غامضة نوعا ما، فما هو المقصود من ذكر السبب المشروع، وما هي المعايير التي يجب اعتمادها للقول بشرعية السبب من عدمه، لذلك فقد استقر الاجتهاد القضائي على البحث بنية المستأجر، هل قصد مغادرة الأمكنة نهائيا أو مؤقتا [01] ص 112، وهذه عبارة عن وقائع مادية يمكن إثباتها بشتى الوسائل، لأن طبيعة الوظيفة [30] ص 83، في هذه الحالة هي التي تمنح العذر المشروع الذي يأخذه القاضي ويقوم بتقديره.

### 2.1. نطاق تطبيق حق البقاء بالأمكنة وأثاره

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية الأكثر شيوعا بين الناس، لذلك فإن أمر انقضائه شيء وارد ولا يختلف فيه اثنان، سواء كان هذا العقد محدد المدة أو لمدة غير محددة، لكن رغم هذا فإن المستأجر يمكنه البقاء بالعين المؤجرة حتى لو كان ذلك رغما عن إرادة المؤجر، وهذا راجع إلى استفادته من حق البقاء بالأمكنة، والذي يعتبر حقا قانونيا شرع لمصلحة المستأجر، والذي أصبح شاغلا بحسن نية للعين المؤجرة.

وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني والى التعديلات التي جاء بها القانون 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 يعدل ويتم الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني كان لزاما علينا أن نتناول بالبحث مسألة مجال تطبيقه سواء كان الأمر يتعلق بالنطاق الشخصي والمقصود به من يمكنه التمتع بهذا الحق، أو من ناحية النطاق المكاني والمقصود به الأماكن التي يطبق عليها.

كما أن عقد الإيجار شأنه شأن سائر العقود الملزمة لجانبين، يترتب مجموعة من الآثار تتمثل في التزامات كل طرف تجاه الآخر [28] ص43، بعد قيام هذا الحق أي بعد ما يتحول المستأجر إلى شاغل بقوة القانون.

وكذلك الحالات التي يصادفنا فيها سقوط هذا الحق بالرغم من قيام كل طرف بأداء التزاماته اتجاه الطرف الآخر ومع هذا يفقد الشاغل حقه في البقاء بالعين المؤجرة، ولمعالجة هذه المسائل ارتأينا أن نبدأ بتناول مجال تطبيق هذا الحق، لننتقل إلى التطرق للآثار الناشئة عنه.

### 1.2.1. نطاق تطبيق حق البقاء بالأمكنة

نقصد بنطاق حق البقاء بالأمكنة مجال تطبيق هذا الحق الذي يرتبط بدوره بعدة عناصر، حيث أنه ليس مقررا لجميع المستأجرين الذين أصبحوا شاغلين ولا لكل المحلات المؤجرة.

فهو لا يطبق إلا على الشاغل حسن النية الذي يحوز سند إيجار صحيح، انتهت مدته كقاعدة عامة، إلا أن الأمر لا يخلو من بعض الاستثناءات التي نص عليها القانون صراحة. كما يمكن ألا تستفيد كل المحلات المؤجرة من هذا الحق، بل هناك شروط يجب توافرها في العين المؤجرة حتى يمكن المكوث بها من قبل شاغليها.

ومع هذا كله فبالرغم من توافر الشروط المنصوص عليها قانونا في الشخص والعين المؤجرة إمكانية فقدان هذا الحق وسقوطه واردا.

حيث نجد المشرع الجزائري ينص على بعض القيود أو ما يعرف بحالات سقوط حق البقاء، ما يجعل إمكانية فقدانه أمرا متوقعا، وللإلمام بهذه الجوانب سنحاول الإحاطة بطبيعة المستفيد من هذا الحق والذي لا يخرج عن اثنين هما الأشخاص والمحلات المؤجرة.

### 1.1.2.1. المستفيدون من حق البقاء بالأمكنة

الاستفادة من حق البقاء بالأمكنة المستأجرة هو حق نص عليه القانون لفائدة المستأجر، رغما عن إرادة المؤجر [30] ص09، والذي يعتبر حال انتهاء عقد الإيجار شاغلا عن حسن نية شرط امتلاكه لسند إيجار صحيح وشغله للأمكنة بصفة قانونية.

إلا أن التساؤل الذي يثور هنا ينصب على شخصية هذا المستفيد فهل هو حق لا يمكن أن يستفيد منه إلا الشخص الطبيعي أم أن للشخص الاعتباري نصيب في هذا الحق؟. للإجابة على هذا السؤال سوف نحاول تقسيم الدراسة كما يلي :

### 1.1.1.2.1. المستفيد من حق البقاء هو الشخص الطبيعي

يقصد بالشخص الطبيعي الإنسان أي الكائن البشري والذي يتمتع بالشخصية القانونية من لحظة ولادته حيا إلى غاية وفاته [32] ص 216. مع مراعاة بعض الحالات الخاصة التي أوردها المشرع الجزائري على سبيل الحصر كحالة المفقود والغائب.

حيث أنه من المعروف أن كل فرد في المجتمع يختلف عن غيره من الأفراد، إذ ينفرد هذا الأخير بعناصر تميزه وتمثل في: الاسم، اللقب، الحالة، الأهلية، الذمة المالية والموطن. وبالرجوع لنص المادة 514 ق.م.ج قبل تعديله [33] م-08-507، فإن الاستفادة من حق البقاء، حق مقرر للأشخاص الطبيعيين مهما كانت جنسيتهم [07] ص 70، كذلك يرجعنا لنص المادة 526 ق.م.ج قبل تعديله والتي تعطي حق الاسترجاع للمالك الجزائري الجنسية، نجد أن المشرع قد سكت عن تقديره حق البقاء للمستأجرين الأجانب، أي الذين يملكون جنسية غير الجنسية الجزائرية.

وكذلك بالرجوع إلى نصوص القانون الفرنسي وخاصة قانون 1 سبتمبر لعام 1984 والذي يعطي الحق في البقاء للأشخاص الطبيعيين دون إقصاء الأجانب، وقد سائر الاجتهاد القضائي ذلك بمنحه للأجنبي الحق في البقاء بالأمكنة شأنه شأن الشخص الطبيعي الفرنسي الجنسية.

ومن خلال ما تقدم نخلص أنه [05] ص 13. للشخص الطبيعي إمكانية الاستفادة من حق البقاء بالأمكنة مهما كانت جنسيته ما لم يوجد نص قانوني صريح أو اجتهاد قضائي يحظر ذلك [01] ص 90، فبعد الإقرار بهذه الاستفادة يأخذنا البحث إلى السؤال عن صفة هذا الشخص فهل نقصد هنا المستأجر الأصلي الذي أصبح في مركز الشاغل، وهل أنه وحده صاحب هذا الحق سيما أن أحد أهم ميزات هذا الأخير (الحق) عدم قابليته للانتقال كونه حق شخصي،

وهل يمكن لغير المستأجر في هذه الحالة الاستفادة منه؟ لأجل الإجابة على كل هذه التساؤلات سنقوم بدراسته كما يلي:

### 1.1.1.1.2.1.المستأجر

المستأجر هو الطرف الثاني في عقد الإيجار، الذي يستفيد من منفعة العين المؤجرة مقابل ما يدفعه من أجره عن كل مدة انتفاع [18] ص36، فهو إذن ذلك الشخص الطبيعي الذي تربطه بالمؤجر علاقة تعاقدية أساسها عقد الإيجار سواء كان هذا الأخير محدد المدة أو لمدة غير محددة [28] ص39، وقد يكون هذا المستأجر مستأجرا أصليا أو فرعيا أو مستأجرا مقياضا.

فكل هذه الفئات تصب في مصطلح المستأجر مما أدى بنا إلى إثارة هذه النقاط على النحو

التالي:

### 1.1.1.1.1.2.1.المستأجر الأصلي

يستفيد من حق البقاء بالأمكنة الشاغل الذي كان في الأصل مستأجرا أصليا وذلك عند انقضاء عقد الإيجار سواء كان هذا العقد مكتوبا أو شفهيًا [34] ص112.

هذا بالإضافة إلى ضرورة توافر المستأجر على الشروط اللازمة التي تجيز له التمتع بهذا الحق، حيث يعتبر صحة عقد الإيجار من أهمها ثم يأتي حسن النية بعدها وذلك بقيامه بكل الالتزامات الملقاة على عاتقه مع ضرورة شغله للعين المؤجرة المدة القانونية اللازمة لذلك.

ويعتبر القانون المستأجر الأصلي شاغلا في المرتبة الأولى من حيث أحقيته في الاستفادة من هذا الحق، وذلك لعدم إمكانية تصور عقد إيجار فرعي أو تنازل أو مقياضة دون وجود مستأجر أصلي، لذلك فإن الاستفادة من حق البقاء تتعدّد أصلا للمستأجر الأصلي دون لجوء هذا الأخير لاتخاذ أي إجراء، لأن هذا الحق مقرر أصلا لحماية، غير أن التعديل الأخير للقانون المدني أتى بتعديلات جوهرية فيما يخص إمكانية استفادة المستأجر الأصلي من هذا الحق وذلك بضرورة توفره على شرط جديد ألا وهو بلوغ ستين سنة كاملة (60 سنة) عند نشر هذا القانون [33] م 507، حيث يستطيع في هذه الحالة الاستفادة من حق البقاء بالأمكنة المعدة للسكن وذلك وفقا للتشريع السابق، إذ يبقى يتمتع بهذا الحق إلى حين وفاته ما لم يدخل في حيز حالات السقوط التي أقرها المشرع في نصوص القانون المدني التي سنأتي إلى التفصيل فيها في المطلب اللاحق، بينما المستأجر الذي لم يتحقق شرط بلوغه 60 سنة يخرج من نطاق الاستفادة لمدى الحياة ويدخل في فئة ثانية أوردها المشرع في التعديل الجديد في الفقرة الأولى لنص المادة 507 مكرر من القانون 07-05، والتي تنص على أن هؤلاء الأشخاص لديهم الحق في البقاء بالأمكنة لمدة محددة قدرت بـ 10 سنوات، كون المشرع قد أبقى الإيجارات المبرمة في ظل القانون المدني قبل تعديله خاضعة لنصوصه لمدة 10

سنوات ابتداءً من تاريخ نشره، بما أن حق البقاء كان مكرسا في قواعد ونصوص القانون المدني فإنه بالضرورة ينطبق عليه هذا النص، وبالتالي يستفيد صاحب الحق في البقاء من مدة قدرها 10 سنوات، وبالتالي نلاحظ هنا أن المشرع قد حدد مدة هذا الحق بعدما كان غير محدد ومطلق نظرا لتغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي تمر بها الجزائر وذلك بانتقالها من النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية ويحاول المحافظة على التوازن داخل المجتمع إلى النظام الرأسمالي والذي يكرس بدوره الملكية الفردية ويحاول حمايتها.

لذلك وتماشيا مع هذا التطور رأى المشرع ضرورة إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وتحريرها من بعض القيود التي وضعت لها في ظل النظام السابق [33] م 507.

حيث اعتبر هذه المدة مرحلة انتقالية منحت للمستأجرين وذلك كي يحاولوا تدبير أمورهم، والبحث عن حلول لمسألة سكنهم كونها لم تعد حقا مطلقا، فبمجرد انتهاء هذه المدة يستطيع المؤجر القيام بطرد المستأجر إذا أراد استعادة عينه المؤجرة، ودون القيام بأي إجراء لأن مدة 10 سنوات [33] م 507. المحددة في القانون 05-07 المعدل للقانون المدني تنقل المستأجر والمؤجر من وضعية قانونية سابقة تتمثل في الخضوع لنصوص القانون المدني قبل تعديله إلى وضعية قانونية لاحقة حيث سيخضعان للنصوص المعدلة والتي ألغت جل النصوص المتعلقة بحق البقاء وحق الاسترجاع وكيفية تطبيقهما، وبالتالي يجد المؤجر نفسه بعد مرور هذه المدة محررا من القيود التي وضعت له في حال قيامه باسترجاع عينه المؤجرة.

كما أننا نلاحظ أن هذا القانون قد استثنى الشخص الاعتباري من نصوصه وأسقط عنه حق البقاء وأدخله في فئة المستفيدين من مزايا عقد الإيجار المبرم في القانون المدني قبل تعديله والتي قدرت مدتها بـ 10 سنوات.

كما أن هذا القانون بالرغم من محاولته إلغاء هذا الحق الذي أصبح يشكل تعديا صارخا على حق الملكية الخاصة إلا أنه راعى الجانب الاجتماعي والإنساني في هذه المسألة فالشخص الذي كبر في السن وهو يسكن منزلا مؤجرا من فترة طويلة ويستفيد من حق البقاء ونظرا لظروفه الاقتصادية لا يستطيع امتلاك مسكن آخر فإنه من غير اللائق ولا العادل طرده للشارع في آخر عمره.

وفي الأخير نخلص أن المستأجر يمكن أن يكون في الفئة الأولى التي تستفيد من حق البقاء إلى حين وفاته، أو أنه لن يستفيد من حق البقاء إلا لمدة 10 سنوات يبدأ حسابها من تاريخ نشر القانون 05-07 وتنتهي بنهاية المدة.

### 2.1.1.1.1.2.1. المستأجر الفرعي والمتنازل له

بالرجوع لنص المادة 514/2 ق.م.ج فإننا نجد أن القانون يسمح للمستأجر الفرعي أو ما يصطلح عليه كذلك بالمستأجر من الباطن والمتنازل له بالبقاء في الأمانة المستأجرة شرط أن يكون لكل منهما عقد إيجار صحيح مستوفي لكل شروطه وأركانه.

ونقصد بالتأجير من الباطن قيام المستأجر الأصلي بتأجيره لحقه كاملا أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى شخص آخر مقابل أجره يتم الاتفاق عليها [35] ص 391.

فهو إذن إيجار جديد ينعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويرد على حق الأول في الانتفاع، أما التنازل عن الإيجار فهو نقل المستأجر لجميع حقوقه [04] م 505. والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله [09] ص 10.

وبالنسبة للمدة المحددة لبقاء المستأجر الفرعي فقد حددها القانون بالقدر الذي يستطيع فيه المستأجر الأصلي البقاء فإن كان له حقا مطلقا للمستأجر الفرعي نفس الحق وإن فقدان الطرف الأول لحقه في البقاء يتبعه بالضرورة فقدان المستأجر الفرعي لهذا الحق كونه مستمد منه أصلا.

حيث تنتقل فيها الحقوق وفقا لأحكام حوالة الحق وتنتقل الالتزامات فيها وفقا لقواعد حوالة الدين وهذا لا يتم إلا بالموافقة الصريحة للمؤجر.

### 3.1.1.1.1.2.1. حالة المقايضة

وردت حالة المقايضة في نص المادة 514/2 ق.م.ج إلا أننا بالرجوع للنصوص المنظمة للقانون المدني لم نجد نص على أية شروط أو إجراءات يمكن أن تخضع لها هذه المقايضة.

لذلك يرى بعض رجال القانون أنه يمكن أن نستأنس بما ذكره بالنسبة للإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، وذلك كاشتراط قبول المؤجر الأصلي للمقايضة قبل وقوعها كون هذا التصرف

يترتب عليه تغير في طرفي العقد [01] ص 97، فإذا حصلت وقبل بها المؤجر أصبح هنا المستأجر الجديد (المقايض) يتمتع بحقوق المستأجر الأصلي ومن ضمنها حق البقاء بالأمكنة.

### 2.1.1.1.2.1. الغير

إن مبدأ نسبية آثار العقد يهيمن على قوته الملزمة من حيث الأشخاص، فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين اللذين يأتريان بقانون العقد، ومن حيث المضمون فلا يلتزم الطرفين إلا بما تضمنه من التزام، ولما كان عقد الإيجار الذي نحن بصدد دراسته ذو طابع عائلي وجماعي فإن هناك أطراف أخرى غير المستأجر يمكنها الاستفادة من حق البقاء بالأمكنة وذلك في حالة وفاة المستأجر أو هجره للعين المؤجرة، لذلك سنتطرق لهاتين الحالتين بالدراسة كما يلي:

#### 1.2.1.1.1.2.1. المستفيدون من حق البقاء بالأمكنة في حالة وفاة الشاغل

الغير هم كل شخص لم يكن طرفا في العقد، مع ذلك أعطاهم القانون الحق في الاستفادة من ذلك العقد.

حيث أن المشرع ينص على إمكانية انتقال حق البقاء من الشاغل إلى الغير في حالة وفاته، وهذا يعد استثناءً [05] ص 18. على أهم خصائصه والمتمثلة في أن حق البقاء بالأمكنة حق شخصي غير قابل للانتقال ومع هذا فإن هناك فئة معينة يمكنها التمتع به، وذلك دائما لتحقيق الهدف من استحداث هذا الحق في الحياة الاجتماعية ومحاولة تقنينه من المشرع تماشيا والظروف التي كانت سائدة آنذاك.

ويعتبر الشاغل في حكم المتوفي سواء كانت الوفاة حكمية أو طبيعية شريطة أن يكون مستأجرا حائزا لنسد إيجار صحيح وحسن النية أصبح شاغل للأمكنة قبل تاريخ وفاته [15] م 05.

وتكون الوفاة طبيعية إذا ما توقف القلب والرئتين عن العمل، حيث تعتبر الوفاة كالميلاد كونها واقعة قانونية مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات، كشهادة الطبيب أو شهادة الوفاة.

وقد تحيط الشكوك في بعض الأحيان بحياة الإنسان بحيث لا يعرف على وجه التأكيد ما إذا كان لا يزال حيا أم أنه قد توفي، ويطلق على هذه الحالة صفة المفقود وبعبارة أخرى فإن المفقود هو

الغائب الذي لا تعلم حاله أهو حي أو ميت، وبهذا يختلف عن الغائب في أن الأخير هو شخص حي بالتأكيد، وكل ما في الأمر أنه لا يوجد له محل إقامة معلوم، فكل مفقود يعتبر غائبا ولكن كل غائب لا يعتبر مفقودا [36] ص 162.

وما يهمننا هنا هو المفقود الذي تعتبره جل التشريعات ميئا متى توافرت شروط النص الخاص به، حيث ينص التشريع الجزائري على اعتباره ميئا بناء على صدور حكم قضائي [20] م 109 بذلك بعد مرور 4 سنوات من تاريخ فقده أو من تاريخ صدور قرار من وزير الدفاع باعتباره مفقودا في العمليات العسكرية إذا كان المفقود من العسكريين، إلا إذا ارتأى القاضي تأجيل النظر في الدعوى إلى أجل يحدده ويأمر باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للبحث والتحري لإصدار الحكم باعتباره ميئا.

ونخلص في الأخير إلى اعتبار الوفاة القانونية لا يمكن إثباتها إلا بحكم قضائي [32] ص 220 ومتى صدر هذا الأخير رتب آثاره من تاريخ صدوره أما في حالة وفاة المستأجر قبل اكتسابه صفة الشاغل فإننا نكون هنا أمام ما يعرف بانتقال حق الإيجار والذي يخضع لنصوص قانونية تنظمه غير تلك التي تنظم حق البقاء وبالتالي لا يدخل في نطاق دراستنا.

فمتى تحققت الوفاة وجب في المستفيد والذي هو في هذه الحالة غير الشاغل الأصلي أن يتوفر على شروط ثلاث تتمثل فيما يلي:

-الشرط الأول: هو كون المستفيد من أفراد العائلة أي من تربطهم بالشاغل المتوفي صلة قرابة، غير أن المشرع الجزائري لم يوضح لنا درجة القرابة المقصودة [18] ص 139. والتي تمكن صاحبها من الاستفادة من الحق بالبقاء في الأمكنة تاركا ذلك للاجتهاد القضائي، والذي يحدد درجة القرابة بالزوجة والزوج، الأصول والفروع، وذلك دون تحديد للدرجة [01] ص 102. وهو ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي الفرنسي بدوره، وبما أن هذا الحق في الأصل هو حق مستمد من القانون الفرنسي [34] ص 58. والذي كان سابقا لوضعه فإن المشرع الجزائري قد حذا حذوه وهو ما اتجه إليه الاجتهاد القضائي في بلادنا أيضا.

-الشرط الثاني: هو أن يكون هؤلاء الأشخاص يعيشون على نفقة الشاغل المتوفي، حيث يعتبر الشخص المعيل لهم، لسبب صغر سنهم أو لحالتهم المالية التي لا تمكنهم من تدبير أمورهم دون

مساعدة وتعتبر إقامتهم في العين المؤجرة قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع إنساني خاص، قابلة للتغيير والتعديل تتعلق به هو ولا شأن للمؤجر بها [37] ص 343.

- الشرط الثالث: هو أن يكون المستفيدون يعيشون مع الشاغل المتوفي عادة، أي أن تكون هذه المعاشة فعلية واعتيادية وذلك بأن لا يكون لأولئك الأشخاص مساكن أخرى تأويهم، ويتم ذلك عن طريق مشاركتهم الحياة مع الشاغل طوال المدة القانونية المطلوبة، والتي حددها القانون بـ 6 أشهر [04] م 515.

حيث نستنتج من ذلك من كان يعيش مع الشاغل على سبيل الاستضافة فقط، أو ما يثبت أنه كان يتحمل أعباء الإيجار مع الشاغل.

والملاحظ على المستفيد في القانون الجزائري أنه يجب أن تتوفر على الشروط الثلاثة معا وإلا لا يمكنه الاستفادة من هذا الحق وهذا عكس ما جاء به المشرع الفرنسي [05] ص 19، حيث لا يشترط إلا توفر شرطين فقط فإما أن يكون على نفقته فقط ولو لم يكن من أفراد عائلته وإما أن يكون من أفراد عائلته ولو لم يكن على نفقته [34] ص 58، وبهذا يكون قد وسع من نطاق هذه الفئة المستفيدة عكس المشرع الجزائري، الذي حاول التقليل منها وذلك بنصه على ضرورة توفرها كلها معا.

حيث يستفيد بعد ذلك كل شخص توفرت فيه الشروط القانونية من حق البقاء بالعين المؤجرة دون رضا المؤجر ودون الاضطرار إلى القيام بأي إجراء قانوني.

وفي حالة حدوث نزاع بهذا الشأن فإن الطرف الآخر هو الذي يلجأ للقضاء حيث يرجع الفصل فيه إلى قاضي الموضوع محددًا بذلك مدى صلاحية الشخص في الاستفادة من حق البقاء [03] ص 60، وذلك بناءً على سلطته التقديرية غير أنه بالنسبة للمحل المهني، أي المحل المعد لممارسة مهنة، فإن القانون أضاف شرطاً رابعاً، وهو زيادة على وجوب توفر المستفيد على الشروط الثلاثة سابقة الذكر، يجب عليه أن يكون يمارس نفس النشاط المهني الذي كان يمارسه الشاغل المتوفي وإلا سقط حقه في البقاء [10] ص 17.

### 2.2.1.1.1.2.1. في حالة هجر الشاغل للعين المؤجرة

تعتبر حالة هجر العين المؤجرة من الحالات التي ينتقل الحق في البقاء بها إلى غير الشاغل الأصلي، وقد وضعها المشرع في نفس المرتبة مع حالة الوفاة وذلك كون الشاغل في كلتا الحالتين لم يعد موجودا وبالتالي يجب لأحد ما الحلول محله وذلك للقيام بالتزاماته التعاقدية وكذا للتمتع بحقوقه ومن بينها حق البقاء، وكالعادة فإن المشرع لم يعط تعريفا أو تفسيراً لحالة الهجر، وهل كل ترك للعين المؤجرة هو هجر لها.

لذلك فإن الاجتهاد القضائي تولى هذه المهمة، حيث عرفها على أنها تلك المغادرة المفاجئة وغير المتوقعة للشاغل [03] ص 60.

إذ أنه في حالة علم أفراد الأسرة بها فإن عنصر الفجائية لم يعد موجودا وبالتالي يسقط حقهم في البقاء.

وهذا ما وصل إليه سابقا الاجتهاد القضائي الفرنسي [34] ص 58، ويرجع تقدير حالة الهجر دائما لقضاة الموضوع.

أما بالنسبة للمحلات المهنية فإن المشرع يشترط إضافة على ضرورة توفر المستفيد من شرط القرابة وكذلك أن يكون يعيش على نفقته لمدة 6 أشهر كحد أدنى، ممارسة نفس المهنة التي كان يزاولها الشاغل الذي هجر عينه المؤجرة وإلا سقط حقه في البقاء [05] ص 19.

وخلاصة القول أنه في كل من حالة وفاة الشاغل أو هجره للعين المؤجرة نلاحظ أن الشروط المطلوب توفرها قلما تتوفر في شخص ما وبالتالي التضييق من اكتساب هذا الحق بالنسبة للغير.

### 2.1.1.2.1. الشخص المعنوي أو الاعتباري

لقد كان الإنسان في القديم هو الطرف الإيجابي أو السلبي في العلاقات القانونية التي كانت تربط بين الأفراد لأنها كانت تتسم بالبساطة والبعد عن التعقيد.

لكن مع التقدم الحضاري الذي تشهده المجتمعات الإنسانية شعر الإنسان بالعجز عند القيام بإنجاز المشاريع الكبيرة بمفرده إذ كان لا بد له من الانضمام إلى مجموعة الأفراد، حيث يساهم الجميع بجهودهم وأموالهم للقيام بإنجاز المشاريع الضخمة [32] ص 236.

لذلك كان لزاما على هذا الانضمام أو التكتل الدخول في الحياة القانونية وذلك لممارسة الحقوق وأداء الالتزامات، ولا يتسنى ذلك إلا إذا كان يتمتع بشخصية قانونية مستقلة عن الشخصيات القانونية للأفراد المكونين له وذلك حتى لا تختلط حقوق المجموعات والتزاماتهم بحقوق الأفراد فيها والتزاماتهم.

وقد نص المشرع على أن الشخص المعنوي له الحق في البقاء بالأمكنة المؤجرة [34] ص66، شأنه شأن الشخص الطبيعي،

والتساؤل الذي يساورنا في هذه الحالة هل لكل شخص معنوي الحق في البقاء بالأمكنة، وهل هذا الحق يطبق بنفس الشروط كما في الشخص الطبيعي، لذلك ارتأينا تقسيم دراستنا بالتطرق أولا إلى التعريف بهذا الشخص لنتنقل في المرحلة الثانية إلى الكلام عن الأشخاص الاعتبارية المستفيدة من هذا الحق.

#### 1.2.1.1.2.1. تعريف الشخص الاعتباري

يمكن تعريف الشخص الاعتباري أو ما يصطلح عليه كذلك بالشخص المعنوي كما يلي:  
" الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم بتحقيق ذلك الغرض" [32] ص238.

حيث يكتسب الشخص الاعتباري الشخصية القانونية حكما أي بنص القانون الذي اعتبرها كذلك، ويطلق على هذا الشخص مصطلح الشخص المعنوي كونه لا يملك كيانا ماديا ملموسا، وإنما هي عبارة عن معان غير ملموسة ولكن يمكن قيامها في الذهن وتصور وجودها معنويا، والاعتراف بأنها يمكنها القيام بأعمال ومشاريع لا يستطيع الإنسان مهما علا قدره أو امتد ثراؤه القيام بها بمفرده.

ويمكن إجمال القول بأن الشخص الاعتباري يعترف له القانون بالشخصية القانونية لتحقيق غرض معين، وفي حدود هذا الغرض يكون كالشخص الطبيعي طرفا في الحق والالتزام على حد سواء، ذلك لكونه ضرورة ملحة تملئها احتياجات المجتمع لتحقيق مصالح عامة أو خاصة.

## 2.2.1.1.2.1. الأشخاص المعنوية المعنية بحق البقاء في الأمكنة

لقد قسم فقهاء القانون الشخص المعنوي إلى قسمين هما:

- الشخص المعنوي العام
- الشخص المعنوي الخاص.

فالشخص المعنوي العام هو ما نص عليه القانون في مواده [04] م 50، حيث يعتبر الشخص الاعتباري العام ممثلاً في الدولة وسائر فروعها والتي تهدف إلى تحقيق أهداف عامة.

أما الشخص المعنوي الخاص فيمثل في الهيئات، المؤسسات، الجمعيات، الشركات المدنية والتجارية والتي يعترف لها القانون بالشخصية الاعتبارية لتحقيق أهداف خاصة بمجموعة الأشخاص والأموال المكونة لها.

ولقد نص المشرع الجزائري على أن الأشخاص الاعتبارية أو المعنوية يمكنها الاستفادة من حق البقاء بالأمكنة شرط توافرها على كل الشروط اللازمة شأنها شأن الشخص الطبيعي.

إضافة إلى أنه يستلزم على هذا الشخص المعنوي أن يتعاطى نشاطاً نزيهاً (نقصد هنا بالنشاط النزيه ألا يكون المحل المؤجر عبارة عن تغطية لممارسات مشبوّهة يعاقب عليها القانون، كمن يقوم بممارسة أعمال لا أخلاقية تمس بالنظام العام والآداب العامة غير مشبوّهة)، ونخص بالذكر الجمعيات والأحزاب والمنظمات الجماهيرية. كما ينطبق الوصف كذلك على الجمعيات الرياضية والجمعيات الخيرية والفنية والنقابات [01] ص 90.

أي أن يكون الغرض من إنشائها هو نفسه النشاط الممارس، لأنه كما هو معروف فإن هذه الأشخاص الاعتبارية المذكورة في نص المادة 516 ق.م.ج كان الهدف من إنشائها هو القيام بأعمال اجتماعية أي نشاطات غير مربحة يكون الغرض منها اجتماعي بحت، وذلك يتم دون الحصول على ريع مالي [32] ص 242.

غير أن الشخص المعنوي يمكن أن يفقد حقه في البقاء بالمكان المستأجر، وذلك متى أراد مالك العين المؤجرة والذي يشترط فيه القانون الجنسية الجزائرية استرجاعها، وذلك ليسكنها بنفسه أي أن يستعملها هو شخصياً لأغراضه الخاصة، أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله، ونقصد هنا الأب

والأم أو فروعه (أبنائه)، فإن القانون يمكنه من ذلك بصريح نص المادة 516 ق.م.ج، وبالتالي يسقط حق البقاء بالأمكنة بالنسبة لهذا الشخص المعنوي وما نلاحظه أن القانون هذه المرة جاء في صف المؤجر وذلك محاولة منه تقييد هذا الحق وذلك بمراعاة الظروف الاجتماعية والاقتصادية للمؤجر كما سبق وأن راعى نفس الظروف وقام بمنح المستأجر حق البقاء.

### 2.1.2.1. المحلات التي يمارس بشأنها حق البقاء بالأمكنة

يعتبر حق البقاء بالأمكنة حقا قانونيا جاء به المشرع لحماية المستأجر من تعسف المؤجر، وذلك محاولة منه الحفاظ على التوازن الاجتماعي، وذلك بتوفير نوع من الاستقرار لأفراد المجتمع الذين لم يحالفهم الحظ في الظفر بمسكن يكون ملكا لهم، فما كان منهم سوى اللجوء للاستئجار وبذلك الوقوع تحت رحمة المؤجر.

ولقد سبق لنا التعرف على مجال تطبيق هذا الحق في شقه الأول والمتعلق بالأشخاص المستفيدين منه وكيف نظم القانون ذلك غير أن هذا النطاق لا يخلو من شق ثان ألا وهو النطاق المكاني لهذا الحق، والمقصود به المحلات التي يستفيد مستأجرها من حق البقاء فهل كل المحلات المؤجرة يطبق عليها هذا الحق دون استثناء وفي كل الحالات؟

وللإجابة على هذا التساؤل سوف نحدد مجال دراستنا بالمحلات السكنية والمحلات المهنية فقط.

### 1.2.1.2.1. المحلات السكنية

المحل السكني هو وجود أرض شيد فوقها بناء سواء كان هذا البناء فرديا أو جماعيا، حيث يخصص للسكن بصفة دائمة [03] ص56 وذلك بهدف الاستقرار والسكنية بالنسبة للمستأجر وأفراد عائلته إلا أنه في بعض الأحيان لا يمكن أن نفصل المحل السكني عن بعض توابعه.

فإلى أي مدى يستفيد المحل السكني من حق البقاء، وما هي الوضعية القانونية للملاحق أو التوابع بالنسبة لهذا المحل السكني؟  
لذلك سوف نحاول أن نتكلم أولا عن المحل المعد للسكن فقط ثم سنتناول المحل السكني الذي يكون به ملحقات وتوابع.

### 1.1.2.1.2.1.المحل المعد للسكن فقط

هو ذلك المحل الذي استأجر بغرض السكن فقط من طرف المستأجر ليؤويه هو وأفراد عائلته والذين هم تحت نفقته [07] ص 37، حيث يمكن أن يكون هذا المحل فردياً أو عبارة عن شقة في عمارة فهو إذن باختصار المأوى [01] ص 91. بوجه عام، إذ يجب أن يكون مخصصاً للسكن الدائم والشغل المستمر.

ونستثني هنا المحلات السكنية المؤجرة بغرض السياحة [10] ص 30، وكذلك غرف الفنادق فبالرغم من أنها تؤجر بغرض السكن إلا أنها لا تدخل في إطار دراستنا فمهما طالمت مدة الإيجار فيها إلا أنها تظل تفتقر إلى عنصر الديمومة والاستمرارية، فهي محلات مؤقتة تستأجر لمدة قصيرة كل حسب الغرض المؤجر له.

ولإثبات الطابع السكني للمكان أو المحل أو العين المؤجرة، يجب الرجوع إلى التخصيص الذي أعطاه له طرفا العقد وفي حالة وجود أي غموض أو إبهام فإننا نأخذ بالتفسير الذي يعطيه قاضي الموضوع لهذا العقد.

### 2.1.2.1.2.1.المحلات التبعية أو الملاحق

ونقصد بالمحلات التبعية أو الملاحق تلك التي تكون تابعة للمحل السكني كالمستودع والقبو، والحديقة والفناء... [07] ص 45.

وفي هذه الحالة نكون أمام فرضين، الفرض الأول يتمثل في وجود محل سكني وتوابعه يخضعان لعقد إيجار واحد هو عقد إيجار المحل السكني، وذلك باتفاق الطرفين، هنا يستفيد الملحق أو المحل التبعية من الحق في البقاء بالأمكنة تطبيقاً للمبدأ القانوني العقد شريعة المتعاقدين وكذلك إعمالاً بفكرة وحدة المحل [03] ص 56.

أما الفرض الثاني فيتمثل في وجود عقدين منفصلين الأول خاص بالمحل السكني والثاني خاص بالمحل التبعية [10] ص 109. فهنا نكون أمام عقدين يقعان على محلين منفصلين [07] ص 45، وبالتالي سنكون هنا أمام ما يعرف بازدواجية المحل، وفي هذه الحالة لا يستفيد المحل التبعية أو الملحق من حق البقاء المقرر للمحل السكني.

### 2.2.1.2.1. المحلات المهنية

يعتبر حق البقاء بالأمكنة حقا يطبق خصيصا على المحلات السكنية سواء كانت للسكن فقط أو بها محلات تابعة تستعمل كملاحق، غير أن هناك فئة ثانية من المحلات تستفيد بدورها من هذا الحق والتمثلة في المحلات المهنية.

فما المقصود بالمحل المهني وإلى أي مدى ينطبق عليها هذا الحق؟ لذلك سوف نحاول التطرق إليه كما يلي:

#### 1.2.2.1.2.1. تعريف المحل المهني

هو ذلك المحل الذي يقوم فهي المستأجر والذي أصبح بقوة القانون شاغلا للأمكنة بممارسة نشاط مهني [34] ص 85، أي نشاطا حرا غير تجاري يدر له ربحا يعيش منه.

ونذكر على سبيل المثال لا الحصر المهن التي تدخل في هذا النطاق وهي: الطبيب، المحامي، الخبير، القابلة، طبيب الأسنان، المحاسب، المحضر القضائي، المهندس، الموثق.

فالطابع القانوني لهذه النشاطات يدخل ضمن النشاطات المدنية لا التجارية إذ يكون الهدف منها هو تقديم خدمة للمجتمع، ولتحديد طبيعة المحل يجب الرجوع إلى الاتفاق الذي وقع بين طرفي العقد على نوع النشاط المراد ممارسته في العين المؤجرة وليس إلى كيفية استغلاله من طرف الشاغل [01] ص 92، لأن علم المؤجر ورضاه بالمهنة [03] ص 58. التي سوف يقوم بمزاومتها المستأجر الذي أصبح قانونيا شاغلا للأمكنة أمر هام جدا يتوقف عليه تحديد الطبيعة القانونية لهذا المحل وبالتالي ما إذا كان يستفيد من حق البقاء أو لا.

ومن خلال دراستنا لنصوص القانون المدني نجده لم يعطي أي تعريف للمحل المهني تاركا ذلك للفقهاء.

أما فيما يخص الحرفيين فإن المشرع الجزائري قد وضعهم في خانة التجار [07] ص 42، وبالتالي لا يمكنهم التمسك بحق البقاء، شأنهم شأن التجار لأنهم يخضعون لنصوص القانون التجاري [04] م 169، في معاملاتهم ويخرجون عن نطاق نصوص القانون المدني.

### 2.2.2.1.2.1. شروط استفادة المحل المهني من حق البقاء بالأمكنة

بالرجوع لنصوص القانون المدني الجزائري نجد أن كل المحلات المهنية تستفيد من هذا الحق والمتمثل في حق البقاء بالأمكنة، وذلك متى توفرت شروط الاستفادة والتي ذكرت في نص المادة 514 ق.م.ج، حيث لا يستفيد من هذا الحق إلا من كان يحوز على سند إيجار صحيح بالإضافة إلى ضرورة التحلي بحسن النية، وفي الأخير الشغل الفعلي للأماكن المؤجرة، غير أن هذا لا يكفي بالنسبة للمحل المهني الذي حُصَّ بشرط إضافي في حالة وفاة أو هجر الشاغل له، حيث لا يمكن لأفراد أسرته الذين كانوا على نفقته، وكانوا يعيشون معه منذ أكثر من 6 أشهر أن يستفيدوا من هذا الحق إلا إذا كان أحد أفرادها يشتغل بنفس المهنة التي كان يمارسها الشاغل.

أي أنه إذا كان المحل مؤجرا بغرض استعماله للطب وجب على أحد أفراد العائلة أن يواصل تلك المهنة، أي أن يكون طبيبا هو كذلك وإلا فإنه لا يمكنه الاستفادة من هذا الحق.

فالقانون لا يسمح بتغيير المهنة، وأوجب ضرورة مواصلتها، وهنا نلاحظ أن هذا الحق بالرغم من أنه مكرس [04] م 535، لحماية المستأجر إلا أننا نجده يتسم بنوع من المرونة فيما يخص المحل المهني كونه يختلف عن المحل السكني في وظيفته الاجتماعية لذلك نجده حصر الفئة المستفيدة منه وذلك بغرض التقليل من عدد المستفيدين وترك المجال للملاك لممارسة كل الحقوق الناشئة عن حق الملكية وعدم تقييدهم بحقوق كان من الأجدر التخلص منها.

### 2.2.1. آثار حق البقاء بالأمكنة

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية و الملزمة للجانبين، إذ يترتب على قيامه التزامات متقابلة تقع على عاتق طرفيه و هما المؤجر و المستأجر، و ذلك في حالة انعقاده صحيحا وفقا للأحكام المقررة قانونا.

و لما كان المستأجر أحد طرفيه فإن هذا الأخير يتحول إلى شاغل للأمكنة بقوة القانون متى انتهى عقده إذا كان محدد المدة أو متى تم التنبيه بالإخلاء إذا كان عقد غير محدد المدة، لذلك فإن القانون يبقي كل الالتزامات التي كانت على عاتقه و بالمقابل الالتزامات التي كانت على عاتق المؤجر حيث تبقى ترتب آثارها، ليستمر عقد الإيجار في إنتاج آثاره إلا إذا ما تعرض هذا الشاغل إلى فقدان حقه و ذلك عندما تتوفر إحدى حالات سقوطه التي جاءت على سبيل الحصر.

لذلك سوف نحاول دراسة هذه الآثار كما يلي :

### 1.2.2.1. الالتزامات الناشئة عن الاستفادة من حق البقاء

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين كونه يرتب مجموعة من الالتزامات [37] ص 49 ، على عاتق الطرفين، المؤجر و المستأجر الذي يتحول إلى مركز الشاغل عند استفادته من الحق الذي خوله له القانون ألا وهو الحق في البقاء بالأمكنة، وكون أن الالتزامات هي تلك الآثار التي يرتبها هذا العقد و ذلك انطلاقا من الرابطة الإيجارية بين طرفيه حيث تنشئ بواسطتها التزامات على عاتق المؤجر تقابلها حقوق الشاغل، و أخرى على عاتق الشاغل تقابلها حقوق المؤجر.

لذلك سنقوم بدراسة كل من التزامات المؤجر تجاه الشاغل و المتمثلة في الالتزام بالصيانة، و الالتزام بضمان التعرض و كذلك الالتزام بضمان العيوب الخفية.

وبالمقابل سوف نتطرق لالتزامات الطرف الثاني ونقصد به الشاغل والتي تتمثل في الوفاء بالأجرة و استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق وفي الأخير رد العين المؤجرة.

### 1.1.2.2.1. التزامات المؤجر

يرتب عقد الإيجار على المؤجر مجموعة من الالتزامات [38] ص 95. تتحقق من خلالها الغاية من الإيجار و المتمثلة في فكرة تمكين الشاغل من الانتفاع بالعين المؤجرة، حيث أن الشاغل أصبح يتمتع بحق البقاء بعد انتهاء عقده إذا كان محدد المدة، أو بعد تنبيهه بالإخلاء إذا لم يكن محدد المدة، وبالتالي على المؤجر القيام بكل التزاماته تجاهه و إلا كان عرضه للمسائلة القانونية. ويمكن حصر هذه الالتزامات في ثلاث نقاط تتمثل في الالتزام بالصيانة، وكذلك الالتزام بضمان التعرض، وفي الأخير الالتزام بضمان العيوب الخفية.

### 1.1.1.2.2.1. الالتزام بالصيانة

الإيجار هو عقد معاوضة ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها سببا لوجود مقابلة. وحتى يتمكن الشاغل من الانتفاع بالمحل المؤجر على أكمل وجه لابد أن يبقى هذا الأخير صالحا للانتفاع ولذلك كان لابد من تعهده بالصيانة و إجراء الترميمات الضرورية [37] ص 50، وهو التزام يقع على عاتق المؤجر حيث عليه أن يقوم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم والمتمثلة في جميع الترميمات الضرورية، دون الترميمات الخاصة

بالمستأجر والذي أصبح شاغلا، و يفرّق المشرع بين الترميمات الضرورية فيلزم بها المؤجر وتتمثل في تلك الترميمات التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد، وبين الترميمات التأجيرية فالزم بها المستأجر الذي أصبح شاغلا، و في هذه الحالة نستبعد حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة و التي تؤدي إلى تلفها كليا.

وتعتبر الترميمات الضرورية تلك المتعلقة بالأعمال اللازمة للأسطح من بياض و تجصيص و تنظيف للآبار و المراحيض و تصريف المياه[04] م 479 والمصعد، و سلم البناء المكوّن من طوابق...

فإذا كانت هذه الأشياء من ملحقات العين المؤجرة كانت تحت مسؤولية المؤجر [38] ص 97، أما تلك الترميمات البسيطة و الزهيدة في آن واحد فإن الشاغل هو الذي يتحملها و هي على سبيل المثال لا الحصر الدهن الداخلي، إصلاح الأقفال و المقبض، صنادير المياه و زجاج النوافذ... فإذا قام المستأجر الذي أصبح شاغلا للأمكنة بالترميمات الضرورية بعد إعداره المؤجر أمكن اقتطاع المبالغ المنفقة من بدل الإيجار أو المطالبة بتخفيضه لأنه ليس من مصلحة الشاغل فسخ عقد الإيجار كونه يتنافى و تمسكه بحق البقاء.

وحسب نص المادة 479/ف4 ق،م،ج، يمكن لأطراف العقد الاتفاق على مخالفته، كونه ليس من النظام العام، حيث يمكن تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بين الطرفين، فأساس الالتزام بالصيانة هو الاتفاق فقد يتفق الطرفان على إسقاط هذا الالتزام أما إذا لم يوجد هذا الاتفاق المسبق تطبق نص المادة آفة الذكر.

### 2.1.1.2.2.1. الالتزام بضمان التعرض

الالتزام بضمان التعرض هو أحد الالتزامات المؤدية إلى انتفاع المستأجر الذي أصبح شاغلا للأمكنة بقوة القانون بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا، حيث يلتزم المؤجر بعدم تعرضه شخصيا و ذلك بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع أو ينقص منه، وان يدفع ما قد يدعيه الغير من حقوق على العين المؤجرة تتعارض مع ما للشاغل من حقوق.

ويخضع هذا الالتزام إلى القواعد العامة المقررة في القانون المدني[18] ص 75، حيث يحضر على المؤجر كل فعل يحول دون انتفاع المستأجر الذي أصبح شاغلا للعين المؤجرة.

وقد يكون هذا التعرض الشخصي قانونيا كاستناد المؤجر على حق الملكية [38] ص 111 الذي آل إليه بعد إبرام عقد الإيجار و بالتالي قيامه برفع دعوى الاسترداد للعين المؤجرة دون تحقق شروط رفع دعوى الاسترداد.

لأنه إذا استند إلى أحد الحالات الموجبة لحق الاسترداد فهنا نكون أمام حق أعطاه المشرع للمؤجر مقابل حق البقاء الذي أعطي للمستأجر، أما إذا كان التعرض القانوني لا يستند إلى هذه الحالة فإننا نكون إذا بصدد تعرض يوجب الضمان.

كما أنه يمكن أن يكون التعرض ماديا و هو كل فعل يعطل به المؤجر الانتفاع دون استناده إلى حق يدعيه، كأن يدخل العين المؤجرة بغير سبب قانوني [39] ص 158.

كما أن المؤجر يلتزم بضمان التعرض الصادر من الغير [04] م 483 ، و الذي يعتبر أجنبيا على عقد الإيجار و لقيام مسؤولية المؤجر يشترط أن يكون هذا التعرض مستندا إلى سبب قانوني و أن يخل التعرض بالانتفاع كأن يرفع هذا الغير دعوى على المستأجر الذي أصبح شاغلا و الذي عليه القيام بإخطار المؤجر بهذا التعرض، وللشاغل أن يطالب في حالة تضرره بإنقاص بدل الإيجار لأنه ليس من مصلحته مغادرة العين المؤجرة والمطالبة بفسخ العقد و إلا لما كان تمسك بحق البقاء و مكث بها عنوة عن مؤجرها. كما له المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر و نقص في المنفعة، أما إذا كان التعرض الصادر من الغير تعرضا ماديا فالمؤجر لا يضمنه، أما إذا كان مبنيا على سبب قانوني و لم يقم المؤجر بالتصدي له بعد إخطاره من الشاغل، جاز لهذا الأخير المطالبة بإنقاص بدل الإيجار مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 484/ف2 ق.م.ج، و يجوز الإتفاق على تعديل أحكام الضمان إما بالتشديد أو بالإعفاء و هذا حسب ما جاء في نص المادة 490 ق.م.ج.

### 3.1.1.2.2.1. الالتزام بضمان العيوب الخفية

لكي يكتمل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يقتضي القانون فرض التزام آخر يقع على كاهل المؤجر، والمتمثل في ضمان ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب خفية تحول دون الانتفاع بها أو تنقص منه [40] ص 48، و قد عرف الفقه العيب على أنه الآفة الطارئة التي يخلو منها الشيء في الفطرة السليمة، حيث أن الأصل في الشيء السلامة من العيوب و لا يعتبر معيبا إلا إذا وجدت به آفة يخلو مثله منها عادة.

حيث يضمن المؤجر للمستأجر الذي تحول إلى مركز الشاغل بقوة القانون جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا، و هو مسؤول كذلك عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها [04] ص 488، ومثال ذلك وجود تشققات بالجدران أو السقف، تسرب المياه من السقف أو الأرضية.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها كحالة الرطوبة العادية [39] ص 202. مثلا، وحتى يكون العيب الخفي منشأ للالتزام يجب أن يكون مؤثرا خفيا غير معلوم للشاغل.

فإذا تحققت هذه الشروط تحققت معها جزاءات الضمان التي جاء بها نص المادة 489/ف1 ق.م.ج و التي تتمثل فيما يلي :

- التنفيذ العيني و الذي يقوم فيه المؤجر بإصلاح العيب و إعادة الحال إلى ما كانت عليه شرط عدم إرهاب المؤجر، ويكون ذلك بقيام الشاغل بإخطار المؤجر بوجود العيب إن لم يكن يعلم.
- إنقاص الأجرة في حالة إنقاص العيب للمنفعة.
- التعويض في حالة ما إذا لحق بالشاغل ضرر ناتج عن العيب.

ولكن مع هذا كله فالقانون أعطى للأطراف إمكانية الاتفاق على خلاف ذلك شرط ألا يكون المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان [04] م 490.

### 2.1.2.2.1. التزامات المستأجر الذي أصبح شاغلا للأمكنة

في مقابل الالتزامات الواجب تحملها من طرف المؤجر توجد مجموعة من الالتزامات يتحملها المستأجر الذي أصبح شاغلا عند تمسكه بالبقاء في العين المؤجرة و ذلك لأنه يستعمل حقا له استعمالا مشروعاً.

وذلك في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، و ذلك لأن عقد الإيجار هو عقد معاوضة يمكن المستأجر من الحصول على منفعة العين المؤجر مقابل البديل الذي يدفعه إلى المؤجر.

لذلك نظم المشرع هذه الالتزامات في القانون المدني في مواد من 491 إلى غاية نص المادة 504 و التي تصب كلها في ثلاث التزامات أساسية هي:

أ- الوفاء بالأجرة.

- ب- الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.  
ج- الاعتناء بالعين المؤجرة و تسليمها.

### 1.2.1.2.2.1. الوفاء بالأجرة

يعتبر دفع بدل الإيجار أو ما يصطلح عليه بالأجرة أو ثمن الإيجار للمؤجر الالتزام الرئيسي للمستأجر، الذي يمكن أن يكون مصحوبا بدفع مبلغ الأعباء التي تتطلبها الصيانة العادية للعين المؤجرة (الأبواب، المصعد، السلالم، الإنارة...) [01] ص 40.

ومن خلال دراستنا لنصوص القانون المدني لم نجد نصا يحدد ضوابط أو مقاييسا لتحديد بدل الإيجار، بل يترك ذلك عادة لاتفاق الطرفين.

ويدفع بدل الإيجار للمؤجر نفسه غير أنه يمكن أن يدفع لشخص آخر، بموجب العقد أو بموجب أسباب أخرى، كحالة الإيجار الفرعي أو حالة الحجز على العقار، حالة نائب المؤجر كالولي، الوصي، الورثة والمشتري في حالة بيع العقار [18] ص 86.

وقد تكون الأجرة نقدا و هو الغالب أو عن طريق حوالة أو شيك [38] ص 56، و يمكن للأطراف الاتفاق على موعد دفع الأجرة سواء كان ذلك شهريا، أو مقدما، و في حالة عدم الاتفاق نرجع إلى العرف السائد في المنطقة.

كما أن القانون قد حدد مكان دفعها موطن المستأجر الذي أصبح شاغلا في حالتنا هاته و إذا لم نجد اتفاقا بهذا الشأن نلجأ على العرف [41] ص 408.

ويكون إثبات الوفاء ببديل الإيجار بواسطة وصولات يقدمها المؤجر للشاغل، و في حالة قيام نزاع بشأن دفع ثمن الإيجار فإن الوفاء بقسط منه يكون قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك [04] م 498، وحتى تضمن حقوق المؤجر فإن القانون قد وضع ضمانات خاصة يلتزم بها الطرف الثاني وهو المستأجر الذي أصبح شاغلا وذلك بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار لمدة

أقل، و تتمثل في وضع الأثاث بالنسبة للمحلات السكنية و المهنية و ذلك دائما ما لم يتفق الطرفين على خلاف ذلك [04] م 500.

### 2.2.1.2.2.1. استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق

ومضمون هذا الالتزام هو استعمال المستأجر الذي أصبح شاغلا العين المؤجرة حسب ما اتفق عليه، ولا يستطيع الشاغل تغيير استعمال العين المؤجرة دون موافقة المؤجر، كأن يحول المحل السكني مثلا إلى محل تجاري أو مهني أو العكس، فإذا قام المستأجر الذي أخذ صفة الشاغل بتغيير استعمال الأمكنة، دون إذن المؤجر جاز إلزامه برد الأمكنة إلى حالتها الأصلية، و بالتعويض إذا سبب ذلك ضررا للمؤجر [04] م 492.

غير أنه واستثناء إذا كان التغيير لا يسبب ضررا للمؤجر ولا لغيره كالجيران، و مثال ذلك تركيب بعض الأجهزة الضرورية [04] م 493، للارتفاع بالمحل المؤجر كأجهزة توصيل الكهرباء والغاز الهاتف جهاز الإنذار، كمرات مراقبة .

### 3.2.1.2.2.1. الاعتناء بالعين المؤجرة و تسليها

على المستأجر الذي أصبح شاغلا بقوة القانون الاعتناء بالعين المؤجرة سواء كانت محلا سكنيا أو محلا مهنيا، و ذلك ببذل عناية الرجل العادي و الذي يعتبر مسؤولا [01] ص 44. عما يلحق العين المؤجرة من فساد أو هلاك أثناء فترة انتفاعه بها و التي تنشأ عن استعماله العادي لها، إضافة إلى ذلك يجب عليه عدم التعسف في استعماله لهذا الحق كترك الماء يسيل ليلا ونهارا أو إحداثه للضوضاء في مواعيد الراحة..

ويقع على عاتق الشاغل كذلك القيام بالترميمات الإيجارية [38] ص 97. كإصلاح الزجاج، دهن العين المؤجرة، استبدال الأجهزة المكسورة، و التالفة، تغيير البلاط... وهذه الترميمات وردت على سبيل المثال لا حصر، و هذا طبعا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويعتبر الشاغل مسؤولا عن حريق العين المؤجرة، إلا أن استطاع نفي مسؤوليته، وفي حالة التعدد كل واحد منهم مسؤول عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله إذا ثبت أن الحريق بدأ ينشب في جزء أحدهم ثم امتد إلى الأجزاء الخاصة بالآخرين فهنا يكون وحده مسؤولا [04] ص 496 .

وقد كان المشرع الفرنسي هو السبّاق إلى تغيير هذه المادة و ذلك عن طريق الاجتهاد القضائي حيث طبقها على الشاغل بعد نهاية عقد الإيجار [01] ص45، أما بالنسبة لحالة حدوث حريق في الأجزاء المشتركة، والتي تخضع لمراقبة المؤجر فإنه هو من يتحمل مسؤولية ذلك لأن الدليل هو نشوب الحريق خارج محلاتهم المؤجرة و بالتالي ليس لهم يد فيه و لا يتحملون مسؤوليته.

وإضافة إلى الأعباء السابقة فإن الشاغل مطالب بإبلاغ المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن يحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة، أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها، كل هذه الحالات تدخل ضمن دائرة التزام الشاغل بالاعتناء بالعين المؤجرة، كونه الأقرب منها إذ كيف للمؤجر أن يعلم بها إذا لم يكن متواجدا هناك.

وعند انتهاء الشاغل من شغله للأمكنة أو عند تعرضه لحالة من حالات سقوط حق البقاء يترتب عليه التزام برد العين المؤجرة [40] ص47، حيث يلتزم جرد العين المؤجرة ذاتها و ليس قيمتها نقدا أو عينيا مثلها و كذلك رد جميع ملحقاتها [18] ص104. التي تسلمها كالمفاتيح مثلا، إذ عليه ردها على الحالة التي تسلمها عليها، و لا يكون مسؤولا عن الهلاك الذي لم يكن سببا فيه، و يقع عبئ إثبات ذلك على الشاغل ويكون بواسطة توقيع محضر معاينة، وفي حالة غياب المحضر فإن الأصل في التسليم أن يكون في حالة حسنة، و على الشاغل إثبات عكس ذلك.

وإذا ما أبقى الشاغل العين المؤجرة تحت يده دون وجه حق و جب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا حسب قيمة الأجرة مضافا إليها ما لحقه من ضرر وكذلك المطالبة بالتنفيذ العيني أي رد العين المؤجرة، لكن هناك حالات يقوم فيها المستأجر الذي أصبح شاغلا ببعض التحسينات وكذا الإصلاحات، منها ما هو ضروري و منها ما هو كمالى و منها ما هو نافع، بالنسبة للمصاريف الضرورية و التي يقصد بها تلك اللازمة لحفظ السكن من الهلاك، أما الترميمات الضرورية [38] ص167. فهي ما يلزم للانتفاع و لو لم تكن لازمة لحفظ العين المؤجرة، حيث يلتزم المؤجر بردها و ذلك تطبيقا لما جاء في نص المادة 839/ف1 ق.م.ج.

أما المصاريف الكمالية و التي تهدف إلى تزيين العين المؤجرة فلا يجوز رجوع الشاغل على المؤجر بها إلا إذا فضل إبقائها في مقابل رد قيمتها أنقاضا [40] ص47.

أما إذا تعلق الأمر بالمصاريف النافعة [38] ص 169. أو التي تزيد من قيمة العين المؤجرة أو تزيد من الانتفاع بها فهي لا تخرج عن حالات ثلاث هي:

- 1- إذا كانت الترميمات تأجيرية هنا تقع على الشاغل ولا يمكنه الرجوع بقيمتها على المؤجر.
- 2- أن تكون نافعة أنفقت على الترميمات الضرورية، فإذا كانت بإذن المؤجر أو ترخيص من القاضي يرجع بقيمتها على المؤجر، و إذا لم يكن لديه إذن أو ترخيص يفقد حقه في الرجوع و لا يتسنى له إلا الرجوع على المؤجر وفق قواعد الإثراء بل سبب.
- 3- إذا كانت المصروفات نافعة أنفقت على تحسين العين المؤجرة، هنا يرد المؤجر ما أنفقه أو ما زاد من قيمة العين إذا كان المؤجر يعلم بها و لم يعارض إلا إذا كان الاتفاق على خلاف ذلك.
- 4- أما إذا كان لا يعلم بها أو علم بها و عارض جاز له طلب إزالتها مع احتفاظه بحقه في التعويض إذا سبب له ذلك ضرراً، كما يمكن الإبقاء عليها و دفع قيمتها أو ما زاد في العين المؤجرة كما يمكنه طلب أجل للوفاء، و هذا ما جاء به نص المادة 504/ف3 ق.م.ج.

### 2.2.2.1. حالات سقوط حق البقاء بالأمكنة

بالرغم من استيفاء الشاغل لكل الشروط المنصوص عليها في القانون و التي بواسطتها يمكنه البقاء بالعين المؤجرة، و التي تتمثل في ضرورة وجود سند إيجار صحيح إضافة إلى تحلي المستأجر بالنية الحسنة، إلا أن المشرع جاء بحالات متى توفرت أدت إلى سقوط هذا الحق.

وقد تكون هذه الحالات خاصة بالشاغل نفسه، كما قد تكون خاصة بالعين المؤجرة. و لذلك ارتأينا تقسيم دراستنا على ضوء ذلك إلى البحث عن حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالشاغل، ثم التطرق إلى حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالعين المؤجرة.

#### 1.2.2.2.1. حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالشاغل

الشاغل هو ذلك الشخص الذي يستفيد من حق البقاء بالعين المؤجرة سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و سواء كان مستأجرا أصليا أو من الغير، حيث يقوم باستعمالها حسب ما اتفق عليه في عقد الإيجار غير أن الاستفادة من هذا الحق قد تصطدم ببعض الاستثناءات التي وردت على سبيل الحصر في القانون المدني، و المتمثلة في الأشخاص الذين صدر ضدهم حكم بالطرد، الأشخاص الذين لم يشغلوا الأمكنة والأشخاص الذين يحوزون عدة مساكن.

### 1.1.2.2.2.1. الأشخاص الذين صدر ضدهم حكم بالطرد

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 515/ف1 ق، م، ج على أن الشخص إلي صدر ضده حكم قضائي بالتخلي [07] ص79. حائزا لقوة الشيء المقضي فيه يفقد حقه في البقاء بالعين المؤجرة، و يعتبر هذا الحكم حكما نهائيا لا يمكن أن يكون موضوعا للطعن بواسطة طرق الطعن العادية، و بالتالي لا يبقى للطاعن إلا أن يسلك طرق الطعن غير العادية

ومع هذا فالسؤال الذي يطرح هنا هل نقصد بالحكم القضائي الحكم الصادر في الموضوع فقط و هل يعتبر الحكم الاستعجالي حكما حائزا لقوة الشيء المقضي فيه [05] ص19؟  
كما هو معلوم فإن الأوامر الاستعجالية هي أوامر مؤقتة و مع ذلك فإن الاجتهاد القضائي الفرنسي قد ذهب إلى أن هذه الأحكام تعتبر أيضا حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، غير أن المشرع الجزائري لم يسلك نفس الاتجاه و بالتالي لم يأخذ بها الرأي.

ويعتبر الحكم القاضي بحق الاسترداد لصالح المؤجر حكما يسقط عن الشاغل حقه في البقاء و ذلك لأنه يأمر ضمنا بالتخلي عن العين المؤجرة لفائدة المسترد [01] ص110.

كما يمكن اعتبار الطرد الذي مورس بواسطة حق الاسترداد والذي وقع في ظل القانون السابق الذي كان يسمح به القانون المدني القديم أو كانت الحالات المنصوص عليها في القانون الحالي متوفرة كذلك تؤدي إلى فقدان الشاغل لحقه في البقاء.

أما إذا كان الطرد قد وقع بسبب انتهاء عقد الإيجار أو إقصاء الشاغل من حقه في البقاء طبقا للقانون السابق، فإن هذا لا يحرمه من المطالبة بهذا الحق بمقتضى القانون الجديد، حيث نجد أن المشرع قد استثنى آثار عقود الإيجار الجارية من الأثر المستمر للقانون القديم و أخضعها للأثر الفوري للقانون الجديد، إلا انه إذا وقع الطرد بسبب سوء نية الشاغل أو عدم احترامه لمقتضيات العقد فإنه لا يستطيع التمسك بالقانون الجديد ذلك أنه يتضمن نفس أسباب الطرد.

### 2.1.2.2.2.1. الأشخاص الذين لم يشغلوا الأمكنة

يعتبر شغل الأماكن أمرا مهما بالمنسبة للشاغل الذي يريد التمسك بحقه في البقاء، و قد يتعرض هذا الحق للسقوط في حالة ما إذا لم تشغل هذه الأمكنة من طرف شاغليها أنفسهم أو من

طرف الأشخاص الذين يعيشون عادة معهم، سواء كانوا من أفراد العائلة أو ممن تجب عليهم نفقتهم، و يجب أن يكون هذا الشغل فعلياً، كما يجب أن يكون قد استمر مدة 8 أشهر [02] ص 60. خلال السنة الإيجارية إلا إذا كانت وظيفة أو مهنة الشاغل أو لسبب آخر مشروع (و يمكن أن تكون الدراسة خارج البلاد أو العلاج تتطلب التغيب عن العين المؤجرة) يبرر شغل المكان لمدة أقل.

ويقصد هنا بالشغل الفعلي الشغل المنتظم و المتواصل (المستمر)، و هذا لا يتم في حالة ما إذا كان الشاغل يمر على العين المؤجرة من فترة إلى فترة و لمدة ساعات قليلة فقط، أو أنه لا يمر إلا للزيارة و التفقد.

كما أنه لا يثبت الشغل الفعلي في حالة وضع الأثاث داخل العين المؤجرة و ذلك لإيهام الغير بتواجده [05] ص 20، ولقد حدد القانون المدة الزمنية اللازمة لشغل الأماكن و قدرها بـ 8 أشهر.

غير أنه يصعب على الشاغل الالتزام بهذا الشرط و ذلك نظراً لما تحتمه عليه وظيفته أو مهنته من تنقل مستمر، لذلك أعطى المشرع للقاضي السلطة التقديرية في إنقاص هذه المدة، و ذلك بما يراه مناسباً حيث يقوم بتقدير الأعدار المأخوذة من المهنة أو الوظيفة و التي تعتبر طبيعة كل منهما هي التي تمنح العذر المشروع، كتنقلات ضابط البحرية أو الفنان بشرط إن يكون الدافع للتنقل و مغادرة الأماكن المؤجرة حقيقياً و شرعياً، و لمعرفة ذلك نرجع إلى نية الشاغل و التي يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات [01] ص 111.

أما فيما يخص الأماكن المعدة للمهن، فإن عملية استغلالها تكون حسبما اتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار، وإذا ما حدث أي نزاع بهذا الشأن أي طبيعة شغل الأمكنة فإن تقدير ذلك يرجع إلى القاضي.

### 3.1.2.2.2.1. الأشخاص الذين يحوزون عدة مساكن أو بإمكانهم استرداد محل آخر

من المفروض أن الشخص لا يحوز إلا مسكناً واحداً يأوي إليه هو و أفراد عائلته طلباً للراحة و الاستقرار، غير أنه بالرغم من ذلك فإنه بالإمكان حيازة أكثر من محل سكني وهو ما يعرف بتعدد المساكن و المقصود هو وجود مسكن أو أكثر يكون للشاغل اتجاههما حق و ذلك بسكنها بالنظر إلى وضعيتها أو لخلوها من أي مستأجر.

في هذه الحالة فإن الشاغل يفقد حقه في البقاء و هذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 517/3 ق، م، ج إلا إذا أثبت أن وظيفته أو مهنته تتطلبان ذلك [10] ص 115.

كما يشترط أن لا يكون هذا السكن محل إقامة ظرفية لا يسكنه إلا في أيام العطل، بل يجب أن يكون محل إقامة رئيسية للشاغل، ونجد أن المشرع قد خص بالذكر المحلات السكنية دون المهنية لذلك فإن هذه الحالة لا تنطبق على المحلات المهنية، كونه يمكن تصور إمكانية حيازة محل مهنية متعددة يستفيد شاغلها من حق البقاء بها.

وإذا كان للشاغل في نفس البلدة محلا سكنيا يفي بحاجاته و حاجيات أفراد أسرته أو من هم على نفقته (لا يعتبر تعدد الزوجات سببا في منح حق البقاء للشاغل) ممن يعيشون عادة معه منذ أكثر من 6 أشهر فإنه لا يستفيد من حق البقاء حيث يكفي إن يكون هذا المحل مستأجرا و ليس ملكا للشاغل.

كما إن الشخص الذي يمكنه أن يحصل باستعمال حقه في الاسترداد على محل موجود في نفس البلدة يفقد حقه في البقاء .

غير أنه إذا أثبت الشاغل أنه أقام دعوى الاسترداد وذلك في مدة 15 يوما من تاريخ النزاع في حق البقاء و كانت تلك الدعوى متواصلة لا يمكن إلزامه بالخروج إلا حينما يحوز فعلا المحل موضوع دعوى الاسترداد [06] ص 354. و ذلك حتى لا يحرم من حقه في البقاء إذا خسر حقه في الاسترداد [04] م 151، أما بالنسبة للمادة 517/9 ق، م، ج فإن المشرع قد جاء بمصطلح محل و لم يبين إذا كان يقصد به المحل السكني أو المهني أو كليهما معا فالنص إذن جاء عاما.

وبالتالي فالأشخاص المخاطبون إذن بالإخلاء [03] ص 70. والذين لهم محلا آخر أو باستطاعتهم الحصول عليه باستعمال حق الاسترداد شرط أن يكون في نفس البلدة و كذلك بشرط أن يفي بحاجاتهم و حاجات أعضاء أسرته الذين يعولونهم لا يستطيعون التمسك بحق البقاء، غير أنه لا يجوز حرمان الشاغل من حقه في البقاء إلا عند حيازته الفعلية للمحل موضوع دعوى الاسترداد.

### 2.2.2.2.1. حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالعين المؤجرة

يعتبر السكن هو المأوى الذي يلوذ إليه الإنسان طلباً للراحة و الطمأنينة كما أن المحل المهني هو بالمقابل المكان الذي يزاول فيه الشخص عمله، فهو إذن مصدر رزقه.

لذلك يتعين على هذه المحلات أن تكون ملائمة للشيء الذي استأجرت من أجله، غير أنه في بعض الأحيان تطرأ عليها بعض الأمور تجعلها غير صالحة للاستعمال، أو أنها لا تحقق الشيء المرجو منها.

لذلك سنحاول التطرق إلى الحالات التي من شأنها أن تؤدي إلى سقوط حق البقاء و التي تتعلق بالعين المؤجرة وليس للشاغل يد فيها، والمتمثلة في المحلات غير الصحية أو المهتدة بالانهيار، المحلات المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة وأخيراً المحلات التابعة لعقد العمل أو للسياحة.

#### 1.2.2.2.2.1. المحلات غير الصحية أو المهتدة بالانهيار

لقد نص القانون المدني الجزائري على سقوط حق البقاء بالمنسبة للأمكنة التي تشكل خطراً على مستعمليها إذا أصبحت تهدد سلامتهم و صحتهم و بالتالي أصبحت محلات محظورة [06] ص 354، كالمحلات التي صدر بشأنها قرار إداري يشعر بالخطر و يأمر بالترميم أو بالهدم بالنسبة للعقار الذي يشرف على الانهيار يفقد شاغلها حقه في البقاء بها.

لذلك يجب أن يكون هذا القرار الإداري صادراً من سلطة مختصة و يبلغ إلى الشاغل، في هذه الحالة فقط يسقط حقه في البقاء و لا يمكن [07] ص 93. التكفل بإسكانه لا من طرف المؤجر ولا من طرف الإدارة صاحبة القرار، و بما أن هذا النوع من القرارات يصدر في حالة الخطر والذي يمكن أن يصيب الأشخاص الشاغلين في أية لحظة، لهذا فإنه يتسم بطابع الاستعجال و لا يتحمل التأخير، و الذي لا يتماشى مع الآجال التي حددها القانون فيما يخص التنبيه بالإخلاء و بالتالي لا يوجد داع لتوجيهه في هذه الحالة [03] ص 69.

أما إذا كان القرار لمدة زمنية مؤقتة، أو إذا وقع الرجوع عن القرار المعلن لحالة الخطر فإن الشاغل حسن النية يستطيع الاحتجاج به و بالتالي الرجوع إلى المكان المؤجر [04] م 517.

ولكن مع هذا فإن القانون لم ينص على أية عقوبة في حالة رفض المؤجر لرجوع الشاغل و عدم تمكينه من العين المؤجرة.

وبما أن حق البقاء هو حق بمنح بقوة القانون، فإن الشاغل يمكنه الرجوع دون الحاجة إلى اللجوء لأي إجراء و على المؤجر تمكينه من ذلك و إذا أراد تجريده من هذا الحق فما عليه إلا أن يرفع دعوى ضده و ذلك بإثباته لعدم توفر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 514 ق، م، ج و التي سبق تناولها أو إثباته توافر إحدى حالات سقوط هذا الحق و المنصوص عليها في المادة 517 ق. م. ج.

### 2.2.2.2.1. نزع الملكية للمنفعة العامة

لا يمكن أن يستفيد الشاغل من حق البقاء في الأمكنة، و الذي كان يشغل محلا واقع في بناية اشترت أو انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة [02] ص62، في هذه الحالة الشاغل لا يستطيع معارضة قرار الإدارة و لا حتى المؤجر مالك مكان المنزوع ملكيته، حيث يعتبر ذلك أمرا طبيعيا فإذا كان المالك الذي يتمتع بحق التصرف، الاستعمال و الاستغلال لا يعطيه القانون إمكانية معارضة قرار نزع الملكية، فكيف لمن لا يملك إلا حق الاستعمال و السكن أن يكون له ذلك.

ولكن مع هذا فإنه يقع على عاتق الإدارة صاحبة القرار ضرورة تعويض الشاغل بمحل سكني [01] ص117. و هذا ما نصت عليه الفقرة 6 من المادة 517 م ق، م، ج .

وفي هذه الحالة على الشاغل أن يقبل المحل الذي منحه الإدارة إياه حتى و إن كان لا يعادل و لا يوافق المحل المنزوع ملكيته، وبالتالي فالشاغل يفقد حقه في البقاء بمجرد صدور قرار نزع الملكية و ذلك دون تدخل القاضي [07] ص94، غير أننا نلاحظ على هذا النص أمرين اثنين: الأمر الأول: انه لم يتطرق للمحل المهني و كيف ستكون وضعيته شاغله عند صدور قرار النزع أو الشراء، فهل سيعوض شاغله أم لا، فالنص اقتصر على التعويض السكني فقط و بالتالي نفهم من هذا أن المحلات المهنية غير معنية بالتعويض. و الأمر الثاني: أن حق البقاء حقيقة سوف يسقط بالنسبة للمحل السكني المنزوع ملكية و لكنه بالمقابل سوف ينتقل إلى المحل الذي قامت الدولة بتعويضه به. و بالتالي فإننا نكون هنا أمام انتقال لحق البقاء بقوة القانون و ليس إلى سقوطه نهائيا.

### 3.2.2.2.1. المحلات التابعة لعقد العمل أو للسياحة

المحلات التابعة لعقد العمل هي تلك المحلات التي توضع تحت تصرف العامل و ذلك لتسهيل تأدية مهامه، حيث يكون ملحقا به فيقوم بقيامه و يسقط بانتهائه أو إبطاله [03] ص70.

و مهما كانت طريقة دفع بدل الإيجار سواء كان ممولا من طرف المستخدم رب العمل أو كان عن طريق الاقتطاع من الراتب أو كان مباشرة فإن هذا لا يزيل صفة التبعية للمحل السكني لعقد العمل بل يبقى تابعا له، و لا يستفيد العامل من حق البقاء به [07] ص87.

والسكنات الوظيفية هذه تستمد شرعية الإقامة بها من عقد العمل الذي يعتبر السبب المنشئ لها، متى انتهت هذه العلاقة أو أبطلت زال معها هذا الحق في البقاء و على القاضي في هذه الحالة أن يتأكد من قطع علاقة العمل سواء بانتهاء مدة العقد أو عن طريق صدور حكم بهذا الشأن في حالة إبطاله [01] ص118.

أما فيما يخص المحلات المخصصة للمتعة أو ما يصطلح عليها بالسياحية فهي تلك المساكن المنفصلة عن المسكن الرئيسي و التي يستعملها الناس عادة للراحة و الاستجمام والترفيه، حيث يكون موضوع عقد الإيجار الخاص بها موسميا و ذلك مثل الشاليهات على شاطئ البحر و الأكواخ الجبلية، وهي عادة أماكن معدة لقضاء العطل [02] ص62، و ذلك للتخفيف و الترويح عن النفس من أعباء الحياة اليومية و كذلك لكسر الروتين والملل و تجديد الطاقة.

و يتم تحديد طبيعة هذه المحال حسب التكييف الذي أعطي لها فإذا ما ثبت أن المستأجر قبل أن يستأجر هذا المحل بسبب ندرة السكن لاستعماله كسكن رئيسي دائم و كان المؤجر على علم بذلك فإن الاجتهاد الفرنسي قد أعطى حق البقاء لهذا المستأجر الذي أصبح شاغلا رغم كون المحل بطبيعته هو محل سياحي [14] ص25. غير أن إرادة المتعاقدين قد أعطت وصفا و تكييفا آخر لهذا العقد [07] ص85.

## الفصل 2

### حق البقاء بالأمكنة في النصوص الخاصة

لقد جاء المشرع الجزائري ونص في مواده على حق البقاء بالأمكنة اقتداءً منه بنظريته الفرنسي، والذي يعتبر المصدر التاريخي لجل قوانيننا، ونظرا لتوفر الأسباب التي كانت وراء سنه بفرنسا في بلادنا، ما أدى تبنيه وبالتالي تطبيق أحكامه على عقود الإيجار الواردة على المحلات السكنية والمهنية والتي كانت تخضع لمبدأ سلطان الإرادة فقط، أين كان العقد شريعة المتعاقدين، إلى أن تدخلت الدولة لأول مرة في هذا الصدد حيث قامت بسن تشريع كرس فيه إمكانية احتفاظ المستأجر بالعين المؤجرة إلى مدة غير محددة، والبقاء بها له أو لمن انتقل إليهم هذا الحق بأي طريقة من طرق انتقاله المنصوص عليها قانونا، وكون القانون هو مرآة المجتمع فإن أي تغيير ينعكس بطبيعة الحال على المواد والنصوص المنظمة للعلاقات بين أفرادها.

ولما كان الحال كذلك بالجزائر التي شهدت نوعين من الأنظمة السياسية حيث كان الأول يتمثل في النهج الاشتراكي الذي كان يحمي الطبقة الضعيفة وينادي بالمساواة والعدالة بين فئات المجتمع وذلك بالسعي إلى إلغاء الفوارق وتقليص الهوة بين أفرادها منذ الاستقلال إلى نهاية الثمانينات، حيث بدأت رياح التغيير تعصف بالمجتمع الذي عبّر عن غضبه فيما عرف بأحداث أكتوبر 1988 وبذلك شكل منعرجا في تغيير الوجه السياسي الذي أصبح فيما بعد يتجه أكثر نحو اقتصاد منفتح يطلق فيه العنان للحريات الفردية ويعيد الاعتبار للملكية الخاصة.

وقد سائر المشرع ذلك الاتجاه، بحيث أصدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي أحدث ثورة بتغييره للعديد من الأحكام التي كانت عبارة عن قواعد أمر لا يمكن مخالفتها، ومن ضمنها تعطيله للنصوص الخاصة بحق البقاء وإلغائه لهذا الحق بالنسبة للعقود المبرمة بعد نشره، ولمزيد من الإحاطة ارتأينا التطرق أولا لحق البقاء بالأمكنة قبل سنة 1993، ثم نتبعه بالدراسة لهذا الحق بعد سنة 1993، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة لما كان قبله ولما أتى بعده.

## 1.2. حق البقاء بالأمكنة قبل سنة 1993

لم يكن العمر القانوني للدولة الجزائرية يسمح للمسؤولين بعد الاستقلال بتشريع قوانين خاصة بالإيجار، فالإمكانات لم تكن تكفي لذلك والمشاكل الأهم كانت إسكان الجزائريين في الأماكن الشاغرة التي تركها المعمرون [14] ص 05.

لذلك لجأت السلطة آنذاك إلى إصدار المرسوم 1962/12/31 الذي قضى باستمرار العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا ما تناقض منها مع سيادة الدولة الجزائرية، ومن القوانين التي استمر العمل بها هو قانون 1950/12/30 الذي نص على توسيع نطاق تطبيق الأمر 48-1360، والذي يتضمن نصوص حق البقاء بالأمكنة إلى حين صدور القانون المدني، الملاحظ أن تدخل المشرع الجزائري في عقد الإيجار آنذاك كان أمرا لإراديا، وغير مدروس وذلك انطلاقا من اقتناعه بنجاح القوانين الفرنسية في المجتمع الجزائري.

لذلك ارتأينا تقسيم دراستنا إلى تنظيم حق البقاء قبل صدور القانون المدني، وفي النقطة الموالية سنتطرق إلى دراسته في ظل المرسوم 76-147.

### 1.1.2. تنظيم حق البقاء قبل صدور القانون المدني

إن المعاملات الإيجارية كانت منظمة بواسطة الأحكام التشريعية والتنظيمية الموروثة عن العهد الاستعماري إلى غاية صدور المرسوم 68-88 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، والتي امتلكتها الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 والتي كانت في مجملها تنص على حق البقاء بالأمكنة، وذلك مجازة للقانون المدني الفرنسي للتهيئ لصدور القانون المدني الجزائري، والذي أكد على هذا الحق وأحاطه بنصوص تمنح الحق للمستأجر في البقاء في العين المؤجرة دون قيامه بأي إجراء قانوني وحمل المؤجر تبعه ذلك.

لذلك سنحاول التطرق بالدراسة إلى تنظيم حق البقاء بالأمكنة قبل الاستقلال ثم سنخرج إلى تنظيم هذا الحق بعد الاستقلال.

### 1.1.1.2. تنظيم حق البقاء قبل الاستقلال

إن الاستعمار الفرنسي لم يتوان و لم يكل يوما في محاولته مسح و طمس الهوية الجزائرية، وذلك بإقراره أن الجزائر فرنسية، و بالتالي تطبق عليها القوانين الفرنسية شأنها في ذلك شأن أي مقاطعة في فرنسا.

إلا أنه في كل مرة كان يصطدم برفضها من طرف الشعب الجزائري و خاصة تلك التي كانت بعقائده و دينه، و محاولة منه لكسب ود الجزائريين كان يحاول في تطبيقه للقوانين الفرنسية عليهم إيجاد استثناءات أو نصوص خاصة لا تتعارض مع معتقداتهم.

وبما أن فرنسا كانت أول من وضع حق البقاء بالأمكنة في نصوصها و ذلك عقب ما شهدته من دمار و خراب جراء الحربين العالميتين الأولى والثانية، كان من الضروري لها تطبيقه على الجزائر بصفها قطعة من التراب الفرنسي (هذا حسب ما كان يدعيه الفرنسيون من أن الجزائر فرنسية و هي تشكل إحدى مقاطعاتها) على حد مزاعمهم.

لذلك ارتأينا أن نذهب في دراستنا إلى البحث عن مدى تطبيق القانون الفرنسي على الجزائر، ثم نتبعه بالتطرق إلى تطبيق حق البقاء بعد صدور قانون 1950.

#### 1.1.1.1.2. تطبيق القانون الفرنسي على الجزائر

بعدها دخل الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر و حتى اندلاع الحرب العالمية الأولى، كانت العلاقة بين المؤجر والمستأجر تخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، بحيث كان مالكو العقارات يفضلون الاستثمار في البناء و ذلك لما يعطيه لهم هذا النوع من ضمانات، و لهذا كان آنذاك الإيجار متوفرا لمن يرغب و بأسعار معقولة جدا.

لكن مع اندلاع الحرب العالمية الأولى و بعدها بمدة قصيرة الحرب العالمية الثانية وما خلفته من تدمير و تخريب في العالم، أدى إلى ظهور أزمة سكنية خانقة والتي أنتجت بدورها الارتفاع الكبير في بدل الإيجار [14] ص08، و ذلك طبعا لندرة السكن و بالمقابل كثرة الطلب عليه.

هذا أدى بالمشرع الفرنسي إلى التدخل أكثر من مرة و ذلك بسنه للعديد من القوانين التي كان يحاول بواسطتها تعديل الكفة التي فقدت توازنها بسبب الظروف السابقة، حيث بدأ بتمديد صلاحية

الإيجار بعد انقضاء مدته بقانون 1918/03/09 ثم جاء و لطف قليلا من هذا التمديد بتقديره لحق مقابل هو حق الاسترجاع بقانون 1922/03/31 [01] ص82.

وعند انتهاء الحرب العالمية الثانية وجد الكثير من الناس أنفسهم دون مأوى بسبب تدمير منازلهم فلجأ المشرع حينها إلى إصدار قانون 1360-48 المؤرخ في 1948/09/01 [18] ص22، والذي جاء فيه حق البقاء الذي يعتبر ثورة في ميدان العقود كونه كان قيادا على حرية المتعاقدين، وأنه شكل خرقا لمبدأ سلطان الإرادة المتعارف عليه، وبما أن الجزائر كانت في نظر الفرنسيين قطعة من فرنسا فإنه بالضرورة تطبيق القوانين الفرنسية هي التي كانت سائدة آنذاك إلا ما استثنى بنص خاص.

### 2.1.1.1.2. حق البقاء بالأمكنة بعد صدور قانون 1950

بعد فترة وجيزة من دخول القانون رقم 1360-48 حيّز التطبيق بفرنسا و الذي جاء بأحكام لم تكن موجودة سابقا، إذ حاول بواسطتها المشرع الفرنسي إيجاد الحلول للخروج من أزمة السكن التي واجهتها فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية، والتي كانت هذه الأخيرة مسرحا لأحد أطوارها مخلفة بذلك بنية تحتية متداعية و خرابا كبيرا جدا جراء عمليات القصف، مما أضر كثيرا بالعديد من المناطق وجعلها حطاما، فما كان على السكان الباقين على قيد الحياة والذين فقدوا مساكنهم إلا اللجوء إلى الإيجار، الذي كان في صفتهم و حماهم من مضاربة المؤجرين وجشعهم بحيث سلّحهم بسلاح ذو أهمية كبيرة للمحافظة على استقرارهم، أعطي له اصطلاح حق البقاء بالأمكنة حيث جعله المشرع الفرنسي من النظام العام و بالتالي كل قواعده أمره لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، كما أن قواعده تتميز بالاستثنائية لأنها لا تطبق على كل المباني بل على نوع معين و في مناطق محددة [14] ص16.

بالإضافة إلى أن هذا القانون لا يطبق إلا على المحلات السكنية و المهنية، وبما أن الجزائر كانت آنذاك تحت سلطة الاستعمار الفرنسي جاء هذا الأخير سنة 1950 بقانون 1597-50 المتضمن تطبيق أحكام القانون 1360-48 السابق ذكره و تمديد تطبيقه في الجزائر [18] ص22. ومنه أصبح حق البقاء حقا مكرسا قانونيا في بلادنا ابتداء من سنة 1950 و ذلك حتى الاستقلال في 1962/07/05.

### 2.1.1.2. تنظيم حق البقاء بالأمكنة بعد الاستقلال

بعد 1962/07/05 و هو تاريخ استقلال الجزائر التي وجدت نفسها أمام وضعيات قانونية جديدة ظهرت جراء مغادرة المستعمرين أراضيها تاركين وراءهم أملاك شاغرة و التي كانت تمثل إرثا عقاريا، كان لابد من إيجاد ميكانزمات معينة لاستعادتها حيث سارعت الدولة إلى استصدار الأمر رقم 66-102[42] ص344. القاضي بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة و التي أصبحت تشكل جزءا مهما من الأملاك الوطنية الخاصة، و قد جاء هذا الإجراء في مرحلة تميزت بتدخل الدولة للاضطلاع و التكفل بالممتلكات التي تركها المعمرون، و ذلك قصد تجنب المضاربة فيها و غصبها، و ذلك باتخاذها مجموعة من التدابير القانونية والتنظيمية فجاء الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن تأسيس لجان تسيير لضمان تسيير الأملاك الشاغرة بحيث قيد كل التعاملات في هذه الأخيرة إلى غاية صدور الأمر رقم 66-102 والذي قضى بأيلولتها للدولة[43] ص06.

أما بالنسبة للأملاك التي تعد شاغرة باعتبارها مملوكة ملكية خاصة فإنها بقيت تخضع في تأجيرها للقانون الفرنسي الذي مدد سريانه عملا بالقانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلى إشعار لاحق إلا ما كان مخالفا منها للسيادة الوطنية.

وقد تلى ذلك صدور المرسوم رقم 68-88 الذي كان أول نص يضبط و ينظم العلاقة بين الجهة المسيرة والشاغرين لهذه المحلات المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، والتي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 والذي ألغيت فيما بعد جميع أحكامه المخالفة للمرسوم 76-147 و التي تعالج نفس الموضوع و ذلك بموجب المادة 21 منه.

غير أن جميع أحكامه الأخرى فيما يخص العقارات التي بقيت مسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة وذلك عملا بنص المادة 1 من المرسوم 76-147 يطبق بشأنها أحكام المرسوم 68-88[44] م 04.

لذلك ارتأينا أن نتطرق في دراستنا إلى شروط استفادة الشخص من حق البقاء المقرر في هذا المرسوم، ثم إلى انتقال هذا الحق إلى الغير و أخيرا إلى حالات سقوطه.

### 1.2.1.1.2. شروط الاستفادة من حق البقاء في ظل المرسوم 88-68

لقد جاء في نص المادة 02 من المرسوم 88-68 أن شغل هذه المحلات لا يتم إلا بموجب ترخيص نظامي، و الذي هو عبارة عن قرار من عامل العمالة – الوالي حاليا- أو نائب عامل العمالة والمعروف حاليا برئيس الدائرة، و ذلك بالنسبة للمحلات الموجودة خارج دار العمالة (الولاية حاليا).

ويجب أن يكون الطلب – طلب الترخيص- مرفقا بجميع الوثائق و عناصر الإثبات التي تسمح بالتحقيق في وضعية طالب الاستفادة و من ثمة تقوم المصلحة المكلفة بالتحقيق في الطلبات و التأكد منها قبل اتخاذ أي قرار بالمنح، مستعملة في ذلك جميع وسائل التحري القانونية و ذلك للتأكد من عدم شغله من طرف شخص آخر و كذلك التأكد من عدم حيازته على عقار أو عدة عقارات، أو جزء من عقار صالح ليسكنه هو شخصيا أو ليسكنه أعضاء عائلته الذين يعيشون معه في سكنه أو للممارسة العادية للمهنة.

غير أن المشرع قد سمح لفئة معينة من الحصول على هذا الترخيص و ذلك لأسباب مهنية[45] ص28. خاصة بهؤلاء تفرض عليهم التواجد في أكثر من مكان و هم بالأخص أعوان الدولة، أو المنظمات العمومية ليأتي بعد ذلك كل شخص تفرض عليه مهنته الإقامة في أكثر من مكان.

و قد قرر حق البقاء (هذا حسب ما كان يدعيه الفرنسيون من أن الجزائر فرنسية و هي تشكل إحدى مقاطعاتها) بالنسبة للشاغل النظامي، بحكم القانون و ذلك مهما كان تاريخ دخوله إليها و ذلك طبعا، بمراعاة التكاليف و الشروط المقررة قانونا في هذا المرسوم.

حيث اعتبر الشاغل بصفته نظامية ذلك الشخص الذي يشغل هذه المحلات بموجب قرار عمالي، إضافة إلى ضرورة قيامه بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد و إلا تعرض حقه للسقوط.

وحتى يضمن الشاغل استمراره في شغل هذه الأمكنة عليه القيام بتصحيح وضعيته الإدارية، و هذا باحترامه للمدة المحددة قانونا لذلك و التي قدرت ب 6 أشهر تبدأ من تاريخ نشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية[44] م 24. هذا كقاعدة عامة، إلا أن النص جاء باستثناء بحيث أعطى صلاحية تجديدها لوزير الداخلية بالنسبة للشاغلين الذين يوجدون في وضعية غير قانونية لا تتلاءم مع أحكام

هذا المرسوم، وذلك للعمل على تصحيح و وضعيتهم لدى المصلحة المسيرة التي يتبعونها في حال انقضاء هذه المدة، لأن عدم قيام الشاغلين بأي إجراء لتصحيح وضعيتهم اعتبرهم القانون في هذه الحالة شاغلين دون وجه حق وبالتالي تطبق عليهم أحكام هذا المرسوم [44] م 23، والتي تقتضي بطردهم من المحل المشغول.

### 2.2.1.1.2. انتقال حق البقاء في المرسوم 68-88

لقد نص المشرع في هذا المرسوم على إمكانية انتقال حق البقاء للغير، وهذا في حالة وفاته أو غيابه أو اختفائه أو لأي سبب آخر مشروع إلى أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة معه.

والملاحظ أن هذا النص لم يتطرق إلى درجة القرابة التي قصدتها عندما تكلم عن أفراد عائلته الذين يعيشون معه عادة، كما أنه لم يتطرق إلى الأسباب المشروعة التي تجعل حق البقاء ينتقل إلى الغير، و الواضح انه ترك تقدير كل ذلك للقاضي، الذي يستشفه من واقع القضية مستعينا بذلك بالسلطة التقديرية الممنوحة له [01] ص 169.

إذ يناط به تحديد درجة القرابة و المدة اللازمة للعيش حتى يتمكنوا من الاستفادة من حق البقاء.

وما يمكن أيضا ملاحظته أن أفراد عائلة الشاغل الذين لا يعيشون معه لا يستفيدون من هذا الحق، و هو ما يميز انتقال حق البقاء عن انتقال الحق في الإيجار الذي يثبت لكل الورثة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر أو لا، هذا بالنسبة لانتقال حق البقاء بالنسبة للأفراد، إلا أن هناك نوع آخر من انتقال حق البقاء و هو ما يتم عندما يضطر صاحبه إلى الانتقال إلى محل آخر و ذلك نظرا لضرورة إجراء أشغال من شأنها المحافظة على المحل من تغطية و ترميم و تثبيت أو تحسين وسائل الراحة [44] م 20، هنا يكون إلزاميا على المستأجر الانتقال إلى محل آخر و بالتالي ينتقل حقه في البقاء إلى ذلك المحل إلى حين عودته إلى محله الأصلي.

وهناك حالة أخرى تتمثل في حالة المبادلة التي تتم بين مستأجرين يستفيدان كليهما من حق البقاء وذلك باستبدالهما لمحليهما قصد تحسين وضع السكن العائلي، ولا يكون لهما ذلك إلا بترخيص من الهيئة المؤجرة و ذلك بعد إخطارها قبل شهر من عملية التبادل، ويودع الإخطار الذي يكون

بواسطة رسالة مضمنة الوصول مع الإشعار بالاستلام بتبديل المحل الذي يشغله، ترسل إلى مصلحة التسيير التي يرتبط بها [44] م 21.

### 3.2.1.1.2. حالات سقوط حق البقاء في المرسوم 68-88

لقد جاء هذا المرسوم بحصر الحالات التي ما إن تتوفر تؤدي إلى سقوط الحق في البقاء [44] م 19، والتي نلخصها كما يلي :

1-المستأجرون الذين يتخذ ضدهم قرار طرد، و هم كل من قام بارتكاب مخالفة لحكم من أحكام هذا المرسوم، و يكون بموجب أمر من عامل العمالة (الوالي) و ذلك دون الإخلال بالملاحظات القضائية التي يمكن القيام بها اتجاهه.

2-المستأجرون وأفراد عائلتهم الذين يعيشون عادة معهم إذا لم يكونوا شاغليين بصفة فعلية للمحلات المستأجرة، باستثناء الأشخاص المرخص لهم بحيازة أكثر من محل سكني.

3-الذين يتصرفون في عدة محلات سكنية.

4-الذين يشغلون محلات مضرّة بالصحة أو محلات صدر فيها قرار نص على أنها في حالة خطيرة مما يوجب هدمها.

5-الذين يكون سند شغلهم تابع لعقد عمل عند انتهاء ذلك العقد.

وما يلاحظ على هذه الحالات أنها نقلت عن القانون 48-1360 الذي نظم لأول مرة حق البقاء [43] ص 15. ثم سيأتي القانون المدني بعد ذلك و يأخذها هو كذلك و يدرجها ضمن نصونه ليكمل المرسوم رقم 76-147 المهمة و يدرجها كذلك، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على تكريس كامل لروح النظام الاشتراكي السائدة آنذاك.

## 2.1.2. حق البقاء بالأمكنة في ظل المرسوم رقم 147-76

إذا كانت القاعدة العامة الواردة في نص المادة 514 من ق.م.ج والتي تنص على أن للشاغل حسن النية و المالك لسند إيجار صحيح، الحق في البقاء بالعين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار بالنسبة للإيجارات المحددة المدة، أو ابتداء من تاريخ توجيهه التنبيه بالإخلاء بالنسبة للإيجارات غير محددة المدة، وهذا قبل تعديله بالمرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في 1993/03/10 المتعلق بالنشاط العقاري، و كذلك بالقانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 الذي يعدل و يتم القانون المدني [43] ص06، والتي تطبق على المحلات السكنية و المهنية المملوكة ملكية خاصة، فإن الشيء ذاته بالنسبة للمحلات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري والتي نظمها المرسوم رقم 147-76، و الذي يعتبر النص الرئيسي بالنسبة لهذه الأملاك.

حيث يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر، إذ تقضي أحكام هذا المرسوم بأن وفاة المستأجر وحتى غيابه أو تخليه عن الأمكنة المؤجرة لا يؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار متى بقي في المسكن المؤجر من يشغله من أفراد عائلته، حيث يستفيد هؤلاء من حق البقاء فيه بقوة القانون، و كذلك تطبيقا لمقتضيات العقد، و ذلك متى توفرت فيهم شروط معينة.

وبالتالي فإنه يترتب على من يتمسك به التزامات يجب عليه أداءها و إلا تعرض لفقدان هذا الحق، لذلك ارتأينا تقسيم دراستنا على النحو التالي، بحيث سنتعرض في الفرع الأول إلى تحديد نطاق حق البقاء والشروط اللازمة للاستفادة منه، و في الفرع ثاني سنتكلم عن حالات سقوط هذا الحق.

### 1.2.1.2. نطاق تطبيق حق البقاء و شروط الاستفادة منه

إن حق البقاء هو حق قانوني شرع لمصلحة المستأجر في مواجهة المؤجر و لما كانت السكنات الاجتماعية تمول من طرف الدولة، أو تقوم بتدعيمها، فإن لها أن تفرض من الشروط على طالبي الاستفادة منها ما يحقق سياستها الاجتماعية في مجال الإسكان و أن تضع من القيود على المؤجر ما يحد من سلطته في التأجير لمن يشاء، كون الدولة لا تهدف إلى تحقيق الربح من خلال هذه المشاريع وإنما الغرض من ذلك هو سد حاجيات المواطنين الذين تثبت أحقيتهم للسكن الاجتماعي، و نظرا لذلك بات الطالب عليها في تزايد مستمر بحيث يتجاوز أضعاف ما يعرض منها، لذلك فإن عملية توزيعها تمر بعدة مراحل، انطلاقا من تقديم طلب الاستفادة إلى حين إبرام عقد الإيجار، حيث لا يستطيع المستأجر الاستفادة من حق البقاء إلا بعد مروره بها.

لذلك سنحاول دراستها بالتفصيل من خلال التطرق إلى تحديد نطاق تطبيق حق البقاء، ثم نتبعه بدراسة شروط الاستفادة من هذا الحق.

### 1.1.2.1.2. نطاق تطبيق حق البقاء بالأمكنة

متى سلمنا بأن حق البقاء بالأمكنة المؤجرة يتقرر بقوة القانون و هذا ما جاء في نص المادة 514 من القانون المدني الجزائري، فهو في إيجار السكنات الاجتماعية يتقرر بقوة العلاقة التعاقدية كذلك، و ذلك وفق ما جاءت به نصوص المرسوم رقم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، و التي أصبحت فيما بعد تسمى بدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI [45] ص168.

بحيث يثبت أولاً هذا الحق للمستأجر الذي يملك عقد إيجار صحيح لمحله السكني ثم ينتقل هذا الحق لغيره في حالات معينة، جاءت على سبيل الحصر.

فمتى توفرت إحدى هذه الحالات ترتب عنها آثار، إذ يصبح المستفيد منها ملزماً اتجاه المؤجر ببعض الالتزامات عليه تأديتها، و إلا تعرض لسقوط هذا الحق.

لذلك سوف نقسم دراستنا على النحو التالي، إذ نتناول تحديد من المستفيد من هذا الحق، ثم كيفية انتقال حق البقاء للغير.

### 1.1.1.2.1.2. المستفيد من حق البقاء

تثبت الاستفادة من حق البقاء للمستأجر الحائز على عقد إيجار صحيح لمحل سكني اجتماعي، والتساؤل الذي يثور هنا، من هو المستأجر، وهل يمكن للشخص الطبيعي كما للشخص الاعتباري الاستفادة من هذا الحق، وما هي طبيعة المحلات المعنية بممارسة هذا الحق فهل نقصد بها المحلات السكنية، المهنية، التجارية، الصناعية؟

للإجابة على هذه التساؤلات قسمنا دراستنا كالاتي بحيث سنتكلم عن الشخص المستفيد، ثم سنعالج طبيعة المحل المؤجر المستفيد من حق البقاء.

### 1.1.1.1.2.1.1. الشخص المستفيد من حق البقاء

إن منح المستأجرين الحق في البقاء بالأمكنة المؤجرة، يعتبر عاملاً أساسياً للحفاظ على استقرارهم و استقرار المجتمع و بالتالي المحافظة على النظام العام، لذلك وجب علينا التعرف على الشخص المستفيد من حق البقاء و بالتالي تحديد طبيعته القانونية، وهذا بالحديث عن المستأجر الأصلي ثم نتبعه بالتكلم عن المستأجر المتبادل.

#### - المستأجر الأصلي:

المستأجر الأصلي هو ذلك الشخص الطبيعي الذي يتقدم بطلب استفاضة من سكن اجتماعي [45] ص 41، و نستثنى من ذلك الأشخاص المعنوية التي لا يمكنها الاستفاضة من هذه السكنات و ذلك نظراً لطبيعتها الاجتماعية.

ولكي تتحقق هذه الاستفاضة يجب أن يتوفر هذا الشخص على كل الشروط المنصوص عليها قانوناً، و ذلك بأن يكون مقيماً منذ سنة على الأقل بالبلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرر توزيعها، إضافة إلى عدم توفره على أي حالة من حالات الإقصاء من هذه الاستفاضة و المتمثلة فيما يلي:

- ألا يكون مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة و الأمن الضروريين.
- ألا يكون مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.
- ألا يكون مستفيداً من سكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي.
- ألا يكون مستفيداً من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن [46] ص 87.

فإذا ما توفر الشخص على هذه الشروط يستطيع بالتالي التقدم بطلب إلى الجهة المختصة، التي بدورها تقوم بالإجراءات القانونية المعمول بها في هذه الحالة [47] م 04، إلى أن يوقع عقد الإيجار بينه و بين الهيئة المؤجرة.

#### - المستأجر المتبادل:

وهو ذلك الشخص الحائز على عقد إيجار صحيح لمسكن اجتماعي، قام بمبادلتها مع شخص آخر يتوفر هو بدوره على نفس الشروط أي أنه هو أيضاً حائز على عقد إيجار صحيح من نفس الهيئة المؤجرة، بالإضافة إلى ضرورة استفادتهما من حق البقاء، و أخيراً اشتراط وجود المسكنين

محل المبادلة في نفس المنطقة، فبتوفر هذه الشروط يستطيع هذا الشخص الاستفادة من حق البقاء بالمسكن المتبادل.

### 2.1.1.1.2.1.2 محل المؤجر

كما سبق أن أشرنا في الفصل الأول أن المحل الذي قصده المشرع في مواد القانون المدني التي تتكلم عن حق البقاء هو المحل السكني و المحل المهني، غير أن الأحكام التي جاء بها المرسوم 147-76 هي أحكام خاصة واستثنائية، حيث يجب أن يتوافر في المحل موضوع الدراسة الشروط التالية:

- الشروط الواجب توافرها في المحل المؤجر:

- يجب أن يكون المحل المؤجر مخصصا للاستعمال السكني، و تابع لدواوين الترقية و التسيير العقاري، بحيث لا يخضع لهذه الأحكام إيجار المحلات المهنية والحرفية والتجارية، والتي تخضع بدورها لأحكام خاصة، كما لا يمكن تطبيق هذه النصوص على المحلات السكنية المملوكة للخواص و التي تسري عليها القواعد العامة.
- أن يكون المحل السكني ذي طابع اجتماعي، حيث نستثنى منها السكنات الوظيفية التابعة للهيئات و الأجهزة العمومية و التي تستخلصها لإسكان موظفيها [45] ص33.
- أن يكون المحل السكني مشغولا بموجب عقد إيجار حيث يشترط أن يكون العقد صحيحا و صادرا من جهة مختصة، وذلك بوجوب مطابقته للنموذج العقدي المحدد قانونا ( و نقصد بذلك عقود الإيجار المبرمة وفقا لنموذج المرسوم 76-147)
- يجب تحديد العين المؤجرة تحديدا كافيا، بحيث توصف وصفا مانعا للجهالة و ذلك بتحديد ما يلي:

✓ تحديد طبيعة المحل.

✓ موقع العين المؤجرة ( و هنا نقصد بها المسكن).

✓ مكونات العين المؤجرة.

✓ ملحقات العين المؤجرة إن وجدت.

- حالة التبادل:يجب المشرع في هذا النوع من المحلات السكنية عملية التبادل، بحيث يستطيع المستأجرون أن يتبادلوا محالهم، ولكنه فرض عليهم شروطا يجب التقيد بها وإلا كانت عملية التبادل غير قانونية، بحيث اشترط على ضرورة أن يكون كلا المحليين تابعين لديوان الترقية

والتسيير العقاري هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن يكون المتبادلان يقيمان في نفس المنطقة ويستفيدان من حق البقاء بالعين المؤجرة، وذلك من أجل استعمال أفضل للعائلة، ويتم هذا التبادل بتقديم طلب التبديل لديوان الترقية و التسيير العقاري التابعين له، والذي يقوم بدوره بعرضها على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المساكن [48] ص 31. للبحث في الطلب.

- حالة التنازل: عملاً بنصوص المرسوم 76-147، فإن مسألة التنازل كانت غير واردة، فليس للمستأجر الحق في أن ينقل إلى الغير حقه في الانتفاع بالمسكن المؤجر مهما كانت صفة هذا الغير ودرجة قرابته، حتى ولو كان ذلك دون مقابل، فالحظر إذن ورد بنص قانوني مما يتعين على الطرفين التقيد به وعدم جواز الاتفاق على مخالفته وكل ذلك لتعلقه بالنظام العام، وهذا نظراً للطبيعة الاجتماعية التي تتميز بها هذه السكنات، لأن إطلاق العنان للمستأجرين في التصرف في منفعتها يؤدي إلى المضاربة بها، وهذا سوف يتعارض مع الهدف الذي تتوخاه الدولة في وضع هذه السياسة الخاصة بالإسكان، إلا أن الحياة العملية قد أثبتت غير ذلك.

لذلك كان لزاماً على المشرع أن يتدخل لإيجاد حل لهذه المشكلة وبالتالي صدر المرسوم التنفيذي 98-43 [49] م 01، والذي حدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه السكنات.

بحيث نص على ضرورة توفر شروط معينة [49] م 01. وإتباع إجراءات محددة تتمثل فيما

يلي:

- يجب أن يكون المتنازل له أحد فروع المستأجر أي تربطه به درجة قرابة من الدرجة الأولى، بحيث يستوي أن يكون ذكراً أو أنثى.
- أن تتوفر فيه شروط الحصول على السكن الاجتماعي.
- أن تتوفر فيه شروط حق البقاء بالأمكنة.
- الموافقة الصريحة والكتابية للمؤجر (ونقصد هنا ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي تتبع له هذه المساكن).

### 2.1.1.2.1.2 انتقال حق البقاء للغير

لما كان حق البقاء في السكنات الاجتماعية يتقرر لفائدة المستأجر الشرعي عند بدء الإيجار، فإنه يمكن أن تظراً على المستفيد الأصلي من هذا الحق ظروفاً تؤثر بصفة مباشرة على التمتع به.

فالتساؤل الذي يثور هنا، هل يمكن أن ينتقل هذا الحق للغير في حال إذا تحققت إحدى حالات انتقاله، وهل أدرج المشرع شروطاً يجب توفرها لاستفادة الغير من هذا الحق، وفي حال ما إذا تحقق الانتقال فما هي الآثار المترتبة عنه؟ لذلك ارتأينا أن نفضل في كل نقطة على حدا كما يلي:

### 1.2.1.1.2.1.2 حالات انتقال حق البقاء

ينتقل حق البقاء بقوة القانون لفائدة أشخاص معينين [46] م 25. جاء ذكرهم على سبيل الحصر في نصوص المرسوم 147-76 وكذلك في حالات أخرى معينة.

وعليه فإن عملية انتقال هذا الحق في حد ذاتها لا تتطلب موافقة المؤجر، إلا أنه ولما كان يجب أن يعلم هذا الأخير مع من يتعاقد فإنه يتعين على من ينتقل الحق إليهم أو من يتمسك به منهم أن يبلغ المؤجر بتحقيق إحدى هذه الحالات مع ضرورة إثباتها من طرف من انتقل إليه الحق، حتى يرتب هذا الانتقال آثاره القانونية وعلى ضوء ما تقدم يمكن تلخيص حالات الانتقال كما يلي:

- الوفاة: ونقصد بها الوفاة الطبيعية أو الحكيمة، حيث تعد بمثابة السبب الرئيسي والمباشر لانتقال حق البقاء من المستأجر المتوفي إلى أفراد عائلته، ويتم إثبات واقعة الوفاة بواسطة شهادة الوفاة إن كانت الوفاة طبيعية، أو بحكم قضائي إذا كنا أمام وفاة حكيمة [36] ص 168 و [32] ص 220. كما يمكن تقديم نسخة من عقد الفريضة لإثبات خلف الهالك أو ورثته الشرعيين وذلك للتأكد من أن حق البقاء انتقل لمن يستحقه.

- الغياب أو التخلي عن المسكن المؤجر: ونقصد به ذلك الغياب الطارئ للمستأجر، حيث تنقطع إقامته وأخباره لمدة طويلة [20] م 109، بحيث يمكننا معرفة حياته من موته وإن كان لنا ذلك ما أمكننا من معرفة محل إقامته (الفرق بين حالة الوفاة والتخلي أن الأولى هي واقعة لا دخل للإرادة فيه، بينما التخلي يكون بإرادة المستأجر، وقد قصد به التخلي على العلاقة الإيجارية). وبالتالي ينتج عن ذلك هجر للمسكن المؤجر بشرط أن يكون مفاجئاً وغير متوقع.

- في حالة الطلاق: في حال انفكاك الرابطة الزوجية بين الزوج المستأجر وزوجته [50] ص 122. وبوجود أطفال بينهما في سن الحضانة، فإن القاضي بناءً على حكم قضائي يعين من الزوجين له حق الحضانة [51] ص 358، وقد جاء في نص المادة 12/ ف 2 من



أعضاء العائلة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 6 أشهر، فاشتراط المشرع أن يكون المستفيد من أعضاء عائلة المستأجر هو تكريس للهدف الذي كان يرمي إليه المشرع و هو توفير الاستقرار بالنسبة للعائلات محدودة الدخل.

وأعضاء العائلة هم الذين كانوا عادة يعيشون معه تحت سقف منزله و هم عادة زوجه أصوله، و فروع غير أن المشرع لم يفصل في درجة قرابة هؤلاء و ترك الأمر للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع [45] ص174، بحيث يستثني بذلك المشرع الأقرباء بالمصاهرة، لأنهم عادة لا يعيشون معه حتى و إن أثبتوا إقامتهم الفعلية.

كذلك نستثني المقيم على أساس الاستضافة، حيث لا يستفيد الشخص المقيم من حق البقاء بالأمكنة مهما طالت مدة إقامته [52] ص142.

و ما نلاحظه على هذا النص أنه لم يشترط أن يكون أفراد العائلة ممن تجب نفقتهم على المستأجر كما هو الحال في نصوص القانون المدني، فيستوي إذن من كان تحت نفقته مع الذي لم يعد بحاجة إليها، فيكفي إذن شرط القرابة دون النفقة، وهنا نجد أن المشرع قد وسّع من هذه الفئة عكس القانون المدني الذي حاول تقليصها، و هذا لما تتسم به هذه السكنات من طابع اجتماعي الهدف منه تحقيق الاستقرار لهذه الفئة من المجتمع.

- شروط الاستفادة من هذا الحق: تطبيقاً لما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 76-147 أنه حتى يستفيد الأشخاص من انتقال حق البقاء إليهم يجب توفرهم على شروط معينة جاءت على سبيل الحصر، و تتمثل في ضرورة معاشتهم للمستأجر بالمسكن المؤجر لمدة تفوق 6 أشهر [43] ص45. عند وقوع سبب انتقال الحق إليهم، بأن تكون معاشة فعلية و حقيقية، كذلك بأن لا يكونوا حائزين على سكنات أخرى.

وبالتالي فإن إقامة زوج المستأجر و فروع غير المتزوجين و معاشتهم له تكون مفترضة، إذ يقع عبئ إثبات العكس على من يدّعيه [53] ص171.

إضافة إلى ذلك يجب أن تكون الإقامة مستمرة و معتادة فيخرج من نطاقها الإقامة العرضية أو العابرة أو المؤقتة، غير أن الاستثناء الوارد على هذه الحالة هو مسألة الانقطاع العرضي لسبب

قانوني لمتابعة الدراسة أو أداء الخدمة الوطنية، أو بسبب ما تمليه المهنة أو الوظيفة للمستأجر، ففي هذه الحالة يرجع تقدير ذلك إلى قاضي الموضوع.

### 3.2.1.1.2.1.2. آثار انتقال هذا الحق

نظرا لأن أفراد عائلة المستأجر هم أجدر الناس بالحماية القانونية ونظرا لما تمر به الجزائر من أزمة سكن خانقة، فإن المشرع أقر بانتقال حق البقاء بالأمكنة إلى هؤلاء، إذ انه بمجرد توفر حالة من حالات الانتقال و كذا انطباق الشروط القانونية عليهم يستفيد من هذا الحق و بالتالي يبدأ ترتيب الآثار القانونية عليهم.

حيث يتوقف ذلك على مدى بقائهم أوفياء للمؤجر بالالتزامات التي كانت على المستأجر. فحق البقاء هو إذن حق ثابت و مفروض على المؤجر رغم إرادته، و دونما الحاجة إلى حصول رضاه، حيث يحلون محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه و التزاماته إذ تنتقل إليهم هذه الصلة بالتبعية لانتقال حق البقاء.

وفي هذه الحالة فإن عقد الإيجار يصبح باسم أصحاب حق البقاء و ذلك لضمان عدم تنصلهم من التزاماتهم بدعوى تنازلهم عن حقهم في البقاء لأحدهم أو لبعض منهم، وكون أن حق البقاء مفروض على المؤجر بقوة القانون زيادة على ما تفرضه بنود عقد الإيجار، فإن الاتفاق على خلاف ذلك يعد باطلا بطلانا مطلقا، إلا أنه متى انتقل هذا الحق إلى من يستحقه فإنه يجوز لهم التنازل عنه [45] ص 157، بحيث لا يسري هذا التنازل إلا في حق من أبداه، و لا يؤدي ذلك بالضرورة إلى حد حرمان البعض الآخر من حق البقاء، بل يحزر لهم عقد إيجار باسمهم دون اسم المتنازل ويواصلون الاستفادة الإيجارية.

### 2.1.2.1.2. شروط الاستفادة من حق البقاء

يشترط للاستفادة من حق البقاء طبقا للقواعد العامة أن يكون شاغل الأمكنة حائزا لعقد إيجار وأن يكون حسن النية، كذلك أن يشغل هذه العين المؤجرة، فقيام عقد الإيجار إذن يعتبر ضروريا للتمسك بهذا الحق، ومن ثم قيامه بكافة الالتزامات الواقعة على عاتقه حيث أن استفادة المستأجر من حق البقاء بالأمكنة في السكنات الاجتماعية يرتبط ارتباطا وثيقا بقيام عقد إيجار بينه وبين المؤجر،



- شروط الاستفادة من المحل السكني: بالرجوع للنصوص القانونية التي تولت تنظيم مسألة إيجار المحلات السكنية الاجتماعية نخلص إلى أن الشروط المطلوب توافرها تتخلص فيما يلي:

- أن يكون طالب الاستفادة شخصا طبيعيا، بالغاً لسن الرشد، و أن يكون من جنسية جزائرية.

- يجب أن يثبت طالب الاستفادة إقامته في إقليم البلدية التي يودع بها طلب مدة سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب أو تاريخ فحص الملف، و يكون إثبات ذلك بواسطة شهادة الإقامة المسلمة له من طرف البلدية، إضافة إلى ذلك يجب عليه إرفاق ملفه ببعض الأوراق الإدارية التالية :
  - ✓ شهادة عائلية إذا كان متزوجا.
  - ✓ شهادة شخصية للحالة المدنية إذا لم يكن متزوجا.
  - ✓ كشف الراتب، أو شهادة عدم تقاضي أجره.
  - ✓ تصريح شرفي يقر بموجبه أنه غير ممنوع من الاستفادة من هذه السكنات.

وعند إيداع طالب الاستفادة لملفه كاملا يتحصل على وصل يحمل رقم تسجيل طلبه و تاريخه [47] م 05.

- موانع الاستفادة من المحل السكني: لقد نص القانون صراحة على بعض الحالات التي بتوافرها يسقط حق طالب الاستفادة من الحصول على مسكن إيجاري اجتماعي والتي تتمثل فيما يلي:

- ✓ إذا كان طالب الاستفادة مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة و الأمن الضروريين، ويخرج من هذا الإطار من يملك سكنا غير صحي أو كان يوجد في حالة تنذر بالخطر أو تهدده بالانهيار، و كذلك يخرج من هذا الإطار الشاغل دون سند قانوني.
- ✓ إذا كان طالب الاستفادة مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.
- ✓ إذا كان طالب الاستفادة مستفيدا من مسكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي، و يخرج من هذه الحالة من كان مستأجرا تابعا للأمالك الخاصة، أو كان لا يدخل ضمن فئة السكن الاجتماعي حتى و لو كان مؤجرا من مؤسسة عمومية.
- ✓ إذا كان طالب الاستفادة مستفيدا من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن، حيث لا يستفيد من حصل على مساعدة مالية من الدولة لغرض بناء مسكن أو لشرائه، سواء كان ذلك في إطار البناء الذاتي، أو التنازل عن أملاك الدولة أو حتى في إطار صيغة البيع بالإيجار [45] ص 42.



يتم إبرام عقد إيجار المساكن الاجتماعية بين كل من ديوان الترقية و التسيير العقاري من جهة، و المستفيد من جهة أخرى، حيث لا يسوغ لأي جهة كانت أن تتولى إبرام مثل هذه العقود، كما لا يجوز للمؤجر التعاقد مع طرف آخر لم يرد اسمه في قائمة المستفيدين، حيث يقع باطلا كل عقد إيجار لا يستند في إبرامه إلى مقرر الاستفادة، إذ لا يجوز للمستفيد التنازل عن حقه لصالح شخص آخر و ذلك لارتباط هذا الحق بشخص المستفيد و صفته لأنه لم يكن ليستفيد من هذا الحق إلا لاعتبارات خاصة به.

### - الأشكال المحددة قانونا

نقصد بها أنه بعد معرفتنا للمستفيد و الجهة المؤجرة، إلا أنه لإبرام مثل هذا العقد يجب المرور بإجراءات شكلية مهمة، و التي تبدأ بوجوب دفع مبلغ الكفالة، حيث يقوم بدفع مبلغ مالي معين مقابل حصوله على وصل مخالصة [54] م 05.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع ينص صراحة على ضرورة إبرام عقد الإيجار كتابة وفق النموذج المعمول به [54] نموذج عقد الإيجار، و الذي جاء بتنظيم شامل لكافة الالتزامات و الآثار المترتبة عن عقد الإيجار، فهي منظمة بمقتضى مواد و أحكام مضبوطة لا تترك مجالا لتدخل إرادة الأطراف في تحديدها، تخفيفها أو التشديد منها.

وحتى يتسنى لنا القول بأن المستفيد أصبح مستأجرا يجب أن يمر بمرحلة دفع الكفالة ثم إبرام عقد إيجار وفق شكل معين، و من ثم يستحق حق البقاء بالمكان المؤجر.

لأن هذا الحق ينشأ بالنسبة لهذا النوع من المحلات السكنية و التي تخضع لنموذج المرسوم 147-76، فإن للمستأجر الحق في البقاء منذ بدء الإيجار على عكس حق البقاء المعروف في القانون المدني و الذي سبق الإشارة إليه حيث لا يتحقق إلا بعد انقضاء العقد سواء بواسطة التنبيه بالإخلاء في العقود غير محددة المدة، أو بانتهاء مدة العقد في العقود محددة المدة، و بالتالي يتحول المستأجر إلى وضعية شاغل للأمكنة بحسن نية.

و هذا لا ينطبق مع حق البقاء بالنسبة للمساكن الاجتماعية، إذ أنه يتحقق مع بدأ الإيجار و يبقى المستأجر مستأجرا متى بقي هذا العقد قائما.

فإذا ما أصبح إذن المستفيد مستأجرا استفاد من حق البقاء، و الذي بدوره ينشئ التزامات في ذمته وإلا تعرض لفقدانه.

### 2.2.1.2.1.2. قيام المستأجر بالالتزامات التعاقدية

إن تمكين المستأجر من الانتفاع بالمسكن المؤجر يقابله التزام من جانبه تجاه المؤجر بدفع بدل الإيجار لكامل المدة التي يبقى فيها منتفعا بهذا المسكن كما يجدر به كذلك استعمال هذا المسكن لغرض السكن فقط و ذلك وفق ضوابط معينة دون أن يكون له الحق في تغيير وجه استعماله.

كما يلتزم بالمحافظة عليه مع ما يتطلبه ذلك من وجوب تعهده بالترميمات وإذا انتهى الإيجار و بالتالي انقضى معه حقه في البقاء التزم برد العين المؤجرة إلى المؤجر، و على ضوء ذلك سنعرض هذه النقاط الثلاثة تباعا:

### 2.2.1.2.1.2. الالتزام بدفع الأجرة

يعد الالتزام بدفع الأجرة بمثابة الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر أو من انتقل إليهم حق البقاء، حيث يكون بالمقابل للمؤجر حق عليه في استيفائها في الزمان و المكان المحددين و بالتالي ترتيب الجزاء في حالة الإخلال بدفعها.  
و هذا ما سوف نتطرق إليه فيما يلي:

-مكان وزمان دفع الأجرة: يلتزم المستأجر أو من انتقل إليهم حق البقاء بدفع الأجرة دوريا، حيث يتم الوفاء بها إما نقدا وهو ما يحدث في غالب الأحيان أو بطريقة أخرى كالشيك المسحوب لفائدة المؤجر، أو الحوالة البريدية [46] م 12. و يتم دفعها في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، هذا بالنسبة لما جاء في المرسوم 76-147 في مادته 08/ف 01، و يتم تسديد بدل الإيجار مقابل القسيمة المرسله من طرف المصلحة المسيرة.

و عليه فإن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة بصفة دورية و متجددة عن كامل المدة التي يبقى فيها منتفعا بالمسكن [38] ص 61، و تحسب هذه المدة بالأشهر، الأمر الذي لا يجوز للمؤجر أن يفرض على المستأجر دفع مقدم إيجار أو أن يطالبه بالأجرة قبل موعد استحقاقها.

و يتم دفع بدل الإيجار لدى مكاتب و صناديق متخصصة مفتوحة لهذا الغرض تابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري كل في نطاق اختصاصه الإقليمي، و تكون مهمتها قبض مبالغ الإيجار المستحقة لفائدة المؤجر.

-جزاء الإخلال بدفع الأجرة: إن إخلال المستأجر أو المستفيدين من حق البقاء بالتزامهم في دفع الأجرة يترتب لفائدة المؤجر الحق في طلب توقيع الجزاء عليهم وفقا لما تقضي به أحكام الإيجار في هذا الشأن، والمتمثلة في رفع مبالغ الإيجار بصورة آلية، أو فسخ العقد عند عدم استجابته بعد إنذاره 3 مرات من طرف الهيئة المؤجرة و يكون ذلك بعد مرور 6 أشهر من حلول أجل الاستحقاق، و لا يحصل الطرد بالنسبة للمستأجر الذي أخلف في دفع الأجرة إلا بعد مضي 12 شهرا.

إضافة إلى ذلك فإن المؤجر يستفيد من الضمانات في سبيل استيفاء أجرته المستحقة و التي تتمثل فيما يلي :

- وضع منقولات في المسكن المؤجر [46] م 06.
- امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في المسكن المؤجر [46] م 30.

### 2.2.2.1.2.1.2 استعمال العين المؤجرة لغرض السكن

إن ما يجري العمل به في الإيجار الخاضع للأحكام العامة هو استعمال العين المؤجرة وفقا لاتفاق طرفي عقد الإيجار، أو بالبحث عن الاستعمال الذي أعدت له، غير أنه في حالتنا هذه فإن السكنات الاجتماعية يتحدد وجه استعمالها من صفتها، حيث تستعمل للسكن فقط.

لذلك كان لزاما على المستأجر عدم التغيير من وجه الانتفاع بها، إضافة إلى استعمالها وفق الشروط و الضوابط التي تحقق الغرض منها.

لذلك ارتأينا تقسيم مجال الدراسة إلى نقطتين بحيث سنتناول في النقطة الأولى حظر التغيير في وجه الانتفاع بالسكن المؤجر، و في النقطة الثانية سنتطرق إلى الضوابط الموضوعية لاستعمالها.

#### - حظر التغيير في وجه الانتفاع بالمسكن المؤجر

إن الأصل في إيجار المحل هو استعماله للغرض المخصص له من قبل طرفي العقد و ليس وفقا لانتفاع المستأجر بها، و بما أننا بصدد الحديث عن المحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي، فلا يجوز للمستأجر التغيير في تخصيصها و ذلك بقيامه بمزاولة نشاط غير الذي خصص لها.

إذ يتعين على المستأجر استعمال المحل للسكن فقط[46] م 01. و يجب عليه الالتزام بما تم الاتفاق بشأنه في عقد الإيجار، لأنه إذا كان العقد قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة فلا يجوز للمستأجر أن يستعملها في شيء آخر، ولأن هذه المحلات قد أعدت أصلاً للسكن فلا يجوز بالتالي استعمالها كمحال مهنية أو تجارية أو حرفية أو صناعية[46] م 04.

وعليه فإن حظر تغيير وجه الانتفاع بالأمكنة وارد بنص القانون و بمقتضى عقد الإيجار كذلك، لذلك يتعين على المستأجر احترام هذا التخصيص في الاستعمال (يعود هذا المنع إلى أن انجاز هذه السكنات يتم بمساهمة الدولة، و ذلك بتمويل من ميزانيتها ، أو بأموال الخزينة العمومية من أجل استعمالها للسكن و الذي خصص لفئة محدودي الدخل و الذين ليس بإمكانهم الحصول على مسكن عن طريق الإيجار الخاضع للقواعد العامة لما يتطلبه هذا الأخير من مبالغ كبيرة ليس في مقدورهم تأمينها و قد تم النص على ضرورة عدم تغيير تخصيص الأماكن و ذلك لمنع التحايل و تغيير وجه الانتفاع بها و المضاربة عليها و بالتالي عدم تحقيق الدولة لسياستها في القضاء على أزمة السكن أو على الأقل التخفيف منها). و الذي لا يقتصر على المسكن المؤجر فقط وإنما يشمل ملحقاته كذلك والتي يستوجب عليه استعمالها لما أعدت له، حيث لا يستطيع المستأجر مثلاً مباشرة نشاط معين في أحد الأجزاء المشتركة كونه يتنافى ومبدأ تخصيصها للاستعمال المشترك لجميع المستأجرين، فلا يجوز إذن استئثار أحدهم أو بعضهم بجزء منها كون هذه الملحقات لا تقبل الانقسام و لا التجزئة[46] م 04.

غير أنه كما هو معروف فإن لكل قاعدة استثناء، لذلك فإن هذا الحظر قد ورد عليه استثناء من المشرع، بحيث يمكن للمستأجر استعمال العين المؤجرة لممارسة نشاط تجاري صناعي أو مهني، والتي كانت أصلاً مخصصة لغرض السكن، و يكون له ذلك عن طريق حصوله على موافقة مسبقة من الهيئة المؤجرة والتي يجب أن تكون صريحة و كتابية[46] م 04.

ويقتضي هذا الترخيص من المستأجر الذي يرغب في تغيير وجه الانتفاع التقدم بطلب إلى المؤجر يتضمن كافة الوثائق الضرورية التي تتعلق بهذا النشاط ويرجع البت فيه إلى المؤجر وإلى سلطته التقديرية بحيث يضمن معه حقوق بقية المستأجرين، وبالتالي عند الموافقة على التصريح يجب كذلك مراعاة ما يلي :

- إذا كان النشاط ينطوي على خطورة أو يلحق ضرراً أو يخل بهدوء العمارة وراحة بقية المستأجرين.
- إذا لم يقدم شهادة تثبت أهليته لممارسة النشاط المقترح، وخاصة المهني منه، و يكون ذلك عن طريق تقديم شهادات دراسية تثبت إمكانية هذا الشخص لممارسة هذه المهنة وهو يتعلق على سبيل المثال بمهنة المحاماة، الطب، التوثيق المحضري القضائي...
- إذا لم يكن المستأجر موفٍ بجميع التزاماته التعاقدية (وهذا قياساً على الحكم الوارد في حالة طلب تبادل الأمكنة المؤجرة و المنصوص عليه في المادة 27/4 من نموذج المرسوم (147-76)

وبذلك فإن هذا التغيير يمكن أن يحقق بعض الاحتياجات منها ما هو خاص بالمستأجر، بحيث يستطيع ممارسة نشاط يسترزق منه و يمكنه بذلك إعالة عائلته، كما أنه يوفر لباقي المستأجرين بعض الخدمات و المرافق.

ومتى تغير وجه الانتفاع من المحل السكني الخاضعة لقواعد و أحكام خاصة بالمحلات السكنية الاجتماعية فإنه بالضرورة يترتب عليه الخضوع لأحكام إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري، المهني و الصناعي في علاقة المؤجر بالمستأجر و بالتالي تخرج عن نطاق القواعد التي كانت خاضعة لها قبل التغيير [46] م 04.

وفي حالة قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة دون ترخيص من المؤجر، فإن ذلك يعتبر إخلالاً بشروط العقد و تعديل على نصوص القانون و بالتالي يعرض صاحبه للطرد و فسخ العقد [46] م 17.

حيث تقوم الهيئة المؤجرة بإعداره المستأجر و تمهله مدة 03 أشهر لتنفيذ ما جاء بالإعذار فإن لم يستجب يحكم بفسخ عقده و بالتالي إخلاء العين المؤجرة، ويكون ذلك بواسطة أمر استعجالي حيث يعتبر عدم الحصول على الترخيص كافٍ لكي يكون سبباً في الطرد.

-ضوابط استعمال العين المؤجرة: لا يمكننا بأي حال القيام بحصر لكيفيات و طرق استعمال أو استغلال العين المؤجرة بغرض السكن، إنما كل ما يمكننا القيام به هو وضع بعض الضوابط لتنظيم ذلك كما يلي:

• الاستعمال الشخصي للمسكن المؤجر: نظرا لطبيعة هذه المحلات و التي تكتسي طابعا اجتماعيا، فإن ذلك يعكس حاجة المستأجر الماسة إليها، لذلك عليه الالتزام باستعمالها شخصيا أو مع أفراد عائلته إن وجدوا و مداومته على ذلك.

وهذا يذهب بنا إلى عدم جواز تأجير هذا المسكن من الباطن أو التنازل عن حق الإيجار وحق البقاء للغير[49] م 01. أو حتى تمكين الغير من الانتفاع به سواء كان بعوض أو بغير عوض. وحتى يقوم المستأجر باستعمال المسكن بصفة شخصية فإنه يقع على عاتقه التزام بعدم ترك المسكن المؤجر دون استعمال لأن ذلك من شأنه أن يعرضه للاعتداء و الغصب، أو إمكانية تعرضه لبعض الأضرار جرّاء عدم صيانتته و ذلك بتركه و إهماله، لذلك يجب عليه أن يشغل المسكن شخصيا أو بواسطة أفراد عائلته.

بحيث يجب أن لا تقل مدة شغله عن 8 أشهر خلال السنة الإيجارية الواحدة، ما لم يكن عدم شغل المسكن يرجع إلى ارتباطات مهنية تستدعي من المستأجر أو المستفيد من حق البقاء الإقامة في منطقة أخرى.

غير أن ذلك يوجب عليه وضع مسكنه تحت رعاية المؤجر خال من كل شاغل غير قانوني[46] م 13.

• المنع من تبادل السكنات إلا بموافقة المؤجر: إذا أراد أحد المستأجرين أو المستفيدين من حق البقاء القيام بمبادلة سكنهم مع مستأجر آخر نظرا لظروف العمل أو لظروف صحية أو إلى غير ذلك من الظروف ، فإنه لا يتم لهم ذلك إلا بحصولهم على موافقة من المؤجر تكون بناءً على ترخيص من اللجنة البلدية لتوزيع السكنات بشرط أن يكون المتبادلين يقيمان في نفس المنطقة[46] م 27، و إلا كان التبادل غير قانوني و بالتالي يعرض طرفيه للطرد لخرقهما القانون.

• عدم إساءة استعمال المسكن المؤجر: إن استعمال المستأجر لمسكنه لا يكون بلا قيد ولا شرط، وإنما يتعين عليه الالتزام بتقاضي كل ما من شأنه أن يخل بأمن العمارة و يعكر هدونها و صفوها، حيث يتعين عليه احترام النظام الداخلي للعمارة و المحافظة في استعماله على الأجزاء المشتركة [46] م 21. باستعمالها على الوجه المألوف لها و ذلك بعدم إدخال تعديل أو تغيير فيها، لأنه في حال قيامه بأي عمل يؤدي إلى الإخلال بالالتزامات سالفه الذكر فإن هذا سيعرضه للطرد وبالتالي فقدان حقه في البقاء .

• عدم التغيير في كيان المسكن : إذا كان المستأجر مستفيدا من حق البقاء بالمسكن المؤجر فإنه يتعين عليه عدم تجاوز هذا الحق، ذلك بقيامه بالتغييرات التي يريدها بل يجب عليه الالتزام باحترام تخصيص الأماكن، و لكن المشرع قد أعطاه استثناءا على ذلك بشرط حصوله على موافقة كتابية و صريحة من المؤجر.

والمراد هنا التغيير المادي و المتمثل في إعادة تقسيم الحجرات بوضع حواجز إسمنتية أو القيام بضمها بإزالة الحائط الذي كان يفصلها و هذه الأشياء من شأنها أن تضر بكيان أو قوام المسكن، غير أن المشرع مع هذا أجاز وضع الأجهزة كأجهزة توصيل المياه، التدفئة أو التهوية (بشرط ألا تكون طريقة وضعها تخالف القواعد المعمول بها أو تهدد سلامة المسكن المؤجر) أما بالنسبة للأجزاء المشتركة فإنه لا يجوز القيام بأي تعديل عليها لأنه حق مشترك لجميع المستأجرين، بحيث لا يستطيع أحد الاستحواذ عليها و حرمان البقية منها، غير أنه إذا كان التغيير يلحق بالمؤجر أي ضرر جاز له القيام به [45] ص 133.

و ذلك مثل التحسينات والتركيبات التي تزيد أو تسهل في الانتفاع بالمسكن المؤجر بحيث لا يستحق المؤجر عنها أي زيادة في الأجرة، لأنه ليس هو من قام بأعمال التصليح و التحسين التي تؤدي إلى حدوث تغيير أو تعديل في المسكن.

و بالمقابل لا يستطيع المستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض بشأنها و لو كان تنفيذه لها قد تم بترخيص منه [46] م 04. لأنها سوف تصبح ملكا له.



نلاحظ على نص المادة أنه تناول مسألة الترميمات على سبيل المثال و البيان لا الحصر [45] ص139، ذلك أنه جاء في الأخير و أحالنا إلى أحكام التشريع و التنظيم في هذا الشأن و ذلك لعدم إمكانية التنبؤ بما قد يفرزه الاستعمال المعتاد للمسكن المؤجر [55] ص65.

وعلى ضوء ما تقدم فإنه على المستفيد من حق البقاء الالتزام بإجراء كافة الترميمات التأجيرية التي تقع على عاتقه في المسكن المؤجر إلا في حالة ما إذا كان قد تسلمه على هذه الحال، بحيث ثبت ذلك في محضر المعاينة أو كان وقوع الضرر خارج عن إرادته، فإذا كان الشأن كذلك بالنسبة للترميمات التأجيرية، فما هو مصير الترميمات الخاصة بالأجزاء المشتركة؟ .

تعتبر الأجزاء المشتركة مخصصة لانتفاع جميع مستلميها فهي ليست مخصصة لانتفاع أحد المستأجرين دون غيره، وبالتالي يمكن أن يلحقها الضرر من أصحاب الانتفاع أو من شخص أجنبي و منه فإن الترميمات التي تتطلبها آنذاك تقع على عاتق المؤجر فهو الذي يلتزم بها و ليس المستأجر [46] م 18.

غير أن الإستثناء الذي ورد على ذلك هو في حالة ما إذا كان الضرر الذي وقع راجع إلى فعل أحد المستأجرين أو أحد تابعيه [55] ص61. فإنه يكون في هذه الحالة مسؤولاً عن الضرر الذي وقع.

وفي حال ما إذا امتنع المستأجر أو تأخر بعد إعداره عن إجراءات الترميم الواقعة على عاتقه فإنه يتم القضاء بفسخ عقد الإيجار [55] ص70. لإخلال المستأجر بالتزاماته، فيكون الإخلاء بموجب أمر مستعجل و ذلك دون الإخلال بحق المؤجر في طلب التعويض، بحيث يتم استيفاء نفقات الترميم و إصلاح الضرر الذي يكون قد تسبب في وقوعه بفعله أو بتقصيره من مبلغ الكفالة الذي أودعه عند إبرام عقد الإيجار و الذي يفترض رده إليه بعد انتهاء العقد، لكن في حالتنا هذه فإن المستأجر الذي تسبب بالضرر في العين المؤجرة يجب عليه إصلاحه و بالتالي يتم تقدير هذه النفقات بناء على محضر معاينة لحالة الأمكنة عند تسليم المسكن و المحضر المعد عند الإخلاء.

-مسؤولية المستفيد من حق البقاء عن الحريق: إن من أهم الالتزامات التي تقع على كاهل المستأجر أو المستفيد من حق البقاء هو حفظ العين المؤجرة مما قد يلحقها من تلف أو هلاك بسبب تقصيره، و يكفي لنفي مسؤوليته إثبات قيامه بالعناية المطلوبة منه لدفع أو تفادي وقوع الضرر إذ أن التزامه يكون ببذل عناية و ليس بتحقيق نتيجة [38] ص153.

إلا أنه يختلف الأمر إذا كان الهلاك بسبب الحريق، حيث ينقلب التزام المستأجر إلى تحقيق نتيجة و لا يكفي فيه مجرد بذل عناية[46]م 48.

ويرجع تشديد مسؤوليته في هذه الحالة إلى خطورة الحريق واحتمال وقوعه بخطأ منه، و بالتالي لا يمكنه التحلل من مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي.

غير أننا لم نجد أي نص ينظم هذه المسؤولية كون المؤجر يأخذ على عاتقه التزام باكتتاب عقد تأمين على البناية المؤجرة ضد أخطار الحريق الذي قد ينشب بها[45] ص 144، وما يمكن أن ينجر عن ذلك من تلف أو تهدم قد يكون كلياً أو جزئياً، بحيث يستطيع بواسطته الحصول على تعويض عن الأضرار اللاحقة به، و بالتالي يعفيه من الرجوع على المستأجر أو المستفيد من حق البقاء.

غير أن مسؤولية المستأجر أو المستفيد من حق البقاء تبقى قائمة حيث تحكمها قواعد المسؤولية التقصيرية و ذلك إذا ثبت أن الحريق قد نشب في شقته ثم انتقل إلى شقق غيره فيبقى مسؤولاً عن جميع الأضرار التي سببها الحريق لغيره و هذا ما لم يثبت أن وقوع الحريق يرجع لسبب أجنبي[04]م 496.

-الالتزام برد المسكن المؤجر: إذا كان استمرار العلاقة الإيجارية و بقاء المستأجر أو من يستفيد من حق البقاء منتفعا بالمسكن المؤجر يتوقف على بقاء عقد الإيجار فإنه متى انتهى هذا العقد لأي سبب من أسباب الانتهاء قام التزام في ذمة صاحب حق البقاء برد المسكن المؤجر، و الذي ورد تحديد موقعه و تعيين شكله و أوصافه في عقد الإيجار المبرم بينه و بين المؤجر، بحيث لا يجوز له أن يرد غيره و لا حتى أن يرد قيمته إضافة إلى التزامه برد كافة الملحقات التي تسلمها مع المسكن، كما أن عليه أن يرد في حالة التبادل المسكن المتبادل به، وهذا طبعاً على الحالة التي تسلمه عليها و يتم إثبات ذلك بموجب محضر معد لهذا الغرض، و حتى يكون تنفيذ المستأجر أو المستفيد من حق البقاء لالتزامه برد المسكن المؤجر صحيحاً، فإن ذلك يقتضي منه أن يضعه كاملاً تحت تصرف المؤجر خالياً من كل شاغل له، بل و حتى من الأثاث و كافة الموجودات التي كانت به، و لا يكفي في هذه الحالة مجرد إخطاره.

ويتم رد المسكن بتسليم مفاتيحه [46] م04. للمؤجر وهو ما يفيد تركه للأمكنة و مغادرته لها الأمر الذي يسمح للمؤجر باسترجاعها ووضع يده عليها، وإذا ما اخل المستأجر أو المستفيد من حق البقاء بالتزامه في رد المسكن ترتب عليه جزاء يتمثل في استصدار أمر مستعجل يقضي بالطرد الفوري للشاغل من الأمكنة، و كذلك إمكانية مطالبته بالتعويض عن الفترة التي بقى فيها شاغلا للمسكن دون وجه حق.

أما إذا كان المسكن معيبا عند رده يجوز للمؤجر إلزام المستأجر بالتنفيذ العيني و ذلك بإجراء كل الترميمات التأجيرية الضرورية و إصلاح ما هلك منه [46] م06.

وهذا ما لم يثبت المستأجر أنه قد تسلمها على هذه الحال، أو أن الضرر قد وقع بسبب لا يد له فيه.

كما أن للمؤجر ألا يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني و إعادة المسكن إلى ما كان عليه، و إنما يقوم باستئصال نفقات ذلك من مبلغ الكفالة المودعة لديه عند بدء الإيجار.

وبالنسبة لمسألة التحسينات [46] ص14 ، فإن النص جاء واضحا بحيث نص على أن كل التحسينات، التركيبات والإصلاحات التي يقوم بها المستأجر أو المستفيد من حق البقاء بالعين المؤجرة لا يترتب عنها أي حق أو تعويض في مواجهة المؤجر، و النص لم يفرق بين التحسينات الضرورية و النافعة و الكمالية إذ يفهم من النص أنه يقصد التحسينات بأنواعها الثلاث، بل زيادة على هذا فإن التحسينات تصبح ملكا للمؤجر في نهاية الإيجار، ويمكن لهذا الأخير أن يطالبه بإزالتها و إعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته، متى نفذت هذه التحسينات دون ترخيص منه.

وعلى ضوء ما تقدم فإن رد المسكن لا يكون صحيحا و تاما إلا إذا كان خالصا من كافة الالتزامات الناشئة عن العقد و شغل الأماكن حيث أنه متى قام حق المؤجر في استرداد المسكن المؤجر قام حقه كذلك في استيفاء مستحقاته المتأخرة و الحصول بالتالي على التعويض.

### 2.2.1.2. حالات سقوط حق البقاء

يختلف حق البقاء في عقود إيجار السكنات الاجتماعية عنه في القواعد العامة، بحيث أنه لا يتم إعماله في هذه الأخيرة، ولا يسري مفعوله إلا من تاريخ انقضاء عقد الإيجار، سواء كان بانتهاء مدته إذا كنا أمام عقود محددة المدة أو من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا كنا أمام عقود مدتها غير محددة.

غير أنه بالنسبة لعقود الإيجار الخاضعة لنموذج المرسوم رقم 147-76 و التي تعتبر عقودا غير محددة المدة، فإن المستأجر يستفيد فيها من حق البقاء بالأمكنة منذ بدء الإيجار [46] م 11. وعليه فإن عدم تحديد مدة معينة للإيجار يؤدي إلى تقرير حق البقاء بالنسبة للمستأجر والذي يفرض على المؤجر بقوة القانون وقوة العقد كذلك و بالتالي يكون المستأجر محميا من خطر إنهاء عقد إيجاره بمجرد تنبيهه بالإخلاء، حيث يبقى منتفعا بمسكنه المؤجر باستمرار و ذلك دون الحاجة إلى تجديد العقد أو طلب تمديده .

إضافة إلى ذلك فإن المؤجر لا يستفيد من حق الاسترجاع المكرس في القواعد العامة، سواء لاستعماله الشخصي أو العائلي [04] م 526 إلى 537. و لما كان المؤجر في هذا النوع من السكنات يعتبر شخصا معنويا فإن حق الاسترداد يكون غير ثابت [56] ص 80. بالنسبة إليه و ذلك مهما طالت مدة الانتفاع، لأن الشخص الاعتباري لا يتمتع إلا بالحقوق التي تتفق مع طبيعته القانونية، و بالتالي فإنه لا يمكننا تصور أن هذا الشخص لديه ضرورة عائلية.

إذن متى تحقق حق البقاء لفائدة المستأجر وقع على عاتق المؤجر الوفاء بكل الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، و التي تؤدي إلى تمكين المستأجر من الاستمرار في الانتفاع بهذه الأمكنة على الوجه المعد لها.

و لما كان هذا الحق واحد لا يتغير، سواء كان المستفيد منه مستأجرا أصليا أو كان ممن انتقل إليه هذا الحق من أفراد عائلته، فإنه شرع لمصلحة المستفيد الموفي بالتزاماته.

و إذا ما ثبت أن هذا الأخير قد أجل بهذه الالتزامات، أو لم يصبح لديه مبرر لشغل هذه الأمكنة المؤجرة، أو كانت هذه الأخيرة لا تستجيب لشروط الاستعمال السكني فإنه لا محالة ترتفع عنه هذه الحماية و بالتالي يسقط حقه في البقاء.

ولهذا سنخصص هذه الدراسة إلى التكلم عن حالات سقوط حق البقاء المتعلقة بالمستفيد، ثم سنحاول تسليط الضوء على حالات السقوط المتعلقة بالعين المؤجرة.

### 1.2.2.1.2. حالات السقوط المتعلقة بالشخص المستفيد

يعتبر كل من المستأجر أو من انتقل إليه هذا الحق مستفيدا من حق البقاء بالأمكنة إلى مدة غير محددة وهذا كأصل عام، إلا أنه قد يحدث أن يسقط عنه هذا الحق و بالتالي ينتهي عقد إيجاره. لذلك سنحاول التطرق بالدراسة إلى ما من شأنه أن يؤدي إلى توفر إحدى حالات سقوطه و التي تتعلق مباشرة بشخص المستفيد، بحيث سنوردها كما يلي:

#### 1.1.2.2.1.2. صدور قرار قضائي بالطرد

يولد حق البقاء بالأمكنة التزامات على كاهل المستفيد منه، سواء كان المستأجر الأصلي أو من انتقل إليه هذا الحق، و في حال الإخلال بها فإن القانون يرتب عليه آثارا من بينها إنهاء عقد الإيجار و ذلك بطرد المستأجر.

ولأجل توضيح الرؤية أكثر سنحاول التطرق إلى تحديد طبيعة القرار القضائي بالطرد ، ثم سنتكلم عن فسخ عقد الإيجار.

#### 1.1.1.2.2.1.2. طبيعة القرار الصادر بالطرد

و نقصد بذلك أنه لا يحق للمستأجر أو المستفيد من حق البقاء المكوث بالعين المؤجرة، متى صدر في حقهم قرار قضائي يقضي بطردهم منها [67] ص 290، و بالتالي لا يمكن أن يكون إنهاء عقد الإيجار و مطالبة المستأجر بالإخلاء [45] ص 184، بموجب قرار إداري مهما كان مصدره و قيمته.

و هذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم 76-147 بحيث نصت على أن كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، و تعرض المتسبب في المخالفة إلى الطرد الفوري بموجب أمر مستعجل.

إضافة إلى ضرورة وجود القرار القضائي [46] م 13. إلا أنه يجب أيضا، أن يكون زيادة على ذلك يتصف بالتنفيذي، بحيث ينفذ بالحال وهذا نظرا لطابعه لاستعجالي.



### 2.1.2.2.1.2. ترك الإقامة بالمسكن المؤجر

تعتبر العين المؤجرة و هي المحل السكني في حالتنا هذه المكان الذي يمارس فيه حق البقاء، و بالتالي على المستفيد منه استعمالها وفق الظروف العادية.

بحيث عليه المكوث بها هو و أفراد عائلته، لأن هذه السكنات الاجتماعية لم تكن في الأصل لتمنح إلا لمن تثبتت حاجته إليها، فإذا ما ثبت أن هذا المستفيد لا يشغلها بنفسه و لا بواسطة أفراد عائلته، أو كان يشغلها لمدة غير كافية فإنه يكون هنا أمام حالة من حالات سقوط حق البقاء و التي سوف نقوم بدراستها على هذا المنوال، إذ سنبدأ أولاً بالتكلم عن عدم الشغل الفعلي للأمكنة و ثانياً سوف ننتقل إلى الاستثناء الذي جاء به المشرع على هذا النص.

### 1.2.1.2.2.1.2. عدم الشغل الفعلي للأمكنة

لقد اعتبر المشرع المستفيد من حق البقاء الذي لا يشغل الأمكنة المؤجرة بصفة فعلية سواء بنفسه أو بواسطة أفراد عائلته و ذلك لمدة أقل من 8 أشهر خلال السنة الإيجارية [46] م 13. محروما منه، و ذلك كجزاء لعدم شغله الأمكنة، أو لعدم احترامه للمدة القانونية للشغل.

ويعتبر المستأجر هو المستفيد الأصلي من هذا الحق لذلك يقع عليه عبء إثبات شغله للعين المؤجرة للمدة القانونية المحددة، و يكون ذلك بتردده المستمر و المتواصل و ليس المتقطع، بحيث لا تعد الزيارات الخاطفة من حين إلى حين أو أيام العطل فقط دليل لشغله العين المؤجرة، كما أن وجود الأثاث في العين ليس بالضرورة دليل على تواجد مستأجرها.

و للتأكد من ذلك نرجع إلى فواتير الغاز الكهرباء، الماء و إلى غيرها من أدلة الإثبات، لأنه إذا ثبت فعلا عدم تواجده فإن هذا يدل على أنه ليس بحاجة إلى هذه العين و بالتالي لم يكن ليستفيد منها أساسا [45] ص 184، و محاولة من المشرع لتصحيح الوضع قرر هذا الجزاء على المستأجر و بالتالي حرمانه من هذا الحق و طرده.

وما يقال عن المستأجر الأصلي ينطبق على المستفيدين من هذا الحق والذين انتقل لهم هذا الأخير بأي طريقة من الطرق و التي سبق التطرق إليها في المطلب الأول من هذا البحث.

وبالتالي على أفراد عائلة المستأجر المستفيدين من هذا الحق إثبات تواجدهم وشغلهم الفعلي للعين المؤجرة لنفس المدة المحددة قانوناً، وإلا اعتبروا مخالفين لأحكام القانون و بالتالي يؤدي ذلك إلى تعرضهم للطرد و فقدان حقهم بالبقاء في العين المؤجرة، إلا أنه مع ذلك و مراعاة لبعض الظروف فإن المشرع جاء باستثناءات على هذا النص و التي سوف نتطرق إليها في النقطة الموالية.

### 2.2.1.2.2.1.2. الاستثناء الوارد على النص

بالرغم من نص المشرع على أن عدم الشغل الفعلي للعين المؤجرة و ذلك بتركها لمدة معينة يؤدي إلى حرمان صاحب حق البقاء بها منه، إلا أنه مع ذلك جاء باستثناء و ذلك تماشياً و الظروف الاجتماعية و الاقتصادية لأصحاب هذا الحق.

فالمستأجرون أو المستفيدين من حق البقاء الذين يقومون بمزاولة وظيفة أو مهنة معينة تدعوهم فيها التزاماتهم تجاهها إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن و بالتالي، فإن تركهم لمساكنهم في هذه الحالة يكون بغير إرادتهم، بل هو شيء مفروض عليهم لكي يكون في استطاعتهم إعالة عائلاتهم والقيام كذلك بالتزاماتهم و خاصة دفع بدل الإيجار، ولكن مع هذا نجد أن المشرع قد ربط أمر تحقق الاستثناء بشرطين أساسيين هما:

-عدم حيازة المستأجر لمسكن آخر في المنطقة التي يقيم فيها بسبب الوظيفة.

-وجوب وضع المسكن المؤجر تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالية من كل شاغل غير قانوني[46] ص13، و يقصد المشرع هنا أن هذا المحل السكني يمكن أن يبقى فيه الشاغلون القانونيون، كأفراد العائلة الذين لا يستطيعون التنقل مع المستأجر أو المستفيد من حق البقاء بالأمكنة الذي تقرر فيه مزاولة وظيفته أو مهنته لظروف صحية أو دراسية أو غير ذلك و هذا لا يمكن أن يتأتى في حالة إعارته مثلاً، أو استضافة[38] ص 294. أشخاص لا يدخلون ضمن أفراد العائلة، و المشار إليهم في نص المادة 12 من المرسوم رقم 76-147، وهنا يقع على صاحب حق البقاء التزام بوضع المسكن المؤجر تحت رعاية المؤجر و إلا اعتبر مخالفاً لنصوص القانون و بالتالي جاز طرده و تجريده من حق البقاء.

وبطبيعة الحال فإنه أثناء حدوث أي نزاع بهذا الشأن فإن السلطة التقديرية تعود أولاً و أخيراً للقاضي.

### 3.1.2.2.1.2. تعدد المساكن

تعتبر مسألة تعدد المساكن بالنسبة للمستفيد من حق البقاء قيدياً على هذا الحق، حيث أنه إذا كان لهذا الأخير مسكناً أو كان باستطاعته الحصول على مسكن شخصي يفي بحاجياته وحاجيات عائلته فإن هذا يؤدي به إلى فقدان حقه في البقاء و لذلك سوف نحاول معالجة هذه النقطة كالاتي:

#### 1.3.1.2.2.1.2. حالة امتلاك المستفيد لسكن

لقد نص المشرع صراحة على أن المستفيد من حق البقاء الذي يملك سكناً، و لكن بشرط أن يفي بحاجياته و حاجيات أعضاء أسرته الذين يقيمون عادة معه والذي يقوم بإعالتهم [46] م 13 .

والقصد من ذلك هو احتمال وجود أسر عددها كبير نظراً لتعدد الزوجات مثلاً، أو كثرة الأولاد و بالتالي من غير المعقول حرمانهم من حق البقاء، لأن ذلك سوف يضربهم و يهدد استقرارهم الاجتماعي، فمثلاً ليس من العدل حرمان أسرة تتكون من 10 أفراد يملكون سكناً من غرفتين ومسكن آخر مؤجر من حقهم في الاستقرار.

لذلك جاء المشرع باشتراط ضرورة الوفاء بحاجيات الأسرة و كذلك أورد قيدياً آخر وهو أن يكون أولئك الأشخاص كلهم تحت كفالة المستفيد من حق البقاء، و بالتالي نلاحظ أن المشرع قد تعامل مع هذه الوضعية بإنسانية مراعيًا بذلك الجانب الإنساني فيها، وهذا كله تطبيقاً للهدف المتوخى من الصفة الاجتماعية لهذه السكنات.

#### 2.3.1.2.2.1.2. حالة استعمال المستفيد لحق الاسترجاع

إذا كان المسكن الذي يملكه المستفيد من حق البقاء مؤجراً للغير، فإنه متى كان بإمكانه أن يحصل عليه باستعمال حقه في الاسترجاع كان ذلك سبباً لسقوط حقه في البقاء و لكن مع هذا فإن المشرع قد قيد هذه العملية بشروطين هما [01] ص 186:

- أن يكون باستطاعته تسلم محل السكن الخاص به و المؤجر للغير.

- أن يثبت المستفيد من حق البقاء خلال مدة قدرها المشرع بـ 15 يوماً من تاريخ وقوع النزاع في أحقية بقاءه بهذه الأمكنة أنه أقام دعوى استرجاع أمام القضاء ما تزال قائمة أمام القانون و ذلك بعدم البت فيها.

لهذا فإنه لا يجوز حرمان المستفيد من حق البقاء و المالك لسكن آخر من حقه، إلا عند ثبوت حيازته الفعلية للمحل المطالب باسترجاعه[45] ص185، لأن دعوى الاسترداد أو الاسترجاع تتطلب هي الأخرى توفر عدة شروط في معظمها تتسم بالصرامة.

وذلك لما كان المشرع يتولى إضفاء الحماية القانونية على المستأجر كونه الطرف الضعيف في عقد الإيجار فإنه قام بمنح المالك للعين المؤجرة الحق في استرجاع ملكيته و لكن بشروط، حيث اعتبر حق الاسترجاع هو الحق المقابل للبقاء و ذلك للمحافظة على التوازنات العقدية و على استقرار المعاملات بين أفراد المجتمع[14] ص22.

### 2.2.2.1.2. حالات السقوط المتعلقة بالمحل

إن حق البقاء هو حق مقرر للشخص الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، إلا أنه مع ذلك فإنه يمكن لهذا الشخص أن يفقد حقه إذا ما صدر في حقه قرار بالطرد أو في حال عدم شغله للمحل السكني للمدة المحددة قانوناً أو في حالة امتلاكه لمسكن آخر بإمكانه استرجاعه، إضافة إلى ذلك فإن المحل السكني هو كذلك بدوره لا يخلو من بعض الحالات التي تؤدي في حال توفرها إلى سقوط حق البقاء، ولذلك سنحاول دراسة المحل المؤجر غير القابل للاستعمال السكني، ثم سنناقش مدى صلاحية المسكن المشغول بموجب عقد العمل إلى اكتساب حق البقاء فيه.

### 1.2.2.2.1.2. المحل المؤجر غير قابل للاستعمال السكني

قد يكون المحل المؤجر عند بداية الإيجار سليماً غير معيب يصلح للاستعمال السكني، غير أنه كما هو معروف عن عقد الإيجار بأنه عقد زمني يمتد لفترات طويلة، مما يؤدي إلى ظهور بعض العيوب في هذه المساكن، بحيث تزداد مع مرور الوقت، سواء لعدم صيانتها أو لعيوب خفية لم تكن ظاهرة، أو لسوء الاستعمال أو لغيرها من الظروف و التي لا يمكن التنبؤ بها، فتؤدي إلى عدم إمكانية الاستمرار في العيش بها و هذا ما سوف نقوم بدراسته حيث نتكلم عن المساكن غير الصحية ثم التطرق إلى المساكن المهددة بالانهيار.

### 1.1.2.2.2.1.2. المساكن غير الصحية

ونقصد بذلك المساكن التي تنعدم بها أدنى شروط النظافة و الصيانة[45] ص186. مما قد يؤدي بالإضرار بالمستفيدين من حق البقاء و تهديد سلامتهم و صحتهم، فإنه متى صدر قرار بقضي

بحظر استعمال هذه الأماكن فقد المستفيد حقه في البقاء بها [46] م 13، لأن هذا الأمر يتعلق بالصحة العامة و بالتالي فإن الحظر يعد من النظام العام [57] ص 294. والذي لا يجوز مخالفته، وفي هذه الحالة لا يجوز مطالبة الهيئة المؤجرة بتعويضه بمسكن آخر. ومرد ذلك أن الاستفادة من هذه السكنات يكون عن طريق إجراءات خاصة و بالتالي لن يستطيع الاستفادة منها إلا إذا مر بالإجراءات السابقة الذكر من جديد كطالب استفادة شأنه شأن بقية الطالبين، فإما أن يقبل طلبه أو يرفض على حسب ما تراه اللجنة المكلفة بهذه المسائل، ولا يكون بالتالي لهذا الشخص أية أولوية أو أفضلية على البقية و لا يمكنه أن يحتج بفقدانه لحق البقاء و بالتالي تعرضه للطرد لسبب لا يد له فيه، كما أنه لا يمكن أن يطالب المؤجر بالتعويض عما أصابه من ضرر جراء عملية الطرد هذه.

### 2.1.2.2.1.2. المسكن المهدة بالانهيار

يمكن أن يكون المحل غير قابل للاستعمال السكني و لكن هذه المرة متى صدر في شأنه قرار يشعر بالخطر و يقضي بالترميم، أو بهدم البناية كونها مهدة بالانهيار نظرا لقدمها أو لظروف طرأت عليها كالزلازل أو الفيضانات أدت إلى تصنيفها في خانة البنائيات الواجب إزالتها [57] ص 292.

ويتم تقرير مدى خطورة وضع البناية عن طريق مختصين في ذلك غير أنه في هذه الحالة يجب أن نفرق بين أمرين:

-إذا كان المسكن المؤجر يقضي إجراء أشغال للترميم، بحيث تتطلب إخلاء العين المؤجرة المسبق، في هذه الحالة يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن حقه في البقاء بالمسكن المؤجر خلال فترة هذه الأشغال و ذلك بتمكينه من مسكن آخر يكون صالحا للسكن.

و هنا في الحقيقة لا نكون أمام سقوط لحق البقاء و إنما أمام انتقال لهذا الحق إلى المسكن المعوض به [46] م 14 طيلة فترة هذه الأشغال بحيث أنه يفترض عند الانتهاء منها إعادته إلى مسكنه.

-أما الحالة الثانية فتتمثل في تهديد المسكن بالانهيار و السقوط في أية لحظة، في هذه الحالة يجب أن يصدر قرار يقضي بالهدم، فما على المستفيد من حق البقاء إلا إخلاء السكن، سواء تمكن المؤجر من مباشرة أشغال الهدم أو لم يتمكن فإن هذا لا يغير من الأمر شيئاً، فما على المستفيد إلا الاستجابة و التنفيذ و ذلك طالما لم يصدر قرار معاكس يعترف بسلامة هذه البناية أو العمارة، و بالتالي زوال الخطر على الساكنين بها، و يرجع تقدير ذلك لأهل الاختصاص (نقصد هنا بأهل

الاختصاص المهندسون المكلفون من طرف السلطات الإدارية الواقع في إقليمها البناء الآيل للسقوط، وخير مثال هو ما قام به هؤلاء المختصون في كارثة زلزال بومرداس في ماي 2003).

وذلك على اعتبار أن المؤجر لم يحم من تلقاء نفسه بطلب إخلائها، لأن عملية الهدم الكلي أو الجزئي تخضع لترخيص مسبق يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، و إلا كان القرار معيبا بعيب في الاختصاص مما يعرضه للبطلان.

وقد جاء هذا الإجراء لمواجهة الحالة التي قد تأمر فيها الهيئة المؤجرة مجموع المستأجرين بترك البناية المؤجرة لغرض هدمها من دون اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة، لاسيما استصدار قرار إداري يقضي بالهدم [57] ص 293.

مما يؤدي بالضرورة إلى هدر حقوق المستأجرين، و عليه فإن العدول عن قرار الهدم، و التصريح بقابلية المحل أو العمارة للاستعمال السكني يترتب عليه جواز احتجاج المستأجر بهذا العدول على المؤجر من أجل الرجوع إلى الأمكنة التي كان يشغلها، مما يؤدي إلى عودة حقه في البقاء [45] ص 187.

وفي حال تحقق الخطر و بالتالي صدور قرار بذلك، يسقط حق البقاء تبعاً له مما يوجب على المستفيد منه الإخلاء.

ولا يلتزم المؤجر في هذه الحالة بتعويضه عن ذلك المسكن، بمسكن آخر لأن السكنات الاجتماعية لا يجوز منحها إلا وفقاً لإجراءات وأشكال [01] ص 186 معينة، ويمتنع على المؤجر تحرير عقد إيجار لأي كان، حتى لو كان مستأجراً سابقاً تهدم مسكنه.

#### 2.2.2.2.1.2. إذا كان شغل المسكن بموجب عقد عمل

تعتبر السكنات الوظيفية تلك التي تتبع عقد العمل، بحيث يستطيع العامل الذي حصل عليها البقاء بها مدة عمله.

و لكن كيف يكون الأمر عند انتهاء علاقة العمل هاته، لذلك ارتأينا تخصيص الدراسة لتحديد المستفيد من السكن التوظيف، ثم سنتطرق إلى كيفية سقوط حق البقاء بهذا السكن الوظيفي.

### 1.2.2.2.2.1.2. المستفيد من السكن الوظيفي

تعتبر السكنات الوظيفية تلك السكنات التي تمنحها بعض المؤسسات العمومية لموظفيها و ذلك لصالح الخدمة أو لضرورة المصلحة، بحيث يتم أحيانا تخصيص جزءا من برنامج السكنات الاجتماعية لفائدة أجهزة و إدارات عمومية تعمل على شغلها بواسطة موظفيها.

فالشرط الوحيد للاستفادة من هذا النوع من السكن هو ضرورة وجود عقد عمل بين المستفيد و الهيئة المستخدمة، والتي هي بدورها يربطها عقد إيجار بينها و بين الهيئة المؤجرة.

إذن فالمسكن المؤجر لهيئة عمومية و التي تعمل على شغله بواسطة أحد عمالها أو موظفيها، لا يعتبر في الحقيقة مستأجرا و إنما شاعلا بموجب سند الشغل لعقد العمل الذي يربطه بهذه الهيئة [43] ص 51.

### 2.2.2.2.2.1.2. سقوط حق البقاء بالمسكن الوظيفي

بمجرد انتهاء علاقة العمل بين العامل و الهيئة التابع لها، ينتهي بدوره حق البقاء بالأمكنة المؤجرة، لأنه ليس إلا حق بقاء مؤقت مهدد دائما بالانقضاء و ذلك بمجرد انتهاء العقد بانتهاء مدته أو بأي طريقة أخرى.

فإذا انتهت علاقة العمل سقط حق البقاء تبعاً لها و إن كان ذلك لا يؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار القائم بين المؤجر و الهيئة المستخدمة بصفتها مستأجرا [14] ص 17، وإنما ينتهي حق الشاغل في البقاء بالأمكنة بسبب سقوط مبرر شغله لها.

و بمجرد توفر هذه الحالة يتعين على المستأجر إخلاء الأمكنة و ذلك فور صدور الأمر بالإخلاء، بناء على الدعوى التي يكون المؤجر قد رفعها ضده، لأن شغله لها يصبح في هذه الحالة دون وجه حق [45] ص 189.

## 2.2. حق البقاء بالأمكنة بعد سنة 1993

لقد استمر العمل بنصوص القانون المدني والتشريعات اللاحقة له إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي أحدث ثورة في مجال الترقية العقارية، لأن المؤجر وإلى تاريخ صدور هذا المرسوم كان يتخوف من عملية الإيجار، وبالتالي كان لزاما على المشرع التدخل مرة ثانية لإحداث نوع من التوازن في العلاقة الإيجارية وذلك لمسايرة مستجدات ومتطلبات العمران الحديث والسير نحو الاستثمار في مجال الإيجار، وذلك محاولة منه التخفيف من أزمة السكن.

لذلك ارتأينا في تقسيم دراستنا إلى التطرق لحق البقاء في ظل المرسوم التشريعي 03-93، لننتقل بعد ذلك إلى الحديث عن التوجه نحو إلغاء حق البقاء بالأمكنة.

### 1.2.2. حق البقاء في ظل المرسوم التشريعي 03-93

يعتبر حق البقاء حقا مكرسا بقوة القانون مرة و بقوة القانون والعقد مرة أخرى، بحيث في الحالتين سخر لحماية الطرف الثاني في العلاقة الإيجارية ألا وهو المستأجر.

لكن يبدو أن هذه النظرة اقتصرت فقط على المجتمعات التي كانت تتبنى النظام الاشتراكي، ذلك نظرا لما كان يهدف إليه من حماية و تكريس للمصلحة العامة على حساب المصلحة الخاصة [43] ص 131.

لكن و بمجرد تغيير النهج السياسي في الجزائر و دخول معترك اقتصاد السوق بدأت هذه النظرة في التغير، بحيث أصبحت النظرة القديمة لا تتماشى و متطلبات هذا النظام الجديد و الذي على عكس النظام القديم أطلق العنان للحريات الفردية، لاسيما حق الملكية و بالتالي لم يعد من المعقول تقييد المؤجر و إرهابه بحقوق لصالح المستأجر تكون في بعض الأحيان فوق حق الملكية [14] ص 03.

لكن تراجع المشرع عن العديد من أحكام عقد الإيجار دفعة واحدة قد يخل بالتوازن في المعاملات، لذلك كان لابد منه إيجاد صيغ لنصوص تكون تتسم بالمرونة و العدالة، بحيث لا نكون أمام تعسف لطرف على طرف آخر [59] ص 04، و لذلك قام المشرع بإصدار المرسوم التشريعي

03-93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي يتناول في بعض مواد عقد الإيجار، ونظرا للأهمية التي تكتسبها الظروف المحيطة بصدور هذا المرسوم ارتأينا تناولها بالدراسة والتمحيص، بحيث سنبدأ بالتطرق إلى الظروف السياسية، الاقتصادية والاجتماعية باعتبارها منعرجا حاسما، ثم سنتنقل بعدها إلى التعديلات التي جاء بها المرسوم التشريعي 03-93.

### 1.1.2.2. ظروف صدور المرسوم التشريعي 03-93

لقد جاء المرسوم التشريعي 03-93 أساسا لتنظيم النشاط العقاري غير أنه مع ذلك أورد بعض المواد المتعلقة بالإيجار في ثناياه، و رغم قلة هذه الأخيرة و التي لا تتعدى الأربعة إلا أنها مثلت تحولا جذريا في سياسة المشرع.

وبالرغم من كونه مرسوما تشريعيًا و هذا ما يؤكد صدوره في وقت قصير، بحيث صدر عن طريق السلطة التنفيذية المخول لها هذا الحق دستوريا في بعض الحالات لاسيما في حالة غياب البرلمان [60] م 124.

وهذا ما أدى بنا إلى التطرق بالدراسة للظروف المحيطة بصدوره، و عليه سنتكلم عن الظروف السياسية باعتبارها السبب الرئيسي لهذا التغيير، ثم سنتطرق إلى الظروف الاقتصادية و الاجتماعية كضرورة حتمية لسابقتها.

### 1.1.1.2.2. الظروف السياسية

تعتبر القوانين ترجمة لسياسة معينة في بلد ما، فهي إذن مرآة المجتمع و بالتالي تكون المصادقة عليها تكريسا لنهج سياسي متبع كما أن تعديلها أو إلغائها يخضع للظروف المحيطة بنا، و ذلك تحقيقا للأهداف المسطرة مسبقا.

لأجل ذلك سنحاول في بادئ الأمر التطرق إلى عدم تماشي القوانين الموروثة مع التطور الحاصل و من ثمّ سنعرج إلى التحولات الحاصلة بعد أحداث 05 أكتوبر 1988.

### 1.1.1.1.2.2. عدم مسايرة القوانين الموروثة للتطور الحاصل

نظرا لما مرت به الجزائر من ظروف استعمارية متعددة و متواصلة كان آخرها الاستعمار الفرنسي، و الذي بقي مسيطرا عليها فترة طويلة من الزمن، و ما خلفه من آثار سلبية على المجتمع

الجزائري بعد استقلاله في 05 جويلية 1962 و هذا لتفنه في استعمال الوسائل و السياسات المختلفة لقمع هذا الشعب و من أهمها تجهيل أبنائه، وجدت الجزائر نفسها أمام ندرة في الإطار مما نتج عنه استحالة مطلقة لوضع منظومة قانونية كاملة تتماشى و ظروفنا الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية والدينية.

فما كان على المشرع إلا تقدير استمرار العمل بالتشريع الفرنسي في كل الميادين و المجالات عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية[61] ص18.

ولما تبنى النظام الجزائري بعد ذلك النهج الاشتراكي كإيديولوجية سياسية لا رجعة فيها كان عليه بالمقابل إيجاد الوسائل التي تعبر عنها وتكرسها، و ذلك بإصداره لجملة من القوانين، و التي يأتي على رأسها القانون المدني و الذي هو أصل القوانين، بحيث اتسم هذا الأخير بالصيغة الاجتماعية و التي كرست فيها الملكية الجماعية و قيدت بالمقابل الملكية الفردية. ويعتبر من أهم تلك القيود حق البقاء بالأمكنة والذي هو حق للمستأجر ينفذ بقوة القانون دون رضا المؤجر.

حيث أخذ المشرع على عاتقه حماية الطبقة الضعيفة من جشع واستغلال الطبقة المالكة، و ذلك بسنه لحق اعتبر قيذا قاسيا على المؤجرين كونه أصبح يسمى على حق الملكية المكرس دستوريا، مما أدى بالكثير من المؤجرين إلى العزوف عن تأجير أملاكهم خوفا من هذا الحق بحيث يفضلون تركها فارغة على تأجيرها، حيث تدل الإحصائيات الاجتماعية التي أجريت في تلك الفترة أن ما يزيد عن خمسون ألف[03] ص54 مسكن كان مغلقا بسبب خوف الملاك من أحكام القانون المدني التي كانت تفرض عليهم حق البقاء دون رضاهم، وتقيدهم بإجراءات صارمة في حالة ما إذا أرادوا استرجاع محالهم المؤجرة.

لهذا كله تدخل المشرع في مجال عقد الإيجار بفرضه نوعا من الحماية على طبقة المستأجرين، أمام طبقة الملاك المؤجرين الذين يرغبون في طردهم و ذلك لرفع بدل الإيجار و هذا تحت غطاء الحرية التعاقدية حيث يصبح المستأجر تحت رحمة المؤجر، فإذا شاء أبقاه وفقا لشروطه أو طرده إذا عارضها.

لذلك فرض المشرع على هذا الأخير تمديد عقد الإيجار لمدة غير محددة و منح بذلك حق البقاء في العين المؤجرة للمستأجر بهدف منحه الاستقرار.

## 2.1.1.1.2.2. التحولات السياسية الحاصلة في الثمانينات

لم تمر فترة طويلة على صدور القانون المدني الجزائري و الذي تأثر بدوره بالنهج السياسي المتبع آنذاك و المتمثل في الاشتراكية، حيث بدأت تظهر بوادر التخلي عنه نظرا لما نتج عن تطبيقه من آثار سلبية [62] ص06، إذ صدر على سبيل المثال في سنة 1981 قانون استقلالية المؤسسات ليتبعه في سنة 1986 صدور قانون الترقية العقارية 86-07 و غيرها.

إلا أن الملاحظ على هذه القوانين أنها لم تعط النتائج المرجوة و ذلك لاصطدامها بأحكام الدستور مما أدى إلى المطالبة بضرورة تعديله و قد لعب الشعب آنذاك دورا مهما، حيث أن الأحداث التي جرت في 05 أكتوبر 1988 و التي كانت نتاج ضغط كبير عاشه المجتمع الجزائري شكلت عاملا أساسيا لإعادة النظر في النهج السياسي المتبع و التي توجت فيما بعد بالإصلاحات السياسية التي كرست مبدأ التعددية و تبني اقتصاد السوق كنظام اقتصادي للدولة.

وبناء على ذلك تم تعديل الكثير من أحكام القانون المدني و التي أصبحت لا تتماشى مع الوضعية الجديدة و التوجه الجديد [14] ص06، الشيء الذي أدى إلى الاصطدام بمدى دستورية هذه المواد و بالتالي ضرورة تعديلها.

ويعتبر التعديل الذي مس عقد الإيجار وخاصة فيما يتعلق منه بحق البقاء في الأمكنة لأنه أصبح يمس حق الملكية المكرس دستوريا و كذلك بحرية التعاقد أمرا ضروريا كان نتيجة حتمية لتغيير النظام الاقتصادي.

وقد جاء في نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نصها على إلغاء هذا الحق بالنسبة لعقود الإيجار لمبرمة بعد صدور هذا المرسوم وسريانه و بالتالي عدم مساسه بالوضعيات القانونية الناشئة قبله و بالمقابل نجده نص على ضرورة تحديد مدة الإيجار حيث لم يعد هناك ما كان يعرف سابقا بعقد الإيجار غير محددة المدة، فبمجرد انتهاء مدة العقد يصبح المستأجر محتلا للأمكنة و لا يمكنه الاستفادة من حق البقاء، غير أنه مع ذلك فإن مشكلة السكن لم تعرف حلا بل على العكس تماما فهي تزداد يوما بعد يوم.

### 2.1.1.2.2. الظروف الاجتماعية و الاقتصادية

لما كان عقد الإيجار من العقود الأكثر تداولاً بحيث لا يمكن الاستغناء عنه إلا لمن كان يملك كل ما يحتاج و لا يملك غير ما يكفي، وهذا الأمر أصبح نادراً جداً، فهو من الناحية الاجتماعية أداة تنظيم للعلاقات المستمرة بين طبقتين كبيرتين هما طبقة الملاك والمستأجرين [17] ص 368

فالأصل في تشريع أحكام الإيجار هو المساعدة على إقامة هذه العلاقات على أسس العدالة بحيث يكون كفيلاً بإيجاد نوع من التضامن بينها.

أما من الناحية الاقتصادية فهو وسيلة تعاون تسمح باستثمار الأموال لتحقيق زيادة في الثروة و ذلك لخدمة المجتمع [14] ص 02، لهذا كان لزاماً على المشرع العناية بتنظيم هذا العقد و تفصيل أحكامه و ذلك حتى لا يسيء الناس بعضهم إلى بعض مستندين على حقهم في الاتفاق على مخالفة القانون متى أمكنهم ذلك.

لذلك تدخل بنصوص أمرة في محاولة منه لإرساء نوع من التوازن في المعاملات و ذلك بطبيعة الحال لتحقيق الأهداف المسطرة و المرجوة من تبني النظام الاشتراكي.

ومن أجل توضيح ما سبق سنحاول التطرق إلى الظروف الاجتماعية أولاً و كيف أنها ساهمت في صدور هذا المرسوم التشريعي، ثم سننتقل إلى التطرق إلى الظروف الاقتصادية و التي لا يخفى على أحد دورها المهم في تحويل الاتجاه و النهج المتبنى في الجزائر برمته.

### 1.2.1.1.2.2. الظروف الاجتماعية

إن النهج الاشتراكي الذي تبنته البلاد بعد الاستقلال كان له الأثر الواضح في سن النصوص القانونية، بحيث اتسمت في معظمها بوقوفها إلى جانب الطرف الضعيف في العلاقات القانونية، و ذلك بتقيدها للملكية الفردية، وإطلاقها العنان للملكية الجماعية ما أفرز بالضرورة نفور طبقة الملاك من التأجير للغير، و الذي أدى بدوره إلى حدوث عجز في ميدان السكن، نتج عنه ارتفاع سن الزواج و كذلك ارتفاع نسبة الطلاق [62] ص 10.

إضافة إلى ذلك ما طرأ على البنية الاجتماعية للجزائريين من تغير، كونهم أصبحوا يميلون أكثر إلى تأسيس أسر نووية بعدما كانت الأسرة الكبيرة التي تقطن ببيت العائلة هي السمة الغالبة

سابقا، فالكل أصبح يسعى لتحقيق الاستقلال بمسكن خاص به و بأولاده فقط دون مزاحمة من الغير مما أدى بالمشرع إلى البحث عن آليات جديدة تكون أكثر مرونة لمحاولة تطويق هذه الأزمة، و التي كان حق البقاء بالأمكنة أحد أهم عناصرها بحيث قام بتعطيل النصوص المنظمة له بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة بعد سريان المرسوم التشريعي 93-03 الذي كان أول خطوة للتخلص من النظام القديم، و الدخول إلى نظام سياسي واقتصادي جديد تركز فيه الحريات الفردية التي كانت إلى وقت قريب مكبلة.

### 2.2.1.1.2.2. الظروف الاقتصادية

لما كانت السياسة المتبعة في القانون المدني لا تشجع على الاستثمار في مجال التعمير والبناء [14] ص 02 نظرا للظروف السائدة آنذاك، فإن البناء من أجل الإيجار كان أول المتأثرين، إذ لا يعقل إقدام المستثمرين عليه و هم يعلمون بأنهم سوف يشيدون بنايات يتم تأجيرها لأناس لا يمكنهم فيما بعد إنهاء عقود إيجارهم نظرا لتمسك هؤلاء بحقهم القانوني في البقاء بالعين المؤجرة إلى أجل غير معلوم، و أنه حتى في حالة وفاتهم أو هجرهم يوجد من سينتقل إليه هذا الحق بقوة القانون، هذا ما أدى إلى ركود عجلة البناء من أجل الإيجار و بالتالي تفاقم أزمة السكن،

إضافة لكون النظام الاشتراكي المتبع آنذاك كان ينصب على احتكار الدولة لكل النشاطات الاقتصادية و لا يمكن للخواص المساعدة في ذلك.

و لما كان حق البقاء يعتبر قيذا على حق الملكية، و كذلك يعد إخلالا بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين و الذي يعتبر أساس المعاملات، نظرا لما خلفه من تنامي مطرد لأزمة السكن التي لم يعد في وسع الدولة تحملها وحدها، جاء المشرع و أعاد النظر في أحكامه بسنه لبعض النصوص الخاصة التي تخفف على الملاك القيود السابقة، ويعتبر المرسوم التشريعي 93-03 من أهمها إذ يمكن اعتباره الأساس في تحرير العلاقة بين المؤجر و المستأجر والتي كانت مفروضة عليهما بواسطة أحكام حق البقاء، فكان الهدف هو إيجاد نوع من التوازن في هذه العلاقة و التي أمالها القانون لصالح المستأجر باعتباره الطرف الضعيف، و العودة إلى الأصل و ذلك بتطبيق مبدأ سلطان الإرادة [03] ص54.

### 2.1.2.2. التعديلات التي جاء بها المرسوم التشريعي 03-93

لقد جاء المرسوم التشريعي 03-93 أساسا من أجل تنظيم النشاط العقاري و هذا بالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 01 منه، لكن مع هذا نجده قد أفرز بعض المواد و خصصها لعقد الإيجار [43] ص 132.

ومع قلة هذه المواد إلا أنها كانت كفيلة بوضع حد لوضع غير عادل كان مكرسا سابقا لتلبية حاجات و ضروريات تلك الفترة، و ذلك بإلغائه لحق البقاء بالأمكنة بالنسبة لعقود الإيجار الخاصة بالمحلات ذات الاستعمال السكني و ذلك من تاريخ سريانه [14] ص 35. ولكن مع هذا ولما كان هذا الإلغاء ضرورة حتمية لمسايرة التطورات الحاصلة على كل من الصعيد السياسي، الاقتصادي و الاجتماعي إلا أن وضعه في عجلة لم يسلم من بعض الثغرات. لذلك ارتأينا أن نتطرق بالدراسة لكيفية تعطيل هذا المرسوم لحق البقاء، ثم ننتقل إلى الانتقادات الموجهة لطريقة الإلغاء تلك.

#### 1.2.1.2.2. تعطيل حق البقاء بالأمكنة

نظرا للتحول الجذري الذي عرفته الجزائر في شتى ميادين الحياة كان لزاما على المشرع مسايرة ذلك بسنه لبعض النصوص التي باتت ضروريا إدراجها و ذلك لتنظيم بعض العلاقات القانونية التي لم تكن موجودة سابقا، كما كان عليه كذلك إعادة النظر في بعض المسائل التي لم تعد تتماشى و مستجدات المرحلة الجديدة [62] ص 11، و ذلك بإلغائها أو تعديلها، و لما كان حق البقاء مرتببا ارتباطا وثيقا بالنهج الاشتراكي، أصبحت مسألة إلغائه تمثل ضرورة ملحة، لذلك سنحاول تسليط الضوء على نطاق إلغاء النص لحق البقاء بالأمكنة، ثم سنتطرق إلى الغاية الحقيقية من هذا الإلغاء.

#### 1.1.2.1.2.2. نطاق إلغاء حق البقاء

إن المشرع الجزائري وهو في مرحلة وضع قانون جديد يتماشى و السياسة المتبعة في تنظيم الإطار العام للنشاط العقاري، وجد نفسه مضطرا إلى النص على عدم تطبيق حق البقاء بالأمكنة بالنسبة للعقود المبرمة بعد سريانه، و ذلك بعد فشله في تحقيق أهدافه نظرا للصعوبات التي واجهته، و التي مثل فيها إجماع المتعاملين في الترقية العقارية لاسيما الخواص عقبة رئيسية للنهوض بميدان البناء و التعمير و العمل على تطويره، و ذلك لعلمهم بعدم وجود قوانين تحميهم و تضمن مصالحهم إن هم قاموا بإنجاز المباني و تأجيرها لاصطدامهم في هذه الحالة، بحق البقاء المقرر قانونا لفائدة المستأجر و كل من انتقل إليه هذا الحق من بعده [43] ص 66.

فليس هناك شخص يفكر بعقلية الربح و الخسارة يقدم على انجاز مبنى سكني يؤجره فيما بعد إلى أناس سيرفضون لا محالة الخروج منه إلا بتوفر شروط الاسترجاع التي تعتبر شروطا صارمة على عكس حق البقاء الذي تتسم شروطه بالمرونة.

وقد جاء نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 و قام بإلغاء حق البقاء بالنسبة للمحلات المعدة للسكن، ولم يتناول المحلات المهنية و التي يستفيد مستأجرها بحق البقاء إذا ما توفرت فيه الشروط القانونية و بالتالي يفهم من النص أن هذه الأخيرة بقيت خاضعة للقانون المدني و أن النص استثنائها من الإلغاء، شأنها شأن المحلات السكنية الاجتماعية و التي تبقى خاضعة لنص المرسوم 76-147.

فالمحل الذي مسّه إذن إلغاء حق البقاء هو المحل السكني المملوك ملكية خاصة فقط لا يطبق النص في غير ذلك، كما أن هذا الإلغاء يطبق فقط على العقود المبرمة بعد سريان المرسوم التشريعي 93-03 و لا يمس العقود المبرمة سابقا [14] ص 35 و التي تنتهي مدتها بعد سريانه و دخوله حيز التطبيق أو يتم فيها التنبيه بالإخلاء في ميعاد لاحق لسريان النص السابق.

### 2.1.2.1.2.2. الغاية من إلغاء حق البقاء

لقد كان الهدف من إلغاء حق البقاء و لو بصورة جزئية بمثابة تحفيز للمتعاملين في مجال الترقية العقارية، و هذا نظرا للانتقادات التي وجهت للمشرع في هذا الصدد و التي كانت ناتجة عن تخوف فئة المؤجرين من أحكام الإيجار التي كانت تحابي المستأجر و تعطيه حماية قانونية كبيرة على حساب المؤجر الذي هو في الحقيقة صاحب حق الملكية على العين المؤجرة غالبا، و الذي يعتبره حقا مطلقا حيث يستطيع التصرف فيه كما يشاء دون الإخلال بما جاء به القانون.

وهذا أدى بالمؤجرين إلى الانصراف عن التأجير وهو ما أثر سلبا على السوق العقارية و زاد في حجم أزمة السكن و التي عرفت تسارعا رهيبا في ظل غياب ميكانزمات تحفز على الدخول بقوة لفئة أصحاب رؤوس الأموال و القيام بالاستثمار في البناء و التعمير، ولأن المبادئ التي جاء بها دستور 1989 كانت في صالح الملاك و ذلك بتكريسه للملكية الخاصة [63] م 29 تماشيا مع الانفتاح الاقتصادي و محاولته تعديل الكفة في علاقة الإيجار و التي كانت تميل للمستأجر بإلغائه لحق البقاء بالأمكنة.

وكون عقد الإيجار هو عقد يسري عليه المبدأ المعروف: " بالعقد شريعة المتعاقدين " نجد أن حق البقاء الذي كان يطبق بقوة القانون لم يكن سوى استثناء (كما هو معروف لدينا أن الاستثناء يؤخذ ولا يقاس عليه). فقط على هذا المبدأ، و التي أملتة ظروف خاصة جاء لمواجهةها آنذاك.

لذلك نجد أن القانون المدني عند وضعه في تلك المرحلة والتي كانت بعد الاستقلال بمدة قصيرة إنما وضع لمواجهة الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي كانت سائدة وأنه بمجرد تغيير تلك الظروف ما كان على المشرع إلا أن يتماشى معها و يسايرها في رفع تلك الأحكام التي تتعارض و المبادئ الجديدة، و بالتالي العدول عن الاستثناء [43] ص 150 و الرجوع للقاعدة العامة.

### 2.2.1.2.2. الانتقادات الموجهة لطريقة الإلغاء

تعتبر فكرة التوازن في العقود عبارة عن فكرة أساسية تتصل بفكرة العدل و التي هي بدورها فكرة أخلاقية تهدف إلى إقامة التوازن في نطاق المعاملات، و إلى ضمان المساواة بين المتعاقدين [64] ص 69 و بدونها لا يتسنى للقانون أن يقوم بدوره.

وقد منح المشرع لنفسه حق التدخل لإعادة التوازن في حالة حدوث خلل فيه و ذلك عن طريق سنه لنصوص قانونية تعيد له التوازن، و ينتج ذلك عند حدوث بعض التغييرات الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية التي لم يكن في الوسع توقعها و بالتالي تحل في هذه الحالة إرادة المشرع محل إرادة الأطراف لتكريس العدالة الاجتماعية و حماية الفئة الضعيفة كلما اقتضى الأمر ذلك.

ويعتبر حق البقاء أكبر دليل على ما قلناه، بحيث كان حقا مفروضا بقوة القانون عندما كانت الجزائر تتبنى النهج الاشتراكي إلى أن تغيرت الأوضاع والتي على أساسها قرر المشرع إلغائه، و نظرا لأن هذا الإلغاء جاء عن طريق مرسوم تشريعي والذي صدر هو الآخر في فترة زمنية قصيرة مما جعله يتسم بطابع العجالة و بالتالي تنقصه الدقة، و هذا ما سوف نحاول الإحاطة به من خلال التطرق إلى ظرفية النص، ثم سنخرج إلى كيفية تطبيقه على العقود الإيجارية الجارية.

## 1.2.2.1.2.2. ظرفية النص

لقد جاء النص على إلغاء حق البقاء بالأمكنة في المادة 20 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي ينص في مادته الثانية أن هذا المرسوم خاص فقط بالترقية العقارية و التي تنصب على البنايات التي أنجزت أو جددت من أجل إيجارها، و كذا البنايات القديمة بشرط أن تكون قد أجرت في وقت لاحق لصدور المرسوم.

لكننا نعلم أن عقد الإيجار يخضع للقانون المدني و كما هو معلوم فإن النص الخاص يقيد النص العام [64] ص 70 ، بينما نص المادة 20 من المرسوم السابق تقضي بعدم تطبيق نصوص القانون المدني على جميع الإيجارات اللاحقة لصدوره، ولم تأخذ بعين الاعتبار زمن تشييد أو تجديد البنايات، إذ أنها جاءت وعمّت عدم تطبيق أحكام حق البقاء على العقود المبرمة بعد سريان المرسوم التشريعي 03-93، كما أننا نلاحظ أن النص قد ألغى النصوص السارية المفعول و المعمول بها و هذا الأمر يتطلب إصدار قانون يعدل القانون المدني ذاته(وهذا ما حدث فعلا في سنة 2007 حيث صدر القانون 05-07 المعدل و المتمم للقانون و الذي عدل بعض الأحكام الخاصة بعقد الإيجار و التي مست كذلك حق البقاء).

فالمرحلة التي صدر بها المرسوم التشريعي 03-93 ليست إلا مرحلة انتقالية كان الغرض منها تعطيل ما أمكن من النصوص إلى غاية صدور التعديل الجديد للقانون المدني والذي صدر بعد حوالي 14 سنة لينص في مواده على التعديلات التي ارتأى المشرع أنها أصبحت ضرورية لمسايرة التطور الحاصل بالجزائر.

ولكن بالرجوع دائما لنص المادة 20 من المرسوم السابق نجدها من حيث الشكل تنقصها الدقة في الصياغة، بحيث عوض القول (... على عقود الإيجارات ذات الاستعمال السكني...) الأصح كان (...على عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني...) فليست العقود هي ذات الاستعمال السكني و إنما المحلات هي التي تكون محلا لعقود الإيجار، وكذلك من خلال التعريف الذي جاء به المرسوم للنشاط العقاري فإن العلاقة بين المؤجر و المستأجر ليست نشاط عقاريا و إنما هي أثر من آثاره، فيفترض إبعاد الإيجار عنه لأن المشرع قد سن هذه المواد لتحقيق غرض معين و هو تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية و بالتالي لم يكن هدفه تنظيم العلاقة الإيجارية في حد ذاتها لأن ذلك يحتاج منه إلى إصدار قانون يحاول فيه تعديل النصوص المخالفة للتوجهات الحالية أو إلغائها.

## 2.2.2.1.2.2. كيفية تطبيق النص على العقود الإيجارية الجارية

إن توحيد الأوضاع القانونية يفرض علينا تطبيق الأثر الفوري للقانون على العقود الجارية و هذا لزرع نوع من الثقة في القوانين، ويتسنى ذلك بإخضاع الأوضاع القانونية المتشابهة لنفس القانون، فإذا كنا أمام وضعين قانونيين متشابهين و لكن كل واحد منهما يخضع لقانون معين نتج عن ذلك الشعور بعدم المساواة.

وإن القول بالتطبيق الفوري للنص الخاص بإلغاء حق البقاء بالأمكنة فيه مساس و تعديل للمراكز القانونية [65] ص 649 بين الأفراد لأنهم قد أخذوا في حسابهم النصوص الموجودة أثناء التعاقد.

لكن المشرع ولهدف كان يرمي إليه لم يقرّ بتطبيق الأثر الفوري للنص والذي كان من المفروض أن يطبق على كل عقود الإيجار سواء الجديد أو الجارية، و لكن بما أن الأثر المستقبلي للقانون القديم أساسه احترام إرادة الأفراد الخاصة و بالتالي تنتهي الحكمة من أعمال مبدأ الأثر الفوري للعقد، بحيث لا يطبق القانون الجديد على المراكز التعاقدية والتي لم تكن تتعارض مع النصوص السارية.

و لما كان الحق في البقاء مقررا بقوة القانون بواسطة قواعد أمره فرضت على المتعاقدين ولم يكن هناك اتفاق عليها، فإن التعديل الذي جاء به نص المادة 20 كان يجب أن يمس كذلك العقود التي أبرمت في وقت سابق له.

لكن نظرا للأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للمواطن الجزائري فإن تطبيق القانون بأثر فوري [64] ص 70 يسبب للفرد و للدولة مشاكل عديدة بالنسبة للإجراءات السابقة، و هذا ما أدى بالمشرع إلى الإبقاء على حق البقاء بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل سريان المرسوم التشريعي 93-03.

وما يمكن قوله كذلك أن هذا المرسوم لم يتضمن أحكاما انتقالية، فهو يسري بمجرد نشره و بالتالي أنتج لنا فئتين من المستأجرين، فئة محظوظة يحميها المشرع بواسطة حق البقاء بالأمكنة، و فئة أخرى على العكس تماما بحيث لم يوفر لها المشرع أي نوع من الحماية.

ولما كان التشريع يكرّس تطبيق المبدأ الثابت و المقرر في أغلب القوانين وهو أن التصرفات القانونية يسري عليها القانون المطبق وقت إبرامها، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من أن يجعل المشرع للقانون الجديد أثرا فوريا ومباشرا على كل عقود الإيجار من حيث استمرارها، و يكون ذلك بتقريره لمرحلة انتقالية بالنسبة للعقود المبرمة قبل صدور هذا المرسوم، وذلك لخلق نوع من التوازن بين الفئتين السابقتين.

وهذا بالفعل ما ذهب إليه المشرع في تعديله الأخير للقانون المدني و ذلك بتداركه للثغرات التي ظهرت على النصوص السابقة و محاولة سدها.

## 2.2.2. التوجه نحو إلغاء حق البقاء بالأمكنة

بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 والذي قرر تعطيل المواد التي تنص على حق البقاء بالأمكنة و خلقه بذلك لنوع من الإبهام و عدم الدقة في تطبيقه على المحلات السكنية بحيث أبقى على هذا الحق لفئة معينة و ألغاه لفئة أخرى مما اضطر المشرع في الأخير إلى التدخل من جديد لمحاولة إصلاح ذلك بالنص على إلغائه (نقصد هنا بإلغاء حق البقاء بالنسبة لعقود الإيجار التي لا يتوفر فيها المتمتع بحق البقاء من الشروط التي جاء بها هذا القانون بالنسبة لفئات معينة من المجتمع سيتم التطرق إليها لاحقا بالدراسة.) في القانون 07-05.

لذلك سنقسم دراستنا على النحو التالي، بحيث سنتناول حق البقاء بالأمكنة في ظل المرسوم التنفيذي 97-35، ثم سنتطرق إلى حق البقاء بالأمكنة في ظل القانون 07-05.

### 1.2.2.2. حق البقاء بالأمكنة في ظل المرسوم التنفيذي 97-35

لقد صدر المرسوم التنفيذي 97-35 ليتواصل بذلك عمل المشرع على تغيير الأحكام المخالفة للنهج الجديد الذي تبنته بلادنا [66] م52 ، وذلك بالعمل على إصدار نصوص قانونية تتماشى و متطلبات المرحلة الراهنة [43] ص150 ، فكان لزاما عليه التدخل من جديد في عقد الإيجار لمواصلة ما بدأ و ذلك عن طريق المرسوم التشريعي 93-03 والذي هو بدوره أتبع بنموذج المرسوم 94-69 الذي جاء بالنموذج العقدي الواجب العمل به في الإيجار.

حيث أنه وُحِدَ شكل عقود الإيجار التي أصبحت تحتكم إلى هذا النموذج و الذي طبق على المحلات السكنية المملوكة ملكية خاصة.

إلا أن السكنات الاجتماعية كذلك كان لها نصيب من التعديل و ذلك عن طريق المرسوم التنفيذي 35-97 و الذي سناول تسليط الضوء على الجانب المتعلق بحق البقاء فيه، و ذلك بالتطرق لكيفية انتهاء عقد الإيجار في هذا المرسوم ثم نتبعه بدراسة تجديد هذا العقد.

### 1.1.2.2.2. انتهاء عقد الإيجار

ينتهي عقد الإيجار بعدة طرق، فإما أن ينتهي بانقضاء مدته أو بفسخه أو لسبب آخر كهلاك العين المؤجرة مثلا، و ما يهمها في هذا المقام هو إمكانية تجديده و تحصل المستأجر فيه على حق البقاء أولا.

لذلك سنتطرق بالدراسة إلى انتهاء عقد الإيجار دون تمديد، ليليه بعد ذلك انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته.

### 1.1.1.2.2.2. انتهاء عقد الإيجار دون تمديد

لقد كان حق البقاء بالأمكنة يطبق على السكنات الاجتماعية الخاضعة لنصوص و أحكام المرسوم 147-76، إلا أنه بعد صدور المرسوم التشريعي 03-97 الذي ذهب إلى محاولة إلغاء هذا الحق [64] ص 169 ، نجد أن المستأجر لهذا النوع من المحلات السكنية لم يعد يستطيع التمسك به، و ذلك إثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-97 الذي قضى بإخضاعه إلى نموذج المرسوم 94-69 حيث ينص هذا الأخير على ضرورة تحديد المدة في عقد الإيجار و ذلك بأن لا تتعدى 03 سنوات قابلة للتجديد، إما باتفاق مشترك بين طرفي العقد و إما بالتجديد الضمني.

وهو ما يفيد أن حق المستأجر في الإيجار يكون دون تمديد في هذه المدة تلقائيا، كما كان سابقا بالنسبة لحق البقاء و الذي كان يطبق على إطلاقه دون حاجة للتجديد.

ومنه إذا أراد المستأجر الاستمرار في الإيجار و في شغله للعين المؤجرة بعد انقضاء المدة المعينة للإيجار فإن ذلك يتوقف على عدم إخطاره من طرف الهيئة المؤجرة، و ذلك بعدم رغبتها في مد فترة الإيجار لمدة أخرى، و عليه فإن مجرد الإخطار من المؤجر يؤدي إلى انقضاء العقد [45]

ص190 ، و الذي نلاحظه على هذا التغيير في نظرة المشرع للمستأجر والذي كان يوفر له حماية كبيرة بواسطة إعطائه لحق البقاء، أن الأمور رجعت للقاعدة العامة "العقد شريعة المتعاقدين" بحيث أعطى المشرع للمؤجر الحق في تجديد الإيجار أو إنهائه بناء على رغبته هو و دونما إدخال للمستأجر في ذلك، والذي لم يعد في وسعه إلا احترام هذه القواعد و النصوص الجديدة التي رفعت عنه الحماية السابقة.

### 2.1.1.2.2.2. انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

إن تحديد مدة معينة للعقد في إيجار المحلات السكنية الاجتماعية و كذلك عدم منح المستأجر الحق في البقاء بالأمكنة، الذي كان منصوصا عليه في المرسوم رقم 76-147 يرجع في حقيقة الأمر إلى ما شهدته بلادنا من تغييرات أدت بالمشرع إلى التدخل و مسايرتها و ذلك بإصداره للعديد من القوانين في شتى المجالات ليحاول بذلك ضبط الأمور و تفادي التعارض بينها.

وقد بدأ هذا التغيير عن طريق المرسوم التشريعي 93-03 في مادته 20 و التي قامت بتعطيل العمل بالنصوص التي جاء بها القانون المدني أثناء تنظيمه لحق البقاء و الذي طُبّق كذلك على المحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي [43] ص169 فيما بعد بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 97-35 و الذي يفرض بدوره العمل بالنموذج العقدي و الذي أتى به المرسوم 94-69 و الذي كان يطبق على المحلات السكنية المملوكة ملكية الخاصة ليتم تبنيه في المحلات السكنية الاجتماعية، غير أن هذا الحكم لا يمس بحق المستأجر الثابت في حق البقاء بالأمكنة المؤجرة قبل صدوره، وهو الحق الناشئ عن عقود الإيجار المبرمة وفقا لنموذج المرسوم 76-147 و التي يبقى أصحابها متمسكين بهذا الحق.

غير أنه بالرجوع لنص المرسوم 94-69 في مادته 04 و الذي حددت فيه مدة العقد بحيث أصبح حق البقاء في الأمكنة بالنسبة للمستأجر ملغى و بالتالي انقضاء المدة المعينة في عقد الإيجار يؤدي إلى انتهائه، و منه يفقد المستأجر امتياز به بحق البقاء في مواجهة المؤجر.

وبما أن السكنات الاجتماعية وجدت في حقيقة الأمر لمساعدة فئة معينة من المجتمع، وهم الذين يفتقرون للمساكن و ليس في مقدورهم الإيجار من الخواص نظرا لتكلفته الباهظة.

وللمحافظة على استقرار تلك الفئة [65] ص 664 كان الحق في البقاء بمثابة التجسيد الفعلي لذلك، لكن و مع تحديد المشرع لمدة الإيجار و التي حددها بثلاث سنوات نجد انه ضرت الهدف المتوخى والمرجو من هذه السكنات، غير أنه تدارك ذلك بان قرر التجديد الاتفاقي أو الضمني لهذا العقد دون تحديد المدة القصوى، أي أنه يمكن أن يجدد هذا العقد إلى مدة غير محددة سابقا أي لعدة مرات لا يمكن التنبؤ بعددها [45] ص 193.

لنخلص أن انقضاء المدة في هذا الإيجار وفق ما جاء من تعديلات إما أن يؤدي إلى انتهائه و إما أن يجدد إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء و ذلك يعطي للمستأجر الحق في البقاء بالعين المؤجرة، لأن المدة تكون قابلة للامتداد بعد انقضائها و لو دون اتفاق على ذلك بحيث أن عدم إعلان المؤجر في الوقت المناسب [14] ص 17 عن عدم رغبته في التمديد يعطي الحق للمستأجر بالبقاء في العين المؤجرة.

### 2.1.2.2.2. تجديد عقد الإيجار

بمجرد انقضاء مدة العقد و المحدد سلفا ب 03 سنوات يفترض انتهائه لكن المشرع جاء بعد ذلك لينص على إمكانية تجديد هذا العقد إما باتفاق الطرفين على ذلك و إما بالتجديد الضمني.

ونحن نعلم أن كلا من مصطلحي الامتداد و التجديد الضمني يختلفان فيما بينهما من حيث ترتيب الآثار القانونية، لذلك رأينا أنه يجب علينا التطرق بالدراسة لمسألة التجديد الضمني لعقد الإيجار، لنتبعه بعد ذلك بالتطرق إلى امتداد عقد الإيجار.

### 1.2.1.2.2.2. التجديد الضمني لعقد الإيجار

لكي يحصل التجديد الضمني في أي عقد يجب أولا أن يكون هناك عقد إيجار قانوني انقضت مدته، ولكي يحدث أثره يجب أن تتصرف نية المستأجر إلى تجديد هذا الإيجار، ويتم ذلك ببقائه بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك وزيادة على العلم يجب عليه ألا يعترض على ذلك البقاء.

وينعقد التجديد الضمني عقب نهاية الإيجار الأول دون فاصل زمني، و بنفس شروطه وتأميناته [01] ص 46 ، وإذا عارض المؤجر ذلك البقاء وقام بتوجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر فإن العقد في هذه الحالة لا يتجدد و يكون بذلك المستأجر شاغلا دون وجه حق ولا سند للعين المؤجرة.

ومنه يعتبر التجديد الضمني عقداً جديداً [03] ص 104 بحيث يجب أن يتوفر على كل أركان العقد من أهلية و سند رسمي، و يكون هذا التجديد معقوداً لمدة غير محددة [04] م 509 ، فإذا أراد المؤجر بعد ذلك إنهاء العقد يجب عليه أن يتقيد بالمدد القانونية الخاصة بالتنبيه بالإخلاء، وهذا الأمر يتعارض تماماً مع ما جاءت به نصوص المرسوم التنفيذي 97-35، و التي قضت منه أن التجديد المقصود هنا هو انعقاده لنفس مدة الإيجار الأصلي أي ل 3 سنوات أخرى [67] م 04. وهكذا.

وما يلاحظ على هذا النص أنه يفتقر لشروط التجديد الضمني و بالتالي لا نستطيع تسمية ذلك التجديد بالتجديد الضمني.

#### 2.2.1.2.2.2. امتداد عقد الإيجار

كما سبق وأن تكلمنا فإن التجديد الضمني يعتبر إيجاراً جديداً لمدة غير محددة وهو ما لا يتوافق والتعديلات الجديدة، فإن امتداد عقد الإيجار يعد استمراراً للعقد الأصلي، وبالتالي لا يلزم توفر الأهلية وقت الامتداد، كذلك دون الحاجة إلى الحصول على سند جديداً وفيما يتعلق بمدة الامتداد فهي على خلاف مدة التجديد الضمني لأنه إذا كانت في هذه الأخيرة غير محدودة فإن الامتداد يمددها لنفس المدة الأصلية، و حتى أن العقد يمتد من مدة إلى أخرى دون أن يتوقف ذلك على إجراء أو شكل معين [45] ص 193 وذلك ما لم يشعر أحدهما الآخر بنيته في عدم التمديد، بحيث نعود في هذا الشأن إلى القواعد العامة الخاصة بالمواعيد لأننا لم نجد أي نص يشير إلى كيفية إنهاء العقد.

وما لاحظناه على نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-35 أن الأصح كان بإعمال مصطلح الامتداد عوض التجديد الضمني الذي ألغي العمل به سابقاً في نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 نظراً لتوافق آثار الامتداد و شروط الإيجار الخاصة بالمحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي.

#### 2.2.2.2. حق البقاء في ظل القانون 05-07

نظراً لما شهدته الجزائر من تطورات على كل الأصعدة كان سببها الأول هو تغيير النهج الاقتصادي المتبع سابقاً، و المتمثل في النظام الاشتراكي، و الاتجاه إلى النظام الجديد المعروف باقتصاد السوق، الذي فرض بدوره ضرورة إعادة النظر في بعض التشريعات القديمة و التي لم تعد

تتماشى و التوجهات الحالية، من تكريس للملكية الخاصة ومحاولة إعادة التوازن في ميدان العقود لاسيما في عقد الإيجار حيث أن أحكام هذا الأخير لم تعد تحقق التكافؤ بين حقوق والتزامات طرفي العقد كما أنها لا تعبر عن تطابق إرادتيهما بما تمنحه للمستأجر من إمكانية بقاءه في العين المؤجرة على وجه الدوام و بصفة مستمرة تكاد تجرد المؤجر من ملكيته [68] ص 03.

ولما كان حق البقاء مفروض بقوة القانون على المؤجر فإن مسألة إنهاء عقد الإيجار كانت من الصعوبة بمكان بالنسبة للمؤجر الذي لا سبيل له في استرجاع العين المؤجرة إلا باتباعه إجراءات معقدة جدا، وتوفره على شروط أقل ما يقال عنها أنها تعجيزية و مجحفة أدت به إلى العزوف عن تأجير محلاته السكنية [14] ص 37 ولذلك جاء المشرع بالقانون 05-07 الذي يعدل و يتمم القانون المدني محدثا تغييرات جوهرية في حق البقاء.

و محاولة منا لمعالجة ما جاءت به نصوص هذا القانون ارتأينا أن نبدأ دراستنا بالتطرق إلى تنظيم حق البقاء قبل صدور القانون 05-07، ثم بعد ذلك سنتكلم عن الأشخاص المستفيدين من هذا الحق في ظل هذا القانون.

#### 1.2.2.2.2. تنظيم حق البقاء في القانون 05-07

لقد عرف حق البقاء من بداية النص عليه في القانون الجزائري عدة تطورات، نقلته من كونه حق مكرس بقوة القانون إلى مرحلة إلغائه تماما، لذلك ارتأينا التطرق إلى إعطاء لمحة عن تنظيم حق البقاء بالأمكنة قبل صدور القانون 05-07 ثم بعدها سنتطرق إلى التعديلات التي مست به.

#### 1.1.2.2.2.2. حق البقاء قبل صدور القانون 05-07

لقد ورد أول تكريس لحق البقاء بالأمكنة في القوانين الجزائرية بموجب نص المرسوم رقم 68-88 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، وبعدها جاء الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني لينص هو أيضا عليه في مواده، بحيث أفرز له قسما مهما من المواد التي نظمت أحكامه تنظيميا محكما.

ثم صدر المرسوم رقم 76-147 المتعلق بالسكنات الاجتماعية التي انتهج فيه المشرع نفس النهج و ذلك بإدراجه لحق البقاء بالأمكنة ضمن مواده، وما يمكن ملاحظته من خلال تتبع هذا التطور الزمني أن كل القوانين كانت موضوعة لخدمة التوجه الاشتراكي و ذلك بالمحافظة على الوظيفة

الاجتماعية لعقد الإيجار[62] ص20 ، الذي كان يسعى لتوفير حماية أكثر للمستأجر باعتباره الطرف الثاني في العقد من جشع المؤجر و تعسفه إلى درجة أن أصبح هذا الحق يشكل تدخلا صارخا و خرقا لمبدأ سلطان الإرادة، بحيث لا يستطيع المؤجر مناقشته وذلك بإلغائه أو بتعديل أحكامه و ذلك عن طريق الاتفاق على مخالفته، كونه يطبق بقوة القانون، فأدى ذلك بالكثير من المؤجرين إلى رفض تأجير أملاكهم رغم أنهم في أغلب الأحيان يكونون بأمس الحاجة إلى المبالغ المحصلة من بدلات الإيجار[03] ص54 إذ أنه بمجرد انعقاد الإيجار يتحصن المستأجر بحق البقاء و بالتالي يرفض ترك العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد بالنسبة للعقود محددة المدة أو عند تنبيهه بالإخلاء في العقود غير محددة المدة، و ذلك عند استيفائه لكل الشروط اللازمة للتمسك بهذا الحق.

وفي هذه الحالة لم يعد في إمكان المؤجر إلا اللجوء لحق الاسترجاع إن استطاع ذلك، أو اللجوء لرفع دعوى سقوط حق البقاء، و ذلك في حال ما إذا توفرت في المستأجر إحدى حالات سقوط هذا الحق المنصوص عليها قانونا لذلك نخلص أن المؤجر هنا يبقى تحت رحمة المستأجر الذي رجحت كفة الميزان لصالحه مما أدى إلى حدوث اختلال في التوازنات العقدية و الذي أثر سلبا على أزمة السكن التي ما فتأت تتنامى وتتضخم[14] ص06.

مما استدعى الأمر بالمشرع إلى التدخل و ذلك بإصداره للمرسوم التشريعي 93-03 الذي كان عبارة عن مرحلة انتقالية لحين تعديل نصوص القانون المدني، كونه ألغى هذا الحق بالنسبة للعقود المتعلقة بالمحلات السكنية المملوكة ملكية خاصة و المبرمة بعد نشره و ذلك محاولة منه للتخفيف من أزمة السكن.

ثم أتى بعدها وتدخل ليلغي هذا الحق بالنسبة للسكنات الاجتماعية مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35 و الذي ينص على أن عقد الإيجار يجب أن يبرم وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 و الذي جعل من هذا العقد محدد المدة و الذي لا يمكن تجديده تجديدا ضميا أو صريحا[67] م03.



بإجراء عملية مقارنة بسيطة بين النص الذي كان يحويه مشروع التعديل و بين النص المعدل نجد أن النص الأول كان أكثر وضوحا و ذلك لربطه للإجراءات السابقة مع ضرورة ترتيبها لحق البقاء و التي كانت تشير إلى نصوص القانون المدني فقط.

كما أن النص كذلك بعد إدراجه للقاعدة العامة المتمثلة في ضرورة إبقاء عقود الإيجار السابقة لمدة 10 سنوات، فإن الأمر لم يخلو من إضافة استثناء بخصوص حق البقاء للأشخاص الطبيعيين البالغين من العمر 60 سنة يوم نشر هذا القانون[43] ص152 ، وذلك بإعطائهم حق البقاء بمساكنهم حتى وفاتهم دون إمكانية انتقاله للغير.

أما المادة 507 مكرر 1 فإنها أبقّت على الإجراءات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة تخضع للقوانين المنظمة لها و بالتالي لا يطبق عليها هذا القانون.

وفي الأخير جاءنا بنص المادة 8 والتي ألغت كل المواد المتعلقة بحق البقاء ابتداء من المادة 514 و حتى المادة 525 بالإضافة إلى إلغائها المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 والتي كانت بدورها قد سبقت و ألغت هذه المواد وذلك بالنص على عدم تطبيقها على عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم ليعود المشرع مرة ثانية و يقوم بإلغاء المواد المعطلة سابقا و يتبعه بإلغاء المادة 20 نفسها، فما هي الحكمة يا ترى من إلغاء النص مرتين وما هو الأثر المتوخى من هذا الإلغاء(وهي الفترة الزمنية الفاصلة بين صدور المرسوم التشريعي 93-03 و صدور القانون 07-05).

ما يمكننا قوله أن هذا الإلغاء الذي جاء للمرة الثانية لم يأتي بالشيء الجديد و إنما جاء للتأكيد على وضعية قانونية كانت قائمة منذ 14 سنة، وما هو معروف لدينا من أن القانون يلغي ضمنا النصوص المخالفة له سواء كانت من نفس الدرجة أو أقل و بالتالي فإن النصوص القانونية تلغي نصوص المرسوم التشريعي المخالفة لها أوتوماتيكيا.

#### 2.2.2.2. الأشخاص المستفيدون من حق البقاء

من خلال دراستنا لنصوص القانون 07-05 المعدل و المتمم للقانون المدني، و خاصة تلك المتعلقة بحق البقاء، نجد أنه قد أوجد لنا نوعين من المستفيدين من هذا الحق.

حيث قرر للفئة الأولى حق بقاء مؤقت، و لفئة ثانية حق بقاء مطلق فكان لزاما علينا التطرق بالدراسة لكل فئة على حدى و ذلك لاستخراج الهدف من هذا التقسيم.

#### 1.2.2.2.2.2. الاستفاداة المؤقتة من حق البقاء

بالرجوع لنص المادة 507 مكرر من القانون 05-07 نجد المشرع ينص على إبقاء الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة 10 سنوات يبدأ سريانها من تاريخ نشر القانون و نعني بذلك الإجراءات الواقعة على المحلات السكنية و المهنية على حد سواء، والتي أبرمت في ظل القانون القديم بحيث تبقى خاضعة له لمدة 10 سنوات وقد اعتبرها المشرع مدة كافية لتمكين كافة المستأجرين المعنيين من تدبر أمورهم [43] ص 184 وأخذهم الترتيبات الملائمة قصد الوصول في نهاية هذه المدة إلى تعميم تطبيق أحكام القانون على الجميع.

فبعد مرور هذه الفترة أي بحلول عام 2017 نهاية سريان حق البقاء بالنسبة لهذه الفئة نكون أمام إلغاء كلي لهذا الحق و بالتالي تساويهم مع المستأجرين الذين حرّموا منه نظرا لخضوعهم لقواعد و أحكام القانون الجديد، فسواء كانوا مستأجرين أصليين أو ممن انتقل لهم حق البقاء بالطرق القانونية لانتقاله سيفقدون حقهم في البقاء بالأمكنة و يصبحون معرضين للطرّد.

#### 2.2.2.2.2.2. الاستفاداة المطلقة من الحق في البقاء

لقد حاول المشرع في سنه لقواعد الإيجار الجديدة و خاصة ما يتعلق منها بحق البقاء، الإبقاء على السمة الاجتماعية و الإنسانية [78] ص 05 لهذا الحق فجاء باستثناء خص به الأشخاص الطبيعيين فقط البالغين سن 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون و الذين اكتسبوا حق البقاء بالأمكنة المعدة للسكن دون المهن في ظل التشريع السابق، وذلك بإمكانية احتفاظهم بمساكنهم و البقاء فيها إلى حين وفاتهم دون إمكانية انتقال هذا الحق عند وفاتهم إلى غيرهم مهما كانت درجة قرابتهم و مهما كانت ظروفهم.

وقد جاء هذا الاستثناء لأن عمر هؤلاء الأشخاص بعد مرور 10 سنوات على استفادتهم من حق البقاء المقرر لكافة المعنيين سيكون 70 سنة كاملة و هو عمر يشارف معدل الحياة الوطني في الجزائر و المقدر بـ 74 سنة و 8 أشهر [14] ص 17 و ليس من باب الإنسانية بعدما يكون هؤلاء قد بلغوا هذا السن أن يلزموا بتركهم سكناتهم المستأجرة، وبالتالي بحثهم عن غيرها لقضاء ما كتب الله لهم من بقاء في هذه الحياة فإذا أخذنا بعين الاعتبار أنهم قد وصلوا سن التقاعد، وبالتالي تقلص

رواتبهم بالإضافة إلى الأسعار الخيالية التي وصلت إليها بدلات الإيجار فإنه و حفاظا على كرامتهم و حماية لهم من التشرذم جاء المشرع بهذا الاستثناء الذي يطبق عليهم فقط و الذي بواسطته أصبح لهم حق بقاء مطلق في مساكنهم إلى يوم وفاتهم[68] ص06 دون أن يكون للمؤجر أية سلطة عليهم طالما واصلوا في القيام بواجباتهم التعاقدية، وطالما لم تتحقق أثناء تلك الفترة فيهم إحدى حالات سقوط حق البقاء.

## خاتمة

يعدّ عقد الإيجار من أقدم العقود عهداً، نشأت الحاجة إليه لتحديد العلاقة القانونية بين فريقين، فريق المؤجرين الذين يستغلون أموالهم على خير وجه، وفريق المستأجرين الذين ينتفعون بالشيء الذي لا يستطيعون امتلاكه، كما يعتبر من أكثر العقود تداولاً، بحيث يجعل كلا الفريقين السابقين في اتصال دائم طوال مدة الإيجار.

لكل ذلك تصبح المواد القانونية المتعلقة بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، ما ينتج عنه كثرة المنازعات في هذا الجانب أمام المحاكم، ومن ثم فإن الأمر متصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي، وبكفالة الطمأنينة للمواطنين مما يقتضي أن تكون أحكام الإيجار سهلة وواضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها وواجباتهم مع ضمان الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يحدث بينهما من خلاف.

وباعتبار أن حق الملكية هو من الحقوق المالية التي يجوز التعامل فيها وبقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها وتتنوع استخداماتها لتشكل نهراً يتدفق بمصادر الثروة القومية، التي لا يجوز إهدارها، ومنه يمكن تحميل هذا الحق بالقيود التي تتماشى مع ما تتطلبه وظيفتها الاجتماعية التي لا يتحدد نطاقها من فراغ، بل تمليها طبيعتها المحددة على ضوء واقع اجتماعي معين، في بيئة معينة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها.

ولما كان حق البقاء بالأمكنة يشكل قيوداً قاسية على حق الملكية إذ بوجوده تتعطل الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وذلك لأنه يسري لمدة غير محددة من الزمن وينقل من المستأجر الأصلي إلى الغير وذلك عند توفر الشروط القانونية لهذا الانتقال.

ولما كان هذا الحق معروفاً في الجزائر منذ فترة طويلة، بحيث دخل حيز التطبيق مع بداية عام 1950، واستمر العمل به بعد الاستقلال ضمن ما يعرف باستمرار تطبيق القانون الفرنسي إلا ما

كان متعارضا منه والسيادة الوطنية، ليتم النص عليه لأول مرة في القوانين الجزائرية سنة 1968 وقتها كان يعرف بحق الاحتفاظ ثم تبناه المشرع في القانون المدني وما لحقه من تشريعات إلى غاية سنة 1993 التي كانت تمثل منعرجا حاسما، بحيث اتجه المشرع إلى إلغاء هذا الحق كنتيجة حتمية لتغيير النهج السياسي، الاجتماعي والاقتصادي الذي أصبح يتجه نحو تكريس المذهب الفردي الذي يعمل على إعطاء الحرية الكاملة للمالك المؤجر عكس ما كان عليه المذهب الاشتراكي الذي كان يجيز الحد من هذه الحرية لصالح المستأجر وذلك بمنحه حق البقاء المطلق.

ولما كان التشريع العادل هو الذي يصل إلى نقطة التوازن في العلاقات التي ينظمها خاصة إذا كانت هذه العلاقة على قدر من الأهمية مثلما هو الحال في علاقة الإيجار، لذلك كان من الضروري أن يحتوي التعديل الأخير الذي مس حق البقاء بالأمكنة -والذي ذهب فيه المشرع إلى إلغائه- على نصوص تحقق التوازن بين المؤجرين والمستأجرين وذلك بالرجوع إلى الأصل في العقود وهو حرية التعاقد.

إلا أنه مع ذلك جاء باستثناءات قرر فيها حق بقاء مؤقت لمدة 10 سنوات للأشخاص الخاضعين للتشريع السابق والمرتب لحق البقاء في سريانه، وكذلك قرر حق البقاء حتى الوفاة للأشخاص البالغين 60 سنة عند نشر القانون 07-05 وذلك مراعاة لظروفهم وحفاظا على كرامتهم.

ولقد تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن هذا الحق قد عرف عدة تطورات بغية تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية تنفيذا للسياسة الاجتماعية للدولة، وتقرير حماية استثنائية لفئة المستأجرين تخرج عن الإطار المألوف في القواعد العامة، من خلال تمكينهم من مزايا وامتيازات خاصة، وهو ما ينطبق على حق البقاء بالأمكنة الذي أقل ما يقال عنه أنه أقرب إلى الحق العيني منه إلى الحق الشخصي، ثم الرجوع عن ذلك عن طريق تعطيله حيناً وإلغائه أخيراً، أمليين بذلك التخفيف من أزمة السكن.

وعلى ضوء ما تقدم ذكره فإنه لا يسعنا إلا تقديم بعض الاقتراحات التي نرى فيها حلا ولو بسيطا لأزمة الإسكان في الجزائر كالتالي:

- كوننا أصبحنا في أمس الحاجة إلى استصدار قانون شامل ومتكامل ينظم عملية التأجير ويحدد العلاقة بين طرفيها ضمنا لوضعها في مكان يبتعد بها عن أوضاع الاستغلال، ويكفل

بذلك إسهام رأس المال الخاص جنباً إلى جنب مع رأس المال العام في الاستثمار العقاري للخروج من أزمة الإسكان التي تمس خاصة الأسر الناشئة والشباب المتطلع إلى حياة مستقرة آمنة هادئة في كنف سيادة القانون.

- المعروف أن التشريع على اختلاف درجاته هو أداة مقررّة لتنفيذ سياسة مرسومة لصالح المجتمع يؤثر فيها ويتأثر بها، وهذا ليس تقليلاً من شأن التشريع بل على العكس فإن هذا يعطي للقانون هيبة كونه ليس غاية في ذاته يفرض على المواطنين دونما هدف أو مصلحة وإنما يجب أن يكون إلى جانبه آليات جديدة في مجال الترقية العقارية تخصص لكل فئة على حسب وضعها الاجتماعي وذلك بأخذ العائد المادي لكل فئة كميّاراً للتصنيف معتمدين على الطرق الحديثة في مسألة البناء والتعمير.

- العمل على إيجاد ضوابط تقنية لتحديد بدل الإيجار بصورة دقيقة منعا للتحايل والتلاعب من طرف المؤجرين.

- إيجاد نظام جبائي خاص يفرض على المالكين الذين يثبت تملكهم للعديد من المحلات دون استغلالها وإبقائها شاغرة وحرمان فئة كبيرة من المستأجرين من الاستقرار، وبالمقابل تحفيزهم على الاستثمار في الإيجار وذلك بتخفيض هذه الضريبة في حالة القيام بعملية التأجير للغير.

- تقديم الدعم والضمانات للمستثمرين في مجال الترقية العقارية وذلك لدفع عجلة التطور في مجال البناء والتعمير وذلك بتوفير المواد الأولية بأسعار معقولة والحد من عملية المضاربة عليها ليتم الإنجاز في الوقت المحدد وبذلك نربح الوقت والمال.

- تخصيص بعض العقوبات الرادعة في حالة التحايل والتي تطبق على المخالفين سواء كانوا مؤجرين أو مستأجرين إضافة إلى ضرورة تفعيل دور الرقابة في حالة إعداد قوائم المستفيدين من السكنات الاجتماعية وكيفية شغلها بعد ذلك لأنه بات يظهر جلياً تلاعب هاته الفئة بالقانون والتنازل عن حقوقهم في الإيجار بعد ذلك بطرق غير شرعية للغير مقابل مبالغ مالية كبيرة مع إحداث جهاز للرقابة تكمن مهمته في التأكد بصورة مستمرة من صفة الشاغلين وذلك بقيامهم بزيارات سرية ومستمرة وإعداد التقارير بخصوصها ضد كل متلاعب وعرضها على القضاء إذا اقتضى الأمر.

وفي الأخير نؤكد على أن مشكلة الإسكان لن تنفرج فقط بمجرد إلغاء قانون أو تعديله، وإنما لا بد أن تعمل الدولة على وضع التخطيط العمراني في كل من المجتمعات الريفية والحضرية باعتبار أن التخطيط هو الأسلوب الأمثل لعلاج كل المشكلات وذلك بترشيد السياسة الإسكانية، ووضع الأمثل من التصاميم بما يكفل تحقيق التوازن بين مستوى الدخل والاحتياجات الاجتماعية.

## ملحق 1

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

### الفصل الثالث

#### علاقة المؤجر بالمستأجر:

**المادة 20:** لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي، خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود.

**المادة 21:** تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة.

**المادة 22:** إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونيا، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة.

**المادة 23:** إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها ، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه، وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها من وصل استلام الى الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل.

### الفصل الرابع:

#### الملكية المشتركة

**المادة 24:** يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين.

**المادة 25:** يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

ويخول هذا المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة.

**المادة 26:** تثبت كيفيات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند الى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني.

وتصبح منذ ذلك الحين، قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية المشتركة.

لا ينتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 25 أعلاه، إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 عن الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني ، والنصوص اللاحقة.

### الفصل الخامس:

#### أحكام انتقالية وختامية:

**المادة 27:** العقود الإدارية لمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأمالك شاغرة.

وبهذه الصفة ، وحسب الحالة، يكون ما يأتي:

- لا يتعين على الإدارة فيما يخص كل بيع تم تطبيقا للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، إلا دفع مبلغ الثمن الحقيقي للبيع إلى المالك القديم وإن اقتضى الأمر مع زيادة مقابل قيمة التخفيضات التي منحتها الدولة لذوي الحقوق والفوائد القانونية الجارية.

- أما الشاغلون القانونيون بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للملك.

**المادة 28:** يوضع بدقة ، عند الحاجة، عن طريق التنظيم هذا المرسوم التشريعي ولاسيما أحكام المادتين 21 و 24 أعلاه.

**المادة 29:** تستفيد من أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدا الحقوق التي اكتسبها الأطراف والغير عمليات الترقية العقارية التي شرع فيها حسب الشروط والأشكال التي نص عليها القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمذكور أعلاه.

**المادة 30:** تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولاسيما القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمذكور أعلاه، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 29 أعلاه.

**المادة 31:** كل مخالفة ينص عليها قانون العقوبات ويقمعها، وتكون وقائعها التي تؤسسها ناجمة عن عدم مراعاة أحد أحكام هذا المرسوم التشريعي، يعاقب عليها بالعقوبة المطابقة مع التطبيق القانوني للظروف المشددة إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية.

**المادة 32:** ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول مارس سنة 1993.

## ملحق 2

المرسوم التنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 7 شوال 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994 ، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

يرسم ما يلي:

المادة الأولى: يصادق على نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم والمنصوص عليه في أحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.  
المادة الثانية: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في شوال عام 1414هـ/ الموافق لـ 19

مارس سنة 1994

### عقد الإيجار (نموذج)

بين..... (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر و ..... (هوية المكنزي) المسمى فيما يأتي المستأجر .

**المادة 01:** يؤجر للمستأجر ، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الملك المسمى:

.....(تعيين الملك المؤجر ووصفه، وتركيبه، وموقعه، وملاحقه إن اقتضى الأمر).

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

**المادة 02:** مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة..... وتبتدئ هذه المدة من تاريخ .....

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف).

**المادة 03:** ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه..... (بالحروف والأرقام).

ويستحق ثمن الإيجار..... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له

المؤجر .

(تعيين شروط مراجعة ضمن الإيجار وكيفيات 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:

1- يتحمل المستأجر ..... (تبين بدقة العناصر المعينة).

2- يتحمل المؤجر ..... (تبين بدقة العناصر المعينة).

**المادة 5: الضمانات.**

يدفع المستأجر مبلغاً قدره:.....دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر وذلك ضماناً لحسن 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 06: 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 والأجزاء 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 وذلك دون إضرار ولا إخطار سابق من المؤجر.
- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

**المادة 07: 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 لا يتحملها صراحة المستأجر.
- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً إرثياً.

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

**المادة 08:** يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحققة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء.

#### انفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر:

**المادة 9:** يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- 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 أو عائلي.

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

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام .

**المادة 11:** عملا 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

## قائمة المراجع

1. عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.
2. Jean Derrupé, Locations et loyers, 6eme édition, édition DALLOZ, Paris, 1998.
3. عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2001.
4. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 1975/06/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، سنة 1975، ص 990.
5. Encyclopédie DALLOZ, civil II AST-CL, Répertoire de droit civil deuxième édition, baux d'habitation et professionnels (loi du 1<sup>er</sup> septembre 1942) mis a jour 1993.
6. François collart Dutilleul et Philippe Delebecque, contrats civils et commerciaux, édition DALLOZ11, Paris 1991.
7. Farouk Tidjani, le maintien dans les lieux dans le contrat de bail en droit civil Algérien, mémoire pour l'obtention de diplôme de magister en droit, option contrats et responsabilité, université d'Alger 1988 .
8. الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 1975/11/12

- المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92، سنة 1975، ص 1206.
9. أمال فكيري، التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية، سنة (2000-2001).
10. د. بن يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، (اجتهادات المحكمة العليا)، الطبعة الثانية منقحة ومزيدة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر سنة 2002.
11. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول، الجزء السادس، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، دون سنة نشر.
12. مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، دون بلد نشر، سنة 2002.
13. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العام في الإيجار، الجزء الأول، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2000.
14. نور الهدى بلكعول، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، سنة 2006.
15. Loi n 48-1360 de 01/09/1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, j.o N°2 .
16. د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة "الإيجار" في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 2003
17. د/ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1992.
18. محفوظ برحمان، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة

- القالون تير رقم 07/05/09 الملوقغ في و25 ررايعي الكائني الطقو 428 جاملعوفلوقغ لحو4،05 -
32. 2007 للذقي(1999) يتم الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395
19. للمولوقغ لظمد 26/09/1975 الإخلاء من القائلوق التذنييعج للموسقجر 31 التذنيقي 2007 جضايا
- الإيجار ان 33. 1990t André Joseph، le maintien dans les lieux des
- القانو 34. 1984/06/06 les locaux 404 habitation et professionnels
20. المتضمن قانون 34. 1984 en France للمولوقغ لظمد 26/09/1975 الإخلاء من القائلوق التذنييعج للموسقجر 31 التذنيقي 2007 جضايا
- الميتروبوليتانية et en Algérie، thèse pour le doctorat 21. 1984 en droit
21. / université d'Alger، les presses de la société des papeteries
- الجامعية، الجزائر، سنة 1992. et imprimerie , Oran, 1952.
22. الشفيق طفيعي والمديلملي ستبولي، علققين المحامي للموسوي عة اللجوزكرك التلمأمم الإيجاو بلوجني،
- الطبعة الخامسة ، دار وليد حيدر للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، سنة 2002.
35. عبد القائل ز القار المسلمون خوي لدر الوسيط عظمي م تلاقغ ليقانون من المملع القافونظر النيطر لاقتز العامقو للحق،
23. الطبعة الأولى الاقترام المتلفقو لظنلاو لى للتوزيع مطبعان دار الأديان، التذنيق 2006، بيروت،
- لبطنين، أحمق شفعة تشموسو عة قضاء النقض في المنازعات الإيجارية (مجموعة المبادئ
- التي تقرح ستينيل، مملوك مجير النقض نظي يلقولا لقتز العامقو ليقانون الإيجار و تأسجكلها لت في جالقانون الأن كلفندي
24. واليجازير والأرضي طلوعوا عليمق خلاق 55 لنية مملك كفا ديون الطبعلقو مشنة 1983، الإسكندرية،
- مصر بين ديون عيسنة لانتقوا القضاي وفقا لأحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، الديوان
25. للوطنيا م للأشيعا كالماتر لأيقو، التليجز عقتو، الإيجار 2001 لقانون المدني وفي قوانين إيجار
37. 1999، édition DALLOZ، code civil، Français، ART. 1998
26. 45، code civil، Français، édition DALLOZ، 1999
27. ديملوم صملمس ليلرتقاغي، عقتو الإيجار، دونن طبعة، منثأة للهضرة فلعر الإيمك القلهية، مصور،
38. سنة 1998. المجلة القضائية، العدد الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باب الواد، الجزائر،
28. 39. pierre dupont delestrait, droit civil, principaux contrats, 9<sup>e</sup> édition, édition mementos, édition DALLOZ, 1998.
29. جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكرك، المراجع العلمي في الامتداد القانوني لعقد الإيجار
40. Philippe Miaurie et Laurent Aynes et pierre yres gautier،
- دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 1996،
41. Contrats spéciaux, 14<sup>e</sup> édition, Edition cujas, 2000.
42. د/ سليمان مرقس، شرح القانون المدني، عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة،
- قم 102-66 للمورخ في 1966/05/06، والمختصم أيلولة الأملق الساعرة بالأمر
43. مطبعة روزج يوسف، القاهرة، مصر، سنة 1985.
44. إلى الدولة، ج 36، سنة 1966، ص 344.
45. د إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق، وتطبيقهما في القوانين الجزائية،
46. مجيد حفوظي، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخصوية
47. دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بين 6 كانون، الجزائر، سنة 2001.
48. للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، سنة 2008.

43. المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23/04/1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966، ج ر رقم 38، سنة 1968، ص 566.
44. عمر زواهره، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقود والمسؤوليات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة (2002)
45. المرسوم رقم 76/147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر رقم 12 لسنة 1977، ص 251.
46. المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق لـ 01/02/1998 والمحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج ر رقم 05، سنة 1998، ص 12.
47. عائشة طيب، إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، سنة (1999)
48. المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق لـ 01/02/1998 والمحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر رقم 05، سنة 1998، ص 16.
49. المجلة القضائية، العدد الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باب الواد، الجزائر، سنة 1993.
50. حلمي عبد العظيم أبو بكر، أحدث المبادئ القانونية في قانون إيجار الأماكن والتي قررتها محكمة النقض في السنوات من 1980 إلى 1990، دون طبعة، مطابع الدار البيضاء، العباسية، مصر، دون سنة نشر.
51. المجلة القضائية، العدد الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باب الواد، الجزائر، سنة 1990.
52. المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 07 شوال عام 1414 الموافق لـ 19/03/1994 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق

- بالنشاط العقاري، ج ر رقم 17، سنة 1994، ص 08.
54. سفيان بوط، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة (2006)
55. شمس الدين عفيف، دليل المالك والمستأجر في قانون الإيجارات، الطبعة الأولى، دون دار نشر، بيروت، لبنان، سنة 1992.
56. عبد الفتاح إبراهيم بهنسي، الإيجار في تشريعاته المتعددة، دون طبعة، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر، دون سنة نشر.
57. المجلة القضائية، العدد الثالث، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باب الواد، الجزائر، سنة 1994.
58. المرسوم التشريعي رقم 93-93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لـ 93/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر رقم 14، سنة 1993، ص 04.
59. دستور 1996.
60. القانون رقم 157-62 الصادر في 1962/12/31 المتعلق باستمرار سريان القوانين الفرنسية في الجزائر، ج ر رقم 01، سنة 1963.
61. محمد معمر قوادري، علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93
62. دستور 1989.
63. د. فريدة زاوي، تنازع قوانين الإيجار من حيث الزمان، المجلة القضائية، العدد الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، باب الوادي، الجزائري، سنة 2000.
64. د. طيب زروتي، حق البقاء وحق استرجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 33 رقم 03 ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، سنة 1995.
65. المرسوم رقم 143-76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر رقم 12، سنة 1977، ص 233.
67. المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 05 رمضان عام 1417 الموافق لـ 1997/01/14 والمحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، والتي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من

حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها، والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج ر رقم 04، سنة 1997، ص 08.