

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة سعد دحلب البليدة  
كلية الحقوق



## التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل درجة الماجستير  
- فرع القانون العقاري الزراعي -

تحت إشراف الدكتور :

حداد العيد

من إعداد الطالبة :

فكري آمال

لجنة المناقشة:

الدكتور: محمودي مراد	أستاذ محاضر	( جامعة البليدة )	رئيسا
الدكتور: حداد العيد	أستاذ مكلف بالدروس	( جامعة البليدة )	مقرا
الدكتور: بلمامي عمر	أستاذ محاضر	( جامعة سطيف )	عضوا
الأستاذ: عزيزة مصطفى	أستاذ مكلف بالدروس	( جامعة البليدة )	عضوا
الأستاذ: العاقب عيسى	أستاذ مكلف بالدروس	( جامعة البليدة )	عضوا

السنة الجامعية 2001/2000

## التشكرات

أتوجه بالشكر الجزيل

- \* إلى الدكتور العيد حداد على الدعم و المساعدة.
- \* إلى الأستاذ محمودي مراد و الأستاذ ناشف فريد على التشجيع.
- \* إلى كل من الأساتذة العاقب عيسى، بلمامي عمر، عزيزة مصطفى على الجهود الذي بذلوه.

\* إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة البليدة بدون استثناء

و إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع.



# الإهداء

لك ربي هذا القليل من العلم  
واحفظ لي ربي من مهد لي طريق العلم :  
- أمي ، أبي ، حفظهما الله  
- زوجي وشريكي في الحياة  
إلى قرة عيني وقلدة كبدي ، ابني العزيز ( إيهاب )  
وإلي كل من يحفظ لي مكانا في قلبه



## المختصرات Abréviations

ص : صفحة.  
م ق : المجلة القضائية.  
ج ر : الجريدة الرسمية.  
د ت ع : ديوان الترقية و التسيير العقاري.

Art : Article.

c civ Fr : Code civil Français.

لا مرأ من أن مشكلة الإسكان في الجزائر تتزايد عاماً بعد عام، و يرجع هذا التزايد إلى الارتفاع المطرد في عدد السكان من جهة، و إلى تضخم الطلب على المساكن و نقصها من جهة ثانية. حيث أن السكن يشكل العامل المشترك الممثل للاستقرار، فهو حلقة الاتصال التي تربط بين النشاطات الخاصة بالفرد في كل المجتمعات المعاصرة.

و أمام الارتفاع الجنوبي لأسعار مواد البناء، فضلاً عن ندرتها و اضطراب الأفراد إلى استيراد البعض منها من خارج البلاد، علاوة على ارتفاع أسعار الأرض المعدة للبناء. ونظراً لكل هذه العقبات، و بالموازاة مع الدخل المحدود و الضعيف لأغلب أفراد المجتمع، و عدم إمكانيتهم لبناء مساكن أو شرائها جاهزة، التجأ الأفراد إلى إيجار هذه المساكن، و ذلك من أجل التخفيف من حدة المشكل.

و بهذا أصبحت العلاقة الإيجارية، أو عقد الإيجار من أبرز العقود المسماة و أكثرها تداولاً في الحياة الاجتماعية.

حيث نظم المشرع هذا الأخير، و ذلك عن طريق تنظيمه للعلاقة الإيجارية الناجمة عنه بين كل من المؤجر و المستأجر، و هذا لإيجاد نوع من التوازن بينهما، باعتبار أن هذه العلاقة تكون في معظم الأحيان، وفي الغالب موضوع تنازع أمام القضاء.

ف نجد أن عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، و ذلك لقاء أجر معلوم. لكن في إيجار المحلات السكنية، يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل المعدّ للسكن، و ذلك لقاء إيجار محدد.

من جهة أخرى يعتبر عقد الإيجار مثله مثل بقية العقود الأخرى له أطراف، و أطرافهما كل من المؤجر و المستأجر.

كذلك يتميز هذا العقد بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي :

1- انه عقد رضائي ينعقد بمجرد اتفاق طرفيه ( المؤجر و المستأجر) و هذا ما نصّت عليه المادة 467 من القانون المدني الجزائري، لكن استثناءً هناك بعض العقود التي لا تصحّ الإبلاغها في شكل معين أمام موثق مثل هبة العقار، عقد الشركة ... الخ.

2- أنه عقد ملزم للجانبين، فهو يوقع على عاتق كل من المؤجر و المستأجر مجموعة من الالتزامات و الحقوق، و يكون كل منهما ملزماً بها اتجاه الآخر.

3- أنه عقد معاوضة، حيث يأخذ كل طرف فيه مقابل ما يلتزم به فيقدم المؤجر العين المؤجرة للانتفاع بها من قبل المستأجر، و يأخذ مقابل ذلك أجره منه.

4- عقد الإيجار يرد على منفعة العين دون ملكيتها، فإذا انتهت المنفعة عادت العين المؤجرة للمالك.

5- هو عقد من عقود المدّة، لأن المنفعة لا تكون إلا لمدّة معينة فهو عقد مؤقت و زمني.

6- عقد الإيجار هو من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر، لا من أعمال التصرف، فلا يخرج الشيء المؤجر من ذمته، لأن العقد ينشئ حقاً شخصياً و ليس حقاً عينياً.

لكن في العقود طويلة المدّة والتي تزيد عن 12 سنة، فتكون هذه الأخيرة من أعمال التصرف، لذلك يشترط إشهارها.



إضافة إلى كل ما سبق، نجد أن عقد الإيجار يترتب آثاراً قانونية عند انعقاده، فنتج عنه جملة من الحقوق و الالتزامات بالنسبة لكل من المؤجر و المستأجر، و ما يكون التزاماً على طرف، يكون حقاً للطرف الآخر. فنجد أنه من التزامات المؤجر، هي: الالتزام بتمكين المستأجر من العين المؤجرة، الالتزام بصيانتها، كذلك الالتزام بضمان استغلاله. و تعتبر هذه الالتزامات حقوقاً بالنسبة للمستأجر.

أمّا التزامات هذا الأخير فهي: الالتزام بدفع الأجرة، الالتزام بالانتفاع بالمسكن على نحو لا يضر بالمؤجر، إضافة إلى الالتزام برّد المسكن عند نهاية الإيجار و إخلائه. و هي أيضاً تعتبر حقوقاً بالنسبة للمؤجر. و نجد أنه يحكم كل هذه الالتزامات و الحقوق القانون المدني، إضافة إلى بعض النصوص و التشريعات القانونية الأخرى.

و من خلال تطرقنا لعقد الإيجار، عرفنا أنه للمستأجر حق شخصي قبل المؤجر، لكنه يستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، و ما هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية، كما تجيز التصرف في الأعيان.

و المستأجر في كل ذلك يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر هذا من الناحية القانونية، أما من الناحية العملية، فإن التصرفات التي يجريها المستأجر عادة في حقه هي التنازل عن هذا الحق، أو إيجاره من الباطن، أو نقله للغير. ونظراً للأهمية العملية لهذا التصرف القانوني، ارتأينا فصل الأحكام المتعلقة به، لكن ما يهمنا هنا هو التنازل عن هذا الحق، ألا و هو الحق في الإيجار. و لتوضيح دراستنا أكثر فلا بد من التفرقة بين التنازل عن هذا الحق و بقية التصرفات الأخرى، و المتمثلة في الإيجار الفرعي أو من الباطن، أو نقل حق الإيجار للغير.

كذلك تحديداً لمجال الدراسة و البحث بصفة أدق، نقول أن المحلات السكنية كما نعرف تنقسم في ملكيتها إلى ثلاثة أقسام:

القسم الأول: هي المساكن التابعة للأمالك الخاصة، و هي مملوكة ملكية خاصة، حيث تخضع هذه الأخيرة للعرض و الطلب، كما أن إيجارها يخضع للقانون المدن، إضافة إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93، لكن لا بد من الإشارة هنا إلى أن هذه السكنات بدورها تنقسم إلى ثلاثة أنواع:

- مساكن توجر لغرض السكن وهي موضوع دراستنا.  
- مساكن توجر لغرض تجاري و أخرى لغرض مهني أو حرفي وهي تخرج عن نطاق الدراسة حيث يطبق على هذه الأخيرة القانون التجاري و القوانين الخاصة بها.

القسم الثاني: هي المساكن التابعة للأمالك الوطنية، و التي تصنف بدورها إلى صنفين:

- مساكن تابعة للأمالك الوطنية العامة، و هي تخرج عن نطاق دراستنا.  
- مساكن تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، و هي تدخل نطاق الدراسة، و هذه المساكن تقوم بتسييرها دواوين الترقية و التسيير العقاري، فهي مساكن ذات طابع اجتماعي، تقدم عرضاً مناسباً في متناول الجميع، خاصة من ناحية الأجرة، و هذا ما يبرر الإقبال الكبير عليها. إضافة إلى جود حق البقاء بها الذي يشكل حماية للمستأجر فيها. لكن هذا لا يمنع من وجود مشاكل تنثور عند استعمال المستأجر لحقه في التنازل عن إيجارها، و ذلك نظراً لأن هذه الأخيرة تخضع لنصوص قانونية خاصة منها المرسوم التشريعي رقم 147/76 و ما صاحبه من مراسيم تنفيذية أخرى.



**القسم الثالث:** هي المساكن التابعة للأماكن الوقفية، فهذه الأخيرة نجدها بدورها تخرج عن نطاق الأحكام العامة، و تدخل نطاق الأحكام الخاصة، حيث تخضع لقانون الأوقاف 10/91 إضافة إلى المرسوم التنفيذي 381/98، وقد عدلت أحكامها مؤخرًا بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 السابق الذكر.

و منه أهمية الموضوع هنا تكمن في وجود علاقة جديدة، علاوة على العلاقة الأصلية بين المؤجر و المستأجر، و التي تحكمها قواعد و أحكام خاصة بها، هذه العلاقة الجديدة هي دخول طرف ثالث إلى أطراف عقد الإيجار، ألا و هو الشخص المتنازل له عن الحق.

و بالتالي هناك آثار قانونية تنجم عن هذه العلاقة الجديدة لذلك لا بد من دراستها.

و تختلف هذه الآثار طبعًا بالنظر إلى طبيعة المسكن الذي هو محل لعقد الإيجار، و حتى تكتسي دراستنا نوعًا من المنهجية في التحليل، فلا بد من التطرق إلى التنظيمات القانونية السابقة أو اللاحقة لصدور القانون المدني، و التي تحكم إيجار المحلات السكنية، خاصة بالنسبة للقانون المدني الفرنسي، و ذلك باعتبار أن قواعد هذا الأخير تعد مصدرًا لأحكام القانون المدني الحالي.

و من خلال ما سبق فإن إشكالية البحث هنا تكمن في الإجابة عن التساؤلات التالية:

- ماهية الطبيعة القانونية للتصرف المتمثل في التنازل عن حق الإيجار للغير؟ كذلك مدى اختلاط مفهوم التصرف المتمثل في التنازل مع بقية المفاهيم الأخرى، كالإيجار الفرعي و انتقال الإيجار للغير.

- و من جهة ثانية فلا بد من التطرق إلى إشكالية معالجة المشرع لمسألة التنازل عن الإيجار بالنسبة للسكنات العمومية التابعة للدولة و التي لا تخضع في تسييرها للقانون المدني، مع التطرق إلى حالة النزاعات التي يمكن أن تثار في كل الحالات السابقة و الجهة المختصة بحلها، و لأجل ذلك نتبع أسلوب التحليل، مقسمين البحث إلى فصلين:

**الفصل الأول:** التنازل عن حق الإيجار في السكنات الخاصة و السكنات الوقفية.

**الفصل الثاني:** التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

سوف نتعرض في الفصل الأول إلى داسة حق التنازل عن الإيجار في السكنات الخاصة و السكنات الوقفية، و نقسمه إلى ثلاثة مباحث:

\* **المبحث الأول:** مفهوم التنازل عن حق الإيجار و طبيعته القانونية.

\* **المبحث الثاني:** شروط التنازل عن حق الإيجار و آثاره القانونية و النزاعات الخاصة المتعلقة به.

\* **المبحث الثالث:** التنازل عن حق الإيجار في السكنات الوقفية.

وقد إرتئينا دمج هذا المبحث ضمن هذا الفصل نظرًا لأن السكنات الموقوفة تقترب في دراستها من السكنات الخاصة كون هذه الأخيرة يمكن أن تكون في يوم من الأيام سكنات موقوفة وهذا عكس تلك التابعة لدواوين ت ت ع، التي لا يمكن أن تكون كذلك أبدًا.

أما بالنسبة للفصل الثاني، فندرس فيه حق التنازل عن الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و نقسمه بدوره إلى ثلاثة مباحث:

\* المبحث الأول: نخصه للتعرف عن ديوان الترقية و التسيير العقاري.

\* المبحث الثاني: التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري في حالة الأشخاص الحائزين على سند قانوني لإيجارهم.

\* المبحث الثالث: التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع في حالة الأشخاص غير الحائزين على سند قانوني لإيجارهم .

و كخاتمة نتعرض فيها إلى أهم النتائج المستخلصة و المتوصل إليها من خلال البحث المقدم.

## \* الفصل الأول \*

### التنازل عن حق الإيجار في السكنات الخاصة و السكنات الوقفية

تختلف الأنظمة الإيجارية و تتعدّد حسب تعداد أصناف الملكية و بالتالي تسيّر المحلات السكنية بعقود إيجارية مختلفة في تكوينها و أحكامها، و ذلك حسب صنف ملكية المسكن المؤجر.

فنظام إيجار المساكن الخاصة يختلف عن نظام إيجار المساكن العمومية أو الاجتماعية، و الذي بدوره يختلف عن نظام إيجار المساكن الموقوفة.

وسوف نتعرض في هذا الفصل إلى المساكن المملوكة ملكية خاصة و التي مرت في إيجارها بمرحلتين، مرحلة سريان القانون الفرنسي الصادر في 1 سبتمبر 1948، و المرحلة الثانية هي مرحلة سريان القانون المدني الجزائري، و ذلك بعد تاريخ 26 سبتمبر 1975.

إضافة إلى خضوع هذه المساكن للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 و المتعلق بترقية النشاط العقاري و المرسوم رقم 69/94 المؤرخ في 19/05/1994 المتضمن نموذج عقد الإيجار، الذي لا بد أن تخضع إليه هذه المساكن.

و سوف نتناول من خلال ذلك موضوع التنازل عن حق الإيجار بالنسبة لهذه المساكن، مقسمين هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث هي :

المبحث الأول: مفهوم التنازل عن حق الإيجار و طبيعته القانونية.

المبحث الثاني: شروط التنازل عن حق الإيجار و آثاره القانونية و النزاعات الخاصة المتعلقة به.

المبحث الثالث: التنازل عن حق الإيجار في السكنات الوقفية.

## المبحث الأول

### مفهوم التنازل عن حق الإيجار و طبيعته القانونية

لقد عرفنا أنه لإبرام عقد إيجار محل سكني، فلا بد من وجود طرفين هما المؤجر و المستأجر، و أن يكون اتفاقهما يشمل جميع عناصر الإيجار من المسكن المؤجر، مدة الإيجار، الأجرة، و يكون كذلك اتفاقهما مفرغا في شكل معين وهذا حتى ينتج العقد آثاره القانونية، فتكون الشكلية هنا للإثبات و ليس للانعقاد وهذا لأن عقد الإيجار هو عقد رضائي و ليس عقدا شكليا، و نجد انه من بين هذه الآثار التي يترتبها العقد، هي تلك الحقوق و للالتزامات التي تنشأ لطرفيه، سواء فيما بينهما أومع الغير.

و من هذه الحقوق نجد حق التنازل عن الإيجار، فهو حق من حقوق المستأجر المنتفع بالعين المؤجرة. و قد اختلفت التشريعات و النصوص القانونية في إجازة استعمال هذا الحق من عدم إجازته.

و لأجل الإحاطة أكثر بموضوع التنازل، ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم التنازل عن حق الإيجار.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتنازل عن حق الإيجار.

المطلب الثالث: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي، و انتقال حق الإيجار.



## المطلب الأول: مفهوم التنازل عن حق الإيجار.

إن عقود الإيجارات السكنية و التي تدخل زمرة عقود الانتفاع بالشيء، تعدّ من أكثر العقود تدولا في الحياة العملية. كما أن تهافت الأشخاص على إبرام مثل هذه العقود، نجم عنه نشوب جملة من النزاعات الخاصّة بهذه العقود، من بينها حق المستأجر في التنازل عن الإيجار، و الذي اختلفت التشريعات بين محظر و مجيز له. وهذا ما أدى إلى ظهور العديد من المشاكل، و طرح العديد من القضايا على المحاكم، لذلك كان لا بد من حصر جل الأحكام التي تخص هذا الموضوع و توضيحها قصد تفادي و لو قليل من تلك المشاكل المطروحة.

و لأجل ذلك و كأول شيء لا بد من معرفته هو مفهوم هذا الحق، سواء بالنسبة للتشريعات الوضعية، أو بالنسبة للشريعة الإسلامية و بهذا سوف ندرس هذا المطلب في ما يلي :

أولا: التنازل عن حق الإيجار في الشريعة الإسلامية.

ثانياً: مفهوم التنازل عن حق الإيجار في التشريعات الوضعية.

## أولاً: التنازل عن حق الإيجار في الشريعة الإسلامية.

لقد عرفت الشريعة الإسلامية الإيجار انه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء، و ذلك بعوض يصلح أجره.<sup>(1)</sup> لكن السؤال المطروح هو هل يجوز التنازل عن هذا الحق في المنفعة للغير؟.

و للإجابة على هذا السؤال نقول أن الشريعة الإسلامية قد أجازت للمستأجر أن يتنازل عن اختصاصه بمنفعة العقار المأجور لشخص آخر يحل محله، فهذا جائز شرعاً، و هذا طبعاً إذا كانت مدة الإيجار باقية، و إلا كان غصباً حراماً<sup>(2)</sup>. و هذا ما أكدته نص المادة 640 من كتاب مرشد الحيران، حيث تنص هذه المادة على أنه «يجوز لمستأجر دار أو أرض أن يعيرها، أو يودعها و يؤجرها بمثل الأجرة التي استأجرها بها، أو بأقل منها، أو بأكثر و كانت الأجرة الثانية من غير جنس الأولى، فلو كانت من جنسها لا تطيب له الزيادة.» و طبقاً لنص هذه المادة فإنه بما أن المستأجر يملك المنفعة، فله أن يتنازل عنها بعوض كالإيجار، أو بغير عوض كالإعارة أو الوديعة أو الهبة.

---

(1) أنظر: محمد قنري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثامنة، مطبعة الأميرة، القاهرة، 1938، ص 147.

(2) أنظر: وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء الخامس، الطبعة الرابعة معدلة، 1997، دار الفكر المعاصر، دمشق، سوريا، ص 3825.

أما بالنسبة للإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي، فنجد ان الشريعة الإسلامية قد جاءت بهذا النوع من التصرفات، فنجدها جاءت بما يسمى الإيجارات طويلة المدّة التي يقوم بها المستأجر و جعلتها متوقفة على موافقة المالك، سواء في عقدها أو في أخذ مقابل المنفعة (الأجرة).<sup>(3)</sup> و هذا ما أكدته المادة 643 من كتاب مرشد الحيران، حيث نصّت على أنه: «الإجارة المعقودة من المستأجر المالك لمنفعة العين المنتفع بها بلا إذن مالك رقبته، تنتهي بانتهاء مدّة الإجارة المعقودة بينه و بين المالك، و يترتب على انفساخ عقد المستأجر الأول انفساخ العقد الذي عقده مع المستأجر الثاني».

كذلك نجد في هذا الصّد نص المادة 641 من كتاب مرشد الحيران و التي من خلالها نستنتج أن المستأجر في الشريعة الإسلامية، يجوز له أن يؤجر من الباطن، ولكن بشرطين<sup>(4)</sup>

- 1- إذا كان الشيء المؤجر منقولاً، فلا يجوز إيجاره من الباطن إلا بعد أن يستلم المستأجر الأصلي العين، أما في العقار فيجوز الإيجار من الباطن و لو قبل الاستلام.
- 2- إذا كانت الأجرة التي يدفعها المستأجر من الباطن أكثر من الأجرة التي يدفعها المستأجر الأصلي، فيجب أن تكون الأجرتان من جنسين مختلفين، و إذا كانت الزيادة فهي ربا، و الربا محرّم في الشريعة الإسلامية.

كما أنه في حالة الإيجار من الباطن في الشريعة الإسلامية، فإنه يكون المستأجر الذي أجر لغيره العين المنتفع بها، هو الملتزم الوحيد بالأجرة للمالك، و لا يجوز لهذا الأخير أن يطالب بها المستأجر الثاني إلا إذا أحاله على المستأجر الأول، أو وكله بقبضها منه، و هذا ما جاءت به المادة 644 من كتاب مرشد الحيران في معرفة أحوال الإنسان، كما أن انتهاء الإيجار الفرعي يكون مرهوناً بانتهاء الإيجار الأصلي، حيث يفسخ العقد الثاني بانفساخ العقد الأول<sup>(5)</sup>

و إذا حاولنا تلخيص ما قلناه، نقول أن الشريعة الإسلامية قد أجازت كل من التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن، و لكن قيدتهما بشروط خاصة، و خاصة عند انتهاء مدّة الإيجار الأصلي، حيث أجازت التأجير من الباطن في هذه الحالة، لكن بشروط موافقة المالك، و ما عدا ذلك، و عند امتداد مدّة الإيجار، فإن كلا من التنازل و الإيجار من الباطن يعتبر جائزاً شرعاً.

(3) أنظر: وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 3827.

(4) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 503، هامش 3.

(5) أنظر المادة 643 من كتاب مرشد الحيران، المرجع السابق.

## ثانياً: مفهوم التنازل عن حق الإيجار في التشريعات الوضعية.

نحن نعرّف أن الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص يدعى المؤجر بتمكين شخص آخر يدعى المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة، وذلك مقابل بدل و أجر معلوم.

و منه نجد أن عقد الإيجار من العقود الزمنية، فالمستأجر الذي ينتفع بالمسكن بموجب هذا العقد، يمكن له التنازل عنه أو نقله إلى الغير.  
و كلمة تنازل تعني في اللغة، الترك، و قولنا تنازل عن الحق، نقصد به ترك حقه.  
لكن التنازل عن حق الإيجار نعني به تغيير شخص المستأجر و ذلك مع بقاء الرابطة الإيجارية كما هي<sup>(1)</sup>.

و يقابل كلمة التنازل في اللغة الفرنسية كلمة (cession). و التنازل عن حق الإيجار في القانون يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه و التزاماته المترتبة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها.<sup>(2)</sup>

و برجعنا إلى القانون المدني الجزائري، و في مادته 505، و التي وردت تحت عنوان: التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي نجدها تنص على أنه: «لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر إيجاراً فرعياً، كل ما استأجره، أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر، كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك».  
و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف التنازل عن حق الإيجار و هذا بطبيعة الحال تبعاً إلى أنه لم يأتي بتعريف لعقد الإيجار من باب أولى، و إنما نص في هذه المادة مباشرة على شروط التنازل عن حق الإيجار.

أما بالنسبة للقوانين الخاصة المتعلقة بالإيجار، فإنها بدورها لم تتعرض لتعريف التنازل عن حق الإيجار، و خاصة المتعلقة منها بالمساكن العمومية ذات الطابع الاجتماعي لكن في اللغة العامية تداول مصطلح «بيع المفتاح» بين الأفراد أي «pas de porte».

(1) أنظر: سعيد عبد السلام، الوجيز في العقود المسماة، القسم الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة حمادة الحديثة، المنوفة 1992، ص 283.

(2) أنظر: أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، دار الفكر العربي الإسكندرية، 1993، ص 663.



أما بالنسبة للتشريعات المقارنة، فنجد أن المشرع المصري في المادة 593 من التقنين المدني، نص على التنازل عن حق الإيجار بقوله: « للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، و ذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك » و هو نفس المعنى المذكور في القانون المدني السوري في المادة 560، و الليبي المادة 592 كذلك قانون الموجبات و العقود اللبناني في مادته 584. (1)

و تنص المادة 775 من القانون المدني العراقي (2) على أنه:

« للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه، بعد قبضه أو قبله في العقار و في المنقول، و له كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الإجارة، كل هذا ما لم يقضي الاتفاق أو العرض بغيره، فإذا اشترط أن إيجار المستأجر أو تنازله عن الإيجار لا يكون إلا بموافقة المؤجر، فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع ».

كما نصت المادة 1717 من القانون المدني الفرنسي (3) على جواز التاجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار لكل أو بعض الإيجار و ذلك ما لم يكن الاتفاق يمنعه من ذلك.

و ما يلاحظ على أغلب هذه التشريعات أنها أوردت عبارة الإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي إلى جانب عبارة التنازل عن الإيجار، و جعلت إجازتها مرهونة بالموافقة و عدم المنع من هذا التصرف. لكنها لم تتعرض إلى أو تعريف هذا التصرف و بالتالي فإنها فتحت المجال في هذا الشأن للفقهاء حتى يدلي بتعريفاته و مفهومه للتنازل عن حق الإيجار.

فوجد فقهاء القانون الفرنسي عرفوا التنازل عن حق الإيجار بأنه إيجار لكل العين المؤجرة إلى شخص آخر. (4)

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 666.

(2) أنظر: القانون المدني العراقي رقم 1951/40، و تعديلاته، مكتبة النهضة، بغداد 1999.

(3) Art 1717 : Le preneur a le droit de sous- louer et même de céder son bail a un autre, si cette faculté ne lui à pas interdite. Elle peut être interdite pour le tout ou partie. Cette lause est toujours de rigueur.

(4) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الداية، بيروت، لبنان، ص 500.

أما بالنسبة للشراح المصريون، و من بينهم الدكتور أنور طلبة فإنه عرّف التنازل عن حق الإيجار بأنه نقل للمستأجر لجميع حقوقه و التزاماته المترتبة عن عقد الإيجار، ذلك إلى شخص آخر يحل محله فيها، و يكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر، و هذا تبعاً لما إذا كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل.

و بالتالي لم يوجد في القانون تعريف للتنازل عن حق الإيجار، و إنما اقتصر القانون على تفريقه بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي أو من الباطن.

كذلك نلاحظ أن جل التشريعات سواء بالنسبة للقانون المدني الجزائري أو التشريعات المقارنة الأخرى قد نصّت على التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، و اعتبرت تصرفات مرهونة بالموافقة الصريحة والإجازة من مالك العين المؤجرة.

لكن حتى لا يلتبس علينا الأمر فلا بد من التعرض إلى مفهوم الإيجار الفرعي أو من الباطن، و الذي يعتبر عقد إيجار جديد يقع على حق المستأجر ذاته، أي هو تأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر لقاء أجر يتفق عليه بينهما. (1)

كما يكون التأجير الفرعي لكل العين أو بعضها، و سوف نتعرض إلى هذه التفرقة بين التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي أو من الباطن في المطالب اللاحقة.

و كخلاصة لما قلناه، نجد أنه لم يأتي في القانون المدني الجزائري، و لا في القوانين المقارنة تعريف خاص بالتنازل عن حق الإيجار و إنما قد ترك للفقهاء حتى يدلي باجتهاداته في ذلك.

كذلك نجد جل القوانين قد أدرجت فكرة الإيجار من الباطن و جعلته تصرفاً يواكب في إيراده التنازل لكن الحقيقة أنّ كليهما يختلف عن الآخر، لذلك كان من الضروري التعرض لهذا التفریق لاحقاً.

---

(1) أنظر: أنور طلبة، المرجع السابق، ص 665.

## المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للتنازل عن حق الإيجار.

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فهو يرتب مجموعة من الالتزامات على عاتق الطرفين، و هما كل من المؤجر و المستأجر حيث ينتفع المستأجر بالمسكن بموجب هذا العقد الذي يخول له هذا الحق، و الذي يعتبر بدوره مجموعة الالتزامات التي تترتب في ذمة المؤجر نحوه.

فإذا أريد استخلاص الحق من هذه الالتزامات، فيكون إجمالاً حق استعمال العين المؤجرة و استغلالها بالقيود التي تتضمنها التزامات المستأجر، و هي عبارة عن قيود ترد على هذا الحق.

لكن السؤال الذي يطرح نفسه أولاً هو الطبيعة القانونية لحق المستأجر على العين المؤجرة، هل هو حق شخصي أم حق عيني؟ ثم معرفة بعد ذلك طبيعة التنازل عن حق الإيجار هذا. و لأجل ذلك فسوف نناقش هذا في نقطتين :

أولاً: طبيعة حق المستأجر على العين المؤجرة.

ثانياً: طبيعة التنازل عن حق الإيجار.

## أولاً: طبيعة حق المستأجر على العين المؤجرة.

لقد انقسم الفقه في الإجابة عن هذا السؤال إلى رأيين، أحدهما يقول بشخصية حق المستأجر هذا، والآخر يقول بعيئية هذا الحق و لكل من الرأيين حججه الخاصة به، و سوف نتعرض لكلا الرأيين لاحقاً.

### ١- الرأي القائل أن للمستأجر حقاً شخصياً :

حيث يرى أنصار هذا الرأي أن للمستأجر حقاً شخصياً على العين المؤجرة و ذلك باعتبار أن الحق الذي يقابل التزاماً دائماً إنما هو حق شخصي، حيث يكون للمستأجر حق الانتفاع و استعمال و استغلال العين المؤجرة، و هو يلزم بدوره المؤجر بتسليمه تلك العين و صيانتها.

كما أن علاقة المستأجر بالعين محل الإيجار هي علاقة غير مباشرة يتوسطها المؤجر، و سلطته عليها هي سلطة غير مباشرة، و من خلال مفهومنا للحق الشخصي<sup>(1)</sup>، فإننا نجد أن العلاقة الإيجارية في عقد الإيجار هي علاقة بين شخصين، هما كل من المؤجر و المستأجر و منه فإن حق المستأجر في العقد يعتبر حقاً شخصياً.

إضافة إلى ذلك نجد أنه في القانون الروماني الإيجار لا يرتب إلا حقاً شخصياً، و هذا ما اتجهت إليه كذلك النظرية التقليدية.<sup>(2)</sup>

---

(1) أنظر: إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992، ص 294.

(2) Jean DERUPE. La nature juridique du droit de preneur a bail et la destination des droits réels et droit de créance librairie DALLOZ. Paris.1952. p 15 à 21.



## ب- الرأي القائل بأن للمستأجر حقا عينيا.

لقد قال بهذا الرأي أنصار المذهب المادي، و اعتمدوا في رأيهم على عدّة حجج، منا ما هو مسند إلى القانون المدني الفرنسي و خاصة في مادتيه 1743 و 1725، و ذلك في وجود حق التبعية للمستأجر، و كذلك قانون المرافعات الفرنسي في مادته 674<sup>(1)</sup>، و هي وجود حق التقدم للمستأجر، و القانون المدني المصري في مادته 604، إضافة إلى ذلك هناك ما هو مستند على اعتبارات اقتصادية<sup>(2)</sup>، و أخرى مستمدة من قوانين التسجيل و الشهر العقاري، و الخاصة بتسجيل الإيجارات التي تجاوز مدتها 12 سنة، و يرون ذلك دليلا على أن حق المستأجر حق عيني لأن التسجيل لم يشرّع إلا للحقوق العينية.

لكن بالرجوع إلى مفهوم الحق العيني في القانون، و كذلك كون أن المشرع لم يصّرح البتة على اعتبار حق المستأجر حقا عينيا، فإننا نقول أن حق المستأجر هو حق شخصي و ليس حقا عينيا، حيث أجمع الفقه و القضاء على أن عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية، كذلك فإن التزامات المؤجر و تنفيذها لا تخوّل للمستأجر إلا حقوقا شخصية، و ليس له أي حق عيني على العين المؤجرة.

و مع مرور الوقت نجد أن أغلب الفقه قد أخذ بالنظرية التقليدية و هو ما استقر في الوقت الحالي<sup>(4)</sup>، فحق المستأجر حق شخصي و هو حق منقول و لو تعلق بعقار، فلا يجوز رهنه رهنا رسميا، بل يرهنه رهنا حيازيا، كما أن الحجز عليه يكون حجرا على منقول.

---

(1)، (2) أنظر: سليمان مرقس، شرح القانون المدني، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، 1985 ص 554، 555، 556.

(3) أنظر: إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، شارع الإخوة صالح بن تاملو 291.

(4) Jean CARBONNIER, droit civil, tome 3, les biens, presses universitaires de France, 1973, p 219.

## ج - بالنسبة للقانون المدني الجزائري.

من خلال دراستنا لأحكام مواد القانون المدني، و الخاصة بالإيجار طبعًا، نجد أنه قد ألزم المادة 483 منه، و في فقرتها الأولى المؤجر أن يمتنع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمسكن المؤجر، و من ثم فليس له أن يحدث به، أو حتى بلمحقاته أي تغيير يخل بذلك الانتفاع.

و من ثمة نستكشف أن المؤجر يلتزم بضمان انتفاع المستأجر بتلك العين أو تلك السكنى المؤجرة، وذلك ما يؤكد أن حق المستأجر للمسكن يتعلق بمجرد التزام من جانب المؤجر، الأمر الذي يثبت حتمًا أن حق المستأجر على المسكن هو شخصي فالمستأجر مجرد دائن للمؤجر.

كذلك يؤكد أيضًا شخصية حق المستأجر في القانون المدني، من خلال أن حق مستأجر المسكن لم يذكر ضمن الحقوق العينية التي حددها حصراً القانون المدني في أحكامه، و ذلك في المواد من 674 إلى 999 منه، و المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية و التبعية.

## ثانياً: طبيعة التنازل عن حق الإيجار.

لقد عرفنا مما سبق أن المستأجر على العين المؤجرة يعتبر حقاً شخصياً وليس عينياً، فيستطيع بالتالي المستأجر أن يتصرف فيه، حيث له أن يحيله إلى شخص آخر<sup>(1)</sup>، عن طريق البيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات الناقلة للحق، فكل حق شخصي قابل للحوالة.

لكن التعامل جرى أن نقل الحق يكون إما بالتنازل أو بالإيجار الفرعي، و منه يعتبر التنازل عن الإيجار حوالة للحقوق و الالتزامات في الإيجار، حيث تنتقل هذه الأخيرة إلى شخص آخر، فيكون المستأجر دائماً، أما الشخص المتنازل له فيكون مديناً. لذلك اعتبر الفقه أن التنازل هو عبارة عن حوالة حق من جهة، إضافة إلى اعتباره حوالة دين من جهة ثانية.

و قبل شرح هاته الفكرة ، فلا بد من معرفة المقصود بكل من الحوالة سواء كانت حوالة الحق أو الدين، وهذا حتى يتسنى لنا فهم الطبيعة القانونية الصحيحة للتنازل عن حق الإيجار.

### أ- حوالة الحق (cession de créance) :

طبقاً لنص المادة 239 من القانون المدني و التي تنص أنه : " يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص القانون ، أو اتفاق المتعاقدين، أو طبيعة الالتزام و تتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين ".  
و يقابل هذه المادة، المادة 305 من القانون المدني المصري .

---

(1) أنظر: عبد الودود يحي، الموجز في النظرية العامة للالتزام ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994 ص 600.

فإذا جئنا لتعريف حوالة الحق نقول أنها اتفاق الدائن مع أجنبي على أن يحوّل له حقه الذي في ذمة المدين، فيحل الأجنبي محل الدائن في هذا الحق نفسه بجميع مقوماته وخصائصه.<sup>(2)</sup>

و نجد أن أركان حوالة الحق هي نفسها أركان العقد، من تراضي و محل و سبب، كما أن من مميزات و خصائص حوالة الحق ما يلي:

- حوالة الحق تكون دون حاجة لرضاء المدين.
- حوالة الحق لا تكون إلا على الحق القابل للحجز.
- لا يحتج بحوالة الحق قبل المدين أو الغير إلا إذا رضي بها المدين و كان قبوله ثابت التاريخ، أو أخبر بها بعقد غير قضائي.

#### ب- حوالة الدين ( cession de dette ) :

طبقاً لنص المادة 251 من القانون المدني كذلك، فإنها تنص على أنه « تتم حوالة الدين باتفاق بين المدين و شخص آخر يتحمّل عنه الدين»، كما أن الحوالة لا تكون نافذة في حق الدائن، إلا إذا أقرها، و قد نصت على ذلك المادة 252 من القانون المدني أيضاً.

و حوالة الدين هي اتفاق بين المدين و أجنبي على أن يتحمل المدين في ذمته للدائن، فيحل الأجنبي محل المدين في هذا الدين نفسه بجميع مقوماته و خصائصه، و ضماناته و دفعه<sup>(3)</sup>.

كذلك نقول أن أركان حوالة الدين هي نفسها أركان العقد، و ذلك من رضاء و محل و سبب، و مميزاتا هي:

- أنها لا تكون نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها، و سكوت الدائن عن إقرار الحوالة بعد منحه الأجل المعقول للإقرار، و انقضاء الأجل يعد رفضاً للحوالة.
- في حوالة الدين يحال الدين بكامل ضماناته.
- لا بد أن يضمن المدين الأصلي يسار المحال عليه وقت إقرار الدائن للحوالة.

---

(2)، (3) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثالث، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص ص 442، 552.



و من خلال تعرضنا لتعريف و مفهوم كل من حوالة الحق و حوالة الدين، نقول أن التنازل عن حق الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر قبل المؤجر، و حوالة دين بالنسبة لالتزامات المستأجر قبل المؤجر، حيث أن عقد الإيجار نفسه هو الذي يتحول إلى المتنازل إليه بجميع ما يشتمل عليه من أركان و حقوق و التزامات، و شروط دون تغييرها، و يحل المتنازل إليه محل المستأجر في كل ذلك، فيصبح هو المستأجر في عقد الإيجار بدلاً من المستأجر الأصلي.

و سوف نتطرق إلى شرح طبيعة حق التنازل في كونها حوالة حق و حوالة دين كما سيأتي:

### 1- حوالة حق:

حيث بموجبها تنتقل بالتنازل عن الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له جميع الحقوق التي يستمدها المستأجر من عقد الإيجار، منها حق الانتفاع بالعين المؤجرة، حيث يسلم المستأجر للمتنازل له العين المؤجرة كمحيل، وليس كمؤجر كما في الإيجار الفرعي، فيتنازل للمتنازل له حق المستأجر في تسلم العين المؤجرة، و يكون هذا التسلم في الحالة التي تكون عليها العين وقت التنازل عن الإيجار كما يكون من حق المستأجر أن يتعهد المؤجر العين بالصيانة<sup>(1)</sup>، و أن يضمن هذا الأخير كذلك له التعرض و العيوب الخفيفة، إضافة إلى ذلك نجد أن التعرض الذي يحصل للمتنازل له لا يضمنه المستأجر، كذلك هو لا يضمن يسار المؤجر إلا إذا اتفق معه على هذا اليسار، و منه فهو يضمن فقط الحقوق الواردة سلفاً، لذلك فإن ضمان المستأجر للحقوق التي حولها إلى المتنازل له يخضع للقواعد العامة المقررة في حوالة الحق.

---

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الدّاية، بيروت، لبنان، ص 247.

و يكون ذلك بانتقال جميع الالتزامات التي تترتب في ذمة المستأجر بموجب عقد الإيجار من المستأجر إلى الشخص المتنازل له فيصبح المتنازل له هو المدين للمؤجر بهذه الالتزامات، و نجد من هذه الالتزامات: الالتزام بدفع الأجرة، الالتزام باستعمال العين بحسب ما أعدت له، الالتزام بالمحافظة على العين، عن طريق القيام بالترميمات التأجيرية، و المسؤولية عن الحريق<sup>(2)</sup>، كذلك الالتزام برّد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار ( و هذا الالتزام لا ينتقل إلى المتنازل له إلا إذا كانت مدّة التنازل تستغرق مدّة الإيجار الأصلي، أما إذا كانت مدّة التنازل تنقضي قبل انقضاء مدّة الإيجار و جب على المتنازل له ردّ العين المؤجرة إلى المستأجر و ذلك بموجب عقد التنازل لا بموجب عقد حوالة الدين. و المستأجر بدوره هنا هو الذي يرّد العين للمؤجر ).

كما تنتقل مع هذه الالتزامات الضمانات التي تكفلها، و هي امتياز المؤجر على منقولات المتنازل له الموجودة بالعين المؤجرة، كالحق في حبسها و الحق في توقيع الحج التحفظي عليها.

و أخيراً نقول أن الطبيعة القانونية للتنازل عن حق إيجار هي أن هذا الأخير يعدّ حوالة، حيث تنتقل حقوق المستأجر إلى الشخص المتنازل له عن طريق حوالة الحق، و تنتقل التزاماته إليه عن طريق حوالة الدين، ولذلك فلا بد من اتباع الإجراءات و الأحكام و القواعد التي تخضع لها الحوالة في القانون المدني، لكن يكون ذلك في نطاق الحدود التي لا تتعارض مع التنظيم التشريعي لعقد الإيجار .

ونجد أنه لا ينفذ التنازل عن حق الإيجار كحوالة حق في اتجاه المؤجر إلا من وقت إعلانه به أو قبوله له، و لا ينفذ كحوالة دين في حق الدائن إلا إذا أقرها.<sup>(3)</sup>

---

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 701.

(2) أنظر: عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة 1990، ص 546 إلى 549.

(3) أنظر : أنور طلبية، المرجع السابق، ص 664.

## المطلب الثالث: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار، والإيجار الفرعي و انتقال حق الإيجار

لقد عرفنا من خلال المطلب السابق أن التنازل عن حق الإيجار هو حوالة للحق و الدين في نفس الوقت، حيث تنتقل بموجبه حقوق المستأجر و التزاماته إلى شخص آخر، كما يمكن نقل هذه الحقوق إلى الغير، ولكن بشرط قبول المؤجر ذلك، فيسمى نقل الحقوق برضاء المؤجر وحال حيالة المستأجر تنازلاً، كما يمكن أن يظهر عقد إيجار جديد بين المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي. و يسمى في هذه الحالة إيجاراً فرعياً.

كذلك قد يكون هذا الانتقال بعد وفاة المستأجر وذلك عن طريق الوصية أو الميراث، وقد يكون بواسطة حكم قضائي يتجسد في حالة الطلاق، وهذا بانتقال حق الإيجار للزوجة الحاضنة بعده.

وحتى لا تختلط علينا هذه التصرفات القانونية، فلا بد من التفرقة بينهما و بين التنازل عن حق الإيجار الذي نحن بصدد دراسته. ولأجل ذلك قسمنا هذا المطلب إلى ما يلي :

- أولاً: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي.
- ثانياً: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و انتقال الإيجار عن طريق الميراث و الوصية.
- ثالثاً: انتقال حق الإيجار للزوجة الحاضنة بعد الطلاق.

## أولاً: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي.

التنازل عن حق الإيجار هو حوالة، تنتقل بواسطة الحقوق وفقاً لأحكام حوالة الحق، وتنتقل الالتزامات وفقاً لقواعد و أحكام حوالة الدين<sup>(1)</sup>، ولكن هذا في حدود ما يشترط في كل حوالة سواء كانت الشروط قانونية أو اتفاقية، كذلك طبقاً لأحكام عقد الإيجار، فهنا يتحول الإيجار من المستأجر إلى الشخص المتنازل له و تبرأ معه ذمة المستأجر من كافة التزاماته قبل المؤجر، و هذا بطبيعة الحال إذا قبل هذا الأخير التنازل.

ونجد أنه يقابل مصطلح التنازل عن الإيجار كما سبق ذكره في اللغة الفرنسية كلمة (cession du bail)، أما الإيجار الفرعي فهو تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة لآخر، وذلك لقاء أجره يتفق عليها بينهما، فيستوي أن يكون ذلك لكل العين أو لبعضها، فيبقى المستأجر الأصلي هنا يتوسط في هذا التصرف ما بين المستأجر الفرعي و المؤجر، فيظل دائماً للمؤجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، و مديناً بالالتزامات التي يفرضها العقد عليه.

كما نجد أنه يقابل مصطلح الإيجار الفرعي في اللغة الفرنسية كلمة (sous-Location) و هو يسمى في التشريع المصري بالإيجار من الباطن، أما في التشريعات العراقي و اللبناني، فيسمى بالإيجار الثانوي.

و انطلاقاً من ذلك فقد اختلفت التشريعات في مفهومها لكل من التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي.

---

(1) أنظر: عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 655.



## أ- في القانون الفرنسي.

لم يكن القانون الفرنسي القديم ليفرق بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي من حيث طبيعة العمل نفسه، و إنما كان الفرق موجودًا من حيث المقدار الذي يقع عليه العمل، فكلن إيجار المستأجر لجزء من العين المؤجرة يعدّ إيجارًا من الباطن أو إيجارًا فرعيًا، أمّا إذا أجر كل العين المؤجرة، فيعد ذلك تنازلًا عن الإيجار.

أما بالنسبة للقانون المدني الفرنسي، فقد عدّ التنازل عن الإيجار بيعًا أو هبة لحق المستأجر، وذلك تبعًا لما إذا كان التنازل قد تم بمقابل أو بدون مقابل، أما الإيجار من الباطن فهو عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته<sup>(1)</sup>.

و قد نصّت المادة 1717 من القانون المدني الفرنسي على أنه « للمستأجر أن يؤجر من الباطن، بل أن ينزل عن الإيجار إلى الغير ما لم يكن الاتفاق يمنعه من ذلك»، ومنه نجد أن القانون الفرنسي و الذي تبعه في ذلك القانون المدني المصري قد نصّ على الحالتين معًا و أجاز للمستأجر التصرف في حقه بالتنازل أو بالإيجار الفرعي، وذلك ما لم يتفق على غير ذلك.

أما بالنسبة للقضاء الفرنسي فقد فرق بين التصرفين، و اعتبر التنازل نقلًا لجميع الحقوق المترتبة عن عقد الإيجار، أمّا الإيجار الفرعي فهو أيجار الشيء المؤجر، فلا ينقل المستأجر حقوقه، وإنما ينشئ في ذمته التزامات جديدة اتجاه المستأجر الفرعي.

## ب- في القانون المدني الجزائري.

لقد تبنى القانون المدني الجزائري الفكرة، و فرّق بين كل من التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي، منتهجًا في ذلك منهج القانون الفرنسي، و قد نصّ القانون المدني في المادة 505 أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارًا فرعيًا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر، كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 662.

وبالتالي فالقانون المدني مثله مثل القانون الفرنسي قد جعل إجازة التصرفين معاً مقترنة بالموافقة الصريحة من المؤجر، سواء كان هذا الأخير مالك للعين المؤجرة، أو غير ذلك.

ومنه فإنه من خلال ما سبق ذكره، نجد أن التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي بينهما فرق جوهري، وذلك انطلاقاً من أن المشرع قد ذكر كليهما في نص المادة، وبالتالي فهما يفترقان عن بعضهما، ويرجع ذلك إلى طبيعة العمل في حد ذاته، ففي التنازل عن حق الإيجار لا يوجد إلا عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر و المستأجر، حيث يحول هذا الأخير حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا العقد إلى الشخص المتنازل له، أما في الإيجار الفرعي فيوجد عقد إيجار جديد فرعي بين المستأجر الأصلي للعقد الأول، و المستأجر الفرعي أو من الباطن.

و منه فالتنازل هو بيع وارد على حق الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار، أما الإيجار الفرعي أو التأجير من الباطن كما سمّي فهو عقد إيجار جديد من مالك حق الانتفاع بالعين المؤجرة لصالح شخص آخر. ولأجل توضيح التفرقة بينهما أكثر، سوف نتعرض إلى أهم الآثار الناجمة عن ذلك لاحقاً.

### ج- آثار التفرقة بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي.

للتفرقة هنا آثار هامة تنجم عن ذلك هي:

1 - بما أن التنازل عن الإيجار هو حوالة لحقوق المستأجر والتزاماته فإنه يتم وفقاً لأحكام حوالة الحق و حوالة الدين، ولا ينفذ في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه به و قبوله له، كما أنه لا ينفذ في حق الغير بقبوله إلا إذا كان هذا القبول ثابت التاريخ، وذلك طبقاً لأحكام المادة 241<sup>(1)</sup> من القانون المدني الخاصة بحوالة الحق.

أما الإيجار الفرعي فهو عقد جديد، وبالتالي فهو يخضع لأحكام عقد الإيجار العامة، وهو ينفذ في حق المؤجر منذ إبرامه له، لكن لا ينفذ في حق الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ (مسجل)<sup>(2)</sup>.

2- في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه، فيجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف<sup>(3)</sup>، أما في الإيجار الفرعي أو من الباطن فإنه يقوم بعمل من أعمال الإدارة فتكفي فيه أهلية الإدارة.

(1) المادة 241 من القانون المدني تنص: " لا يحتج بالحوالة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا رضي بها المدين، أو أخبر بها بعقد غير قضائي غير أن قبول المدين لا يجعلها نافذة قبل الغير إلا إذا كان هذا القبول ثابت التاريخ."

(2) أنظر: عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 125.

(3) أنظر: رمضان أبو السعود، الموجز في شرح عقد الإيجار، دار المعارف الإسكندرية، 1996 ص 179.

3- لما كان التنازل عن الإيجار هو حوالة، فإن التنازل إليه فيه يحل محل المستأجر في حقوقه و التزاماته بأوصافها و شروطها، فالشروط الموجودة بين المؤجر و المستأجر هي ذاتها التي تكون بين المستأجر و المتنازل له عن الإيجار، أمّا الإيجار الفرعي فهو عقد إيجار جديد، حيث يظل عقد الإيجار الأصلي قائماً بين المؤجر و المستأجر الأصلي رغم التأجير الفرعي للعين، وذلك دون أن يحل المستأجر الفرعي محل المستأجر الأصلي، لكن قد تختلف شروط الإيجار الفرعي المبرم عن شروط عقد الإيجار الأصلي، فقد تكون مثلاً مدة الإيجار الفرعي أقل من مدة الإيجار الأصلي، لكن العكس غير ممكن، كما يمكن أن تختلف قيمة الأجرة في كل منهما عن الآخر.

4- من حيث ثبوت امتياز المؤجر، فإنه نجد في التنازل عن الإيجار ليس للمستأجر حق امتياز على ما يوجد بالعين المؤجرة من منقولات المتنازل له، لكن في الإيجار الفرعي يخول حق الامتياز للمستأجر الأصلي على منقولات المستأجر الفرعي الموجودة بطبيعة الحال في العين المؤجرة أو المسكن.

5- يلتزم المستأجر في التنازل عن الإيجار أن يسلم للمتنازل له العين المؤجرة أو المحل السكني في الحالة التي كان عليها وقت التنازل عن الإيجار إليه، أمّا في الإيجار الفرعي فيلتزم المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة للمستأجر الفرعي صالحة للانتفاع الذي أجريت من أجله، فيلتزم بالترميمات الضرورية، وذلك لتمكين المستأجر الفرعي من المنفعة بالمسكن أو العين طيلة مدة الإيجار، وهذا وفقاً لأحكام تسليم العين المؤجرة في عقد الإيجار<sup>(1)</sup>.

ومن خلال استعراضنا لأوجه الاختلاف الموجودة بين التنازل عن حق الإيجار، والإيجار الفرعي، فإننا نجد أنّ هناك شيء يجمع بين التصرفين، وهو أن كلا منهما هو عقد يرد على منفعة العين المؤجرة، فيترتب عليهما خروج هذه المنفعة التي كان يرتبها عقد الإيجار الأصلي للمستأجر الأصلي من حوزة هذا الأخير، ودخولها في حوزة شخص آخر، سواء كان مستأجراً فرعياً أو شخصاً متنازلاً له.

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 224.



## د- أحكام التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي.

### 1- بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار:

- دعوى الإخلاء للتنازل عن حق الإيجار دون إذن كتابي من المالك أو المؤجر، محلها عقد الإيجار الصادر من المستأجر، لذلك يجب رفعها على هذا الأخير<sup>(1)</sup>، فلا تستقيم الدعوى أو تصح باختصاص المتنازل وحده، وذلك لانعدام العلاقة العقدية بينهما.
- التنازل عن حق الإيجار حوالة حق و حوالة دين، تنشأ بمقتضاها علاقة مباشرة بين المؤجر و الشخص المتنازل له عن الإيجار، حيث يلتزم هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر الأصلي المحيل يلتزم بها.
- في التنازل عن حق الإيجار يثبت التنازل له حقه في الرجوع بالدعوى المباشرة على المؤجر<sup>(2)</sup>، مثل: دعوى المطالبة بتسليم العين المؤجرة وذلك بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإيجار و تنازل عنها.
- مدة التنازل عن الإيجار تخضع لمدة العقد الأصلي، فهو يخضع لأحكام عقد الإيجار الأصلي.
- عبء إثبات التنازل عن حق الإيجار يقع على عاتق مدعيه.

### 2- بالنسبة للإيجار الفرعي ( من الباطن ) .

- دعوى الإخلاء هنا للإيجار الفرعي بدون إذن كتابي من المؤجر أو المالك ترفع على المستأجر الأصلي، وليس على المستأجر الفرعي<sup>(3)</sup>، وذلك لانعدام العلاقة العقدية بين المستأجر الفرعي و المؤجر أو المالك، وطلب الإخلاء هنا يكون إذا لم يرخص المؤجر للمستأجر القيام بالتأجير الفرعي.
- الإيجار الفرعي لا ينشأ بذاته بين المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي رابطة قانونية مباشرة تحوّل لهذا الأخير الرجوع بالضمان على الأول، لكن توجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر و المستأجر الفرعي في شيء واحد ألا وهو الأجرة<sup>(4)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 507 من القانون المدني حيث للمؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر الفرعي، والذي يكون ملزماً بأن يؤدي له مباشرة ما يكون في ذمة المستأجر الأصلي من أجرة وهذا وقت إنذار المؤجر له، ويكون هذا الإنذار على يد محضر قضائي، وهنا يبقى المستأجر الفرعي ملزماً قبل المؤجر، حتى و لو دفع شيء منها إلى المستأجر.
- لكن إذا كان هذا الدفع قبل الإنذار، فلا يحتج به على المؤجر وهذا بالطبع إذا كان التعجيل في الدفع متفق مع العرف، أو أن يوجد اتفاق ثابت التاريخ على التعجيل بين المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي، وذلك وقت الإيجار الفرعي.
- الإيجار الفرعي ينتهي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي وذلك طبقاً للمادة 508 من القانون المدني.

(1) حكم محكمة تلمسان الابتدائية المؤرخ في 1991/12/03، قضية رقم 90/146 الفهرس رقم 1991/163.

(2) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 534.  
ملاحظة: الدعوى المباشرة هي دعوى مرفوعة باسم ولحساب الدائن ضد مدين المدين، وفي حالة التنازل يرفعها المتنازل له (دائن بتسليم العين المؤجرة) ضد المؤجر (مدين المدين)، أمّا المدين هنا فهو المستأجر (مدين بتسليم العين المؤجرة).

(3) حكم محكمة تلمسان الابتدائية المؤرخ في 1991/12/23، قضية رقم 91/29 الفهرس رقم 91/139.  
أنظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص 702.



## ثانياً: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار وانتقال الإيجار عن طريق الميراث و الوصية.

التنازل عن حق الإيجار هو إحالة للحق، حيث يستطيع المستأجر أن يحيل حقه إلى شخص آخر، وذلك بكل ما يحتويه من حقوق و التزامات، وذلك حال حياة المستأجر، وبعلمه ووجوده، فهو حوالة عقد بين المستأجر و الشخص المتنازل له.

أمّا انتقال حق الإيجار، فهو انتقال بحكم القانون أو القضاء ويكون ذلك بعد وفاة الشخص أو تخليه عن الحق، فبما أن حق المستأجر هو حق شخصي مقومّ بالمال، فهو ينتقل إلى الورثة بعد وفاته، فيحل الورثة باعتبارهم من الخلف محل المستأجر في عقد الإيجار، ويحكم علاقة هؤلاء قواعد الميراث.

أمّا إذا انتقل حق الإيجار إلى الورثة موصى به، فإنه يحكم العلاقة في هذه الحالة قواعد الوصية.

### أ- الانتقال عن طريق الميراث.

نحن نعرف أنه في عقد الإيجار كأصل عام، إذا مات أحد المتعاقدين، سواء كان المؤجر أو المستأجر، فإن هذا لا يؤدي إلى انتهاء العقد<sup>(1)</sup> وقد نصّت على ذلك المادة 510 من القانون المدني الجزائري، كذلك المادة 1742 من القانون المدني الفرنسي.

أمّا بالنسبة للشريعة الإسلامية، فهي تقضي بخلاف ذلك، حيث تقول أن موت المؤجر أو المستأجر يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار<sup>(2)</sup>، وتعليل ذلك أن الالتزام في الشريعة الإسلامية لا يورث بل ينقضي بموت الملتزم<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر قرار المحكمة العليا رقم 46711 المؤرخ في 16/11/1984، م ق العدد الأول لسنة 1990 ص 166.

(2) أنظر: كتاب مرشد الحيران، المرجع السابق، المواد من 664 إلى 666، و المواد 680 إلى 705.

(3) أنظر: المواد 29، 30 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها، الخاصة بموت المؤجر أو المستأجر في عقد إيجار السكن الوقفي.

لكن نجد انه في القانون المدني ، وفي مادته 510 السابقة الذكر قد نصت على حالة انتقال عقد الإيجار إلى الورثة بعد وفاة المستأجر فتنقل حقوق و التزامات هذا الأخير الناشئة عن العقد إلى الورثة ولهؤلاء وحدهم سلطة طلب فسخ العقد بعد تنبيه المؤجر بذلك، وهذا حسب قواعد التنبيه الواردة في المادة 475 من القانون المدني.

كما لا يجوز للمؤجر أن يطلب من الورثة إخلاء المسكن المؤجر وهذا لأن إنهاء العقد أو فسخه حق مقرر لصالحهم، فلهم أن يستعملوه كما لهم أن يمتنعوا عن ذلك<sup>(4)</sup>.

ومنه ينتقل حق الإيجار إلى الورثة بعد وفاة مورثهم الذي كان في مركز المستأجر في العقد، وهذا بنفس الشروط المتفق عليها بينه وبين المؤجر في العقد الأصلي، إلى غاية انتهاء المدة المحددة عقدياً. وهذا كله إذا رغبوا في الإبقاء على العقد.

أما إذا أرادوا فسخه فلهم ذلك، و هذا إذا كان عقد الإيجار يرهقهم أو يفوق حاجتهم، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 510، حيث : « ... غير أنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا فسخ عقد الإيجار إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، وأصبح الإيجار يجاوز حاجتهم ».

ومن خلال ما سبق يمكننا استخلاص شروط انتقال حق الإيجار في هذه الحالة عن طريق الميراث، إضافة إلى التزامات الورثة في هذه الحالة.

---

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

## 1- شروط انتقال حق الإيجار:

حتى ينتقل حق الإيجار إلى الورثة، وذلك في عقود الإيجار الخاصة بالمساكن المملوكة ملكية خاصة<sup>(1)</sup>، فلا بد من توفر شروط تتمثل خاصة في شرط وفاة المستأجر، وعدم انقضاء عقد الإيجار الأصلي للمستأجر المتوفى.

وهنا ينتقل العقد إلى الورثة، ولهؤلاء الحرية في فسخه أو الإبقاء عليه، ومنه لا تنتقل الحقوق إلا بعد وفاة مورثهم، وهؤلاء يستفيدون من حق الإيجار، إلا إذا كان الإيجار صحيحاً<sup>(2)</sup>، ولم تنقضي مدته بعد فالورثة ينقل لهم الحق ولكن في حدود المدة المتبقية في العقد، كما لا يشترط إقامة الورثة مع الشخص المستأجر المتوفى<sup>(3)</sup>.

لكن في حالة انقضاء العقد عند الوفاة، فهنا لا يكون للمستأجر وحين وفاته إلا الحق في البقاء، وذلك باعتباره شاغلا قانونيا للمسكن المؤجر، لكن هذا الحق قد ألغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى حق البقاء بالمساكن الخاصة التي يطبق عليها القانون المدني، وذلك ابتداء من تاريخ صدوره.

## 2- التزامات الورثة:

ينتقل حق الإيجار إلى الورثة بعد وفاة المستأجر طبعاً، وذلك بنفس الشروط الموجودة في العقد الأصلي، ونجد أنه من بين التزامات الورثة، التزام دفع الأجرة، حيث أن الورثة ملزمين بدفع أجرة المسكن، وذلك عن المدة التي ينتفعون بها بالمسكن، أما بالنسبة للمدة التي قد انتفع فيها مورثهم، ولم يكن قد دفع الأجرة عنها فإن هذه الأخيرة تدفع إلى المؤجر من التركة، فلا ينتقل هذا الحق في الإيجار إلى الورثة إلا بعد سداد الديون، والتي من بينها قيمة الأجرة الغير مدفوعة عند انتفاع المستأجر الأصلي بالسكن.

أما بالنسبة للأجرة التي تدفع أثناء انتفاع الورثة بالمسكن المؤجر فإن قيمتها تقسم بينهم كل بقدر نصيبه في الميراث و ذلك لأنه التزم قابل للانقسام، ولا تضامن بينهم في هذه الحالة.

(1) أما بالنسبة للمساكن المؤجرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري فيشترط لإنتقال حق الإيجار، وفاة المستأجر أو غيابه أو تخليه عن المسكن المؤجر، كذلك أن يكون المستفيد من نقل الحق من أعضاء عائلته، ويقوم به أكثر من 6 أشهر كذلك أن لا يكون مستفيدا من سكن آخر.

- أما المساكن الوقفية فيشترط إضافة إلى الشروط الواردة بالنسبة للسكن الخاص، إعادة تحرير العقد من جديد إلى الورثة، ومن يقوم بتسيير السكن الوقفي.

(2) أنظر: سعيد عبد السلام، المرجع السابق، ص 327.

(3) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 45082 مؤرخ في 1988/02/22، م ق العدد الثالث لسنة 1991 ص 118.



## ب- الانتقال عن طريق الوصية.

نجد أن حق المستأجر في عقد الإيجار كما هو معروف، هو حق يرد على المنفعة بالعين المؤجرة أي بالمسكن، والمنافع كما نعرف يجوز أن تكون محلاً للإيصاء<sup>(1)</sup>، لكن حق المستأجر هذا في الانتفاع، يكون في حدود مدة الإيجار، وحتى ينتقل هذا الحق عن طريق الوصية إلى الأشخاص الموصى لهم، فلا بد من توفر عدة شروط منها:

1- أن يكون المستأجر مالكا لحق الانتفاع بالمسكن المؤجر، وذلك عن طريق عقد صحيح لم تنتضي مدته بعد.

2- أن يكون المستأجر مؤهلاً للتصرف، فلا بد أن تتوفر فيه أهلية التبرع<sup>(2)</sup>، حتى يتسنى له نقل حقه عن طريق الوصية.

3- أن لا يكون في عقد الإيجار الأصلي شرط يمنع المستأجر من نقل حقه عن طريق الوصية، فإذا وجد هذا الشرط، فإنه يمنع على المستأجر نقل حق لإيجاره عن طريق الإيصاء به.

4- أن تتوفر في الشخص الموصى له شروط الإيصاء، حيث لا بد أن يكون معلوماً، وأن لا يكون قد قتل الموصي أو تسبب في ذلك عمداً، كذلك أن لا يكون وارثاً لأن الوصية للوراث تتوقف على إجازة الورثة.

5- أن يكون حق الإيجار الوارد في العقد مازال قائماً ولم تنتضي بالتالي مدته، كذلك لا بد أن لا تكون قيمة حق الإيجار تفوق ثلث التركة، وذلك حتى تنفذ الوصية في حق الورثة. لأنها إذا زادت عن ذلك فتكون متوقفة على إجازة الورثة<sup>(3)</sup>، وذلك طبقاً للمادة 125 من قانون الأسرة، وكما عرفنا سابقاً فإن انتقال حق الإيجار عن طريق الميراث إلى الورثة هو تصرف قانوني يختلف عن التنازل، حيث تحكم هذا الأخير المادة 505 من القانون المدني، أما بالنسبة لانتقال حق الإيجار عن طريق الميراث فتحكمه قواعد الميراث، إضافة إلى المادة 510 من القانون المدني، وهذا طبعاً بالنسبة للإيجار في المحلات السكنية المملوكة ملكية خاصة.

لكن السؤال الذي يطرح هنا، بالنسبة للوصية، فهل تخضع هذه الأخيرة لأحكام التنازل، فتطبق عليها المادة 505 من القانون المدني، أم تخضع لأحكام الميراث، فتطبق عليها المادة 510 منه؟ وإجابة منا على ذلك نقول أن الوصية هي تصرف وانتقال لحقوق الشخص بعد وفاته، وبالتالي شأنها شأن الميراث، فهي تعد تنازلاً، وذلك لأن الموصى له بجزء غير معين من التركة يعد خلفاً عاماً للشخص الموصى، وبالتالي يأخذ حكم الورثة<sup>(4)</sup>.

(1) أنظر: محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب 1991، ص 75.

(2) أنظر المواد. من 184 إلى 201 من قانون الأسرة.

(3) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع و حق الإرتفاق)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 212.

(4) أنظر: محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه و القضاء و التشريع في إيجار و بيع الأماكن الخالية الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، 1997، ص 622.



لكن الموصى له بحق الإيجار هو خلاف خاص في هذا الحق للمستأجر، وبالتالي بعد وفاة هذا الأخير ينتقل الحق في الإيجار إلى الموصى له، وذلك بنفس الشروط المحددة في العقد الأصلي المبرم بين المؤجر و المستأجر المتوفى، ويكون ذلك في نفس مدة الإيجار المبرم، فينتفع الموصى له بالمسكن المؤجر إلى غاية نهاية العقد الأصلي، لكن كل ذلك ما لم يطلب الموصى له فسخ العقد، وهذا تطبيقاً لنص المادة 510 من القانون المدني.

و إضافة إلى كل ما سبق شرحه، فهناك حالة رأيت أنه لا بد من التطرق إليها وذلك تبعاً لما تم ذكره، ألا وهي حالة تصرّف المستأجر و هو في حالة مرض الموت، حيث تخضع التصرفات التي تصدر عن المستأجر في هذه الحالة، و الخاصة بنقل حق الإيجار إلى أحكام الوصية، و يطبق بشأنه نص المادة 510 من القانون المدني وذلك تطبيقاً لنص المادة 776 منه و التي تقضي أنه « كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حالة مرض الموت بقصد التبرع، يعتبر تبرعاً مضاف إلى ما بعد الموت، و تسري عليه أحكام الوصية، أيًا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف ... ».

### ثالثاً: انتقال حق الإيجار للزوجة الحاضنة بعد الطلاق.

لقد جاء فيما سبق أن التنازل عن حق الإيجار هو تصرّف و حوالة لعقد الإيجار يتم حال حياة المستأجر، أمّا بالنسبة لانتقال حق إيجار إلى الورثة عن طريق الميراث أو الوصية، فهو انتقال يكون بعد وفاة المستأجر، والذي هو جوهر الاختلاف بين التصرفين.

أما بالنسبة لانتقال حق الإيجار للزوجة الحاضنة بعد الطلاق فهو يعتبر بدوره تصرفاً قانونياً حال حياة المستأجر، لكن الشيء المميز له أنه انتقال للحق بواسطة حكم قضائي صادر عن جهة الحكم المختصة، فالانتقال هنا يكون رغماً عن إرادة المستأجر، فهو عكس التنازل الذي يكون بإرادته، كما أنه يكون عكس الانتقال للورثة، والذي هو انتقال قانوني يكون بمجرد وفاة المستأجر، وبقاء العقد قائماً.

ومنه إذا وقع طلاق بين الزوجين، وكان بينها أولاد فإن هناك نزاع سيظهر حول مسكن الزوجية، فأيهما يستمر في الانتفاع بهذا المسكن، وخاصةً إذا كان المسكن مستأجراً من طرف الزوج و ليس بمالكه.

لقد نصت على هذه الحالة المادة 467 من القانون المدني<sup>(1)</sup>. وذلك في فقرتها الثانية بقولها « في حالة الطلاق للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف هذا الزوج من أجل حضانة الأولاد خاصة »، كذلك نصت المادتان 52 و 73 من قانون الأسرة على ذلك، فأعطت هذه المواد للزوجة المطلقة و الحاضنة للأولاد حق في المسكن، لكن هذا الحق لا ينتقل إلا بموجب حكم من قاضي الأحوال الشخصية حينما يفصل في الطلاق، فهو الذي يختص بالفصل في الموضوع، لمن يؤول له الحق في إيجار المسكن<sup>(2)</sup>.

لكن لإنتقال حق الإيجار إلى الحاضنة بعد الطلاق عدّة شروط للحكم به، يمكن استخلاصها من المواد السابقة الذكر، وهي:

أ- أن يكون المسكن مستأجرًا من قبل الزوج، وليس مملوكًا له أو يسكنه بطريق غير طريق الإيجار، حيث أنه إذا كُتبا بصد هاتين الحالتين فهنا لا نكون أمام انتقال لحق الإيجار، وإنما يحكم القاضي في هذه الحالة على الزوج بضرورة توفير مسكن لائق للزوجة<sup>(3)</sup> حيث يحكم على هذا الأخير بدفع أجرة هذا المسكن و ذلك كما قلنا طبقا لنص المادة 52 من قانون الأسرة.

ب- أن يكون الأولاد في سن الحضانة وقت الطلاق، وأن تقيم المطلقة الحاضنة معهم في بيت الزوجية، فإن كان الأولاد غير ذلك أو كانت المطلقة تقيم عند وليها، سقط حكم القاضي لها بحق الإيجار<sup>(4)</sup>.

ج- أن تتوفر في المطلقة شروط الحضانة الواردة في المواد 66 إلى 71 من قانون الأسرة.

د- عدم إمكانية الزوج تهيئة سكن آخر مناسب للمطلقة، وهو الشيء الذي يجعل القاضي مجبرًا على الحكم بانتقال حق الإيجار للمطلقة الحاضنة هنا في المسكن، والذي هو مسكن الزوجية، فالزوج في هذه الحالة لا يكون أمامه إلا التخلي عن هذا المسكن، أو إذا أراد فيمكن له أن يوفر أجرة مسكن ملائم للمطلقة، وهذا ما جاءت به المادة 72 من قانون الأسرة.

(1) نجد أن المادة 467 في فقرتها الثانية هي في موقع غير مناسب بين مواد القانون المدني حيث وردت في القسم الأول تحت عنوان أركان الإيجار، لكن كان من الأجدر أن تكون ضمن المواد التي تتكلم عن انتقال حق الإيجار أو تلك الخاصة بحق البقاء.

(2) أنظر قرار المحكمة العليا رقم 34849 المؤرخ في 1984/12/31، م ق العدد الرابع لسنة 1989.

(3) أنظر: سعيد السلام، المرجع السابق، ص 337.

(4) أنظر: المادة 52 فقرة 2 من قانون الأسرة 84-11.

وبتوفر هذه الشروط ينتقل حق الإيجار إلى الحاضنة المطلقة وذلك بحكم قضائي من قاضي الأحوال الشخصية بالمحكمة، فتحل الزوجة محل الزوج المستأجر في الحقوق والالتزامات، كدفع الأجرة مثلا، و التي هي أصلا تدخل ضمن تكاليف النفقة المحكوم بها لها. (5)

لكن حلول الزوجة محل زوجها هنا لا يكون نهائيا ، وإنما هو مؤقت و مرهون بانتهاء الحضانة للأولاد، فإذا انتهت عاد كل شيء لما كان عليه، فيعود للزوج حقوقه و التزاماته كمستأجر أصلي، و تنقطع علاقة المطلقة الحاضنة بالمؤجر الأصلي لأي سبب من أسباب سقوط أو انتهاء الحضانة(6)، و بالتالي يعود للزوج حقه في إيجار المسكن كما كان سابقا (7) .

---

(5) أنظر: محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 976.

(6) أنظر المواد 65 إلى 71 من قانون الأسرة، الخاصة بسقوط الحضانة.

(7) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 455 المؤرخ في 1987/03/21، م ق العدد الرابع لسنة 1991، ص 209.

## المبحث الثاني

### شروط التنازل عن حق الإيجار وآثاره القانونية و النزاعات الخاصة المتعلقة به.

يحكم نظام إيجار المساكن المملوكة ملكية خاصة القواعد العامة، فيطبق بشأن التنازل عن حق الإيجار بها القانون المدني.

وكما نعرف أنه لانعقاد عقد إيجار مسكن، فلا بد من أن يتوفر في طرفي العقد الشروط القانونية لإبرامه، وكذلك الحال بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار به، فلا بد كذلك من شروط واجب توفرها، وتكون هذه الشروط خاصة بالمستأجر من جهة، وبالمؤجر من جهة ثانية.

ولأجل دراسة هذه الشروط و تفصيلها، نقسم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

- المطلب الأول : الشروط الواجب توفرها في المستأجر .
- المطلب الثاني : الشروط الواجب توفرها في المؤجر .
- المطلب الثالث : آثار التنازل عن حق الإيجار .
- المطلب الرابع : النزاعات المتعلقة بالتنازل عن حق الإيجار .



## المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في المستأجر.

المستأجر هو الطرف الثاني في عقد الإيجار، فهو الذي يستفيد من منفعة العين المؤجرة، وذلك مقابل ما يدفعه من أجره، ولذلك فكل شخص مؤهل لتحمل الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار يكون مستأجراً، كما أنه يكون مؤهلاً لاكتساب الحقوق هنا، ولأجل ذلك فلا بد أن يكون شاغلاً بحسن نية للمسكن المؤجر كذلك يكون لديه سند لإيجاره.

و تطرقاً منا لهذين الشرطين بنوع من التفصيل ارتأينا تقسيم المطلب إلى ما يلي:

أولاً: أن يكون الشخص شاغلاً بحسن نية.

ثانياً: أن يكون لديه سند إيجار مكتوب، أو شفوي.

أولاً: أن يكون الشخص شاغلاً بحسن نية.

فمن بين الشروط الواجب توافرها في الشخص حتى يعد مكتسباً لصفة المستأجر، أن يكون شاغلاً للمسكن المؤجر بحسن نية، فيسلك في تنفيذ التزاماته مسلك الرجل الحريص، وفي هذه الحالة لا بد أن نفرق بين الشاغل و المستأجر:

- الشاغل هو الشخص المقيم و الساكن بمحل معدّ للسكن، لكن بدون سند قانوني أو عقد يثبت شغله.

- أمّا المستأجر فهو ذلك الشاغل بحسن نية لمحل معدّ للسكن و الذي يحوز سند إيجار قانوني<sup>(1)</sup>. ونقول أن تقدير حسن النية، هو أمر يرجع إلى قاضي الموضوع<sup>(2)</sup> حيث يمكن له استخلاصه من قيام المستأجر بالالتزامات التي فرضها عليه القانون أو العقد، ومن ضمنها تسديد بدل الإيجار أو الأجرة كذلك احترام تخصيص الأمكنة و المحافظة عليها، كذلك يمكن للقاضي أن يأخذ في اعتباره أعمالاً قام بها المستأجر.

من جهة أخرى نجد أنه من بين العناصر التي تؤدي إلى تقدير سوء النية نجد:

- عدم دفع بدل الإيجار في المواعيد المحددة، وذلك لأن دفع قيمة بدل الإيجار هو الالتزام الأساسي للمستأجر<sup>(3)</sup>، وإن التأخير في الدفع يعد مؤسسا على سوء نية المستأجر، وكذلك الأمر بالنسبة للتأخيرات المتتالية، و التي لا تبرر بعذر مشروع.
- تغيير تخصيص الأمكنة، وذلك كتحويل محل السكن إلى محل تجاري، أو كاستعمال المسكن كمقر لشركة أو كمخزن لنشاط تجاري.

(1) قد يصبح المستأجر شاغلاً في حالة استفادته من حق البقاء، لأنه يكون مقيماً بدون سند قانوني للإيجار.

(2) انظر: قرار المحكمة العليا رقم 115110 المؤرخ في 10/01/1995، م ق عدد خاص لسنة 1997.

(3) انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 461.

كذلك الشأن بمن يستعمل أمكنة معدة للسكن لنشاطات حرفية أو لنشاطات مهنية أخرى، لذلك لا بد على القاضي أن يتحقق من التخصيص الذي أعطاه الطرفان للعين المؤجرة، وسكوت المؤجر هنا لا يعني قبوله لتغيير هذا التخصيص.

إضافة إلى ذلك هناك تغيير الأمكنة، والذي يعد كذلك دلالة على سوء نية المستأجر، وهذا بإحداث مواصفات جديدة في تصميمها و بدون إذن المؤجر.

- شتم المؤجر بواسطة مكتوبات.
- إحداث ضوضاء أو تلف أو تخريبات في المبنى.
- إهمال النظافة أو تربية الحيوانات في المسكن أو المبنى.

ومنه إذا كان الشخص الشاغل للمحل السكني قد قام بأي عمل من هاته الأعمال، فهذا دليل على سوء نيته، وبالتالي فهو يحرم من إمكانية تحمله على سند الإيجار، وبالتالي وصفه بصفة المستأجر للسكن، أما إذا قام بالأعمال السابق ذكرها والتي تدل على حسن نيته، فيمكن لهذا الشخص إذا تحصل على سند إيجار أن يصبح مستأجراً يكتسب حقوقاً من وراء ذلك، والتي من ضمنها حق التنازل عن إيجاره.

**ثانياً: أن يكون لديه سند إيجار مكتوب أو شفوي.**

لقد نص القانون المدني على ضرورة سند الإيجار كمصدر لشغل الأمكنة، وهذا السند لا بد أن يكون شخصياً أو خاصاً بمن يشغل المحل المعد للسكن.

وأكبر مشكل يعترض القاضي عند حصول نزاع بخصوص سند الإيجار هو كيفية إثبات وجود هذا الأخير، خاصة مع اختلاف الأنظمة الإيجارية في بلادنا، وبالنسبة للسكنات الخاصة فنفرق بين مرحلتين:

ف نجد أنّ القانون الفرنسي يفرض الكتابة لإثبات عقد الإيجار أو سند الإيجار، وهو يمنع الإثبات بالشهود و القرائن<sup>(1)</sup>، حيث تنص المادة 1715 منه على أنه: «عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة و الذي لم يبدأ تنفيذه و الذي أنكره أحد الأطراف لا يجوز إثباته بالبيّنة مهما قلت أجرته، وحتى ولو ادعى بدفع عربون، غير أنه يجوز توجيه اليمين لمن أنكر العقد».

ومنه لا يجوز إثبات العقد هنا بالشهود أو القرائن، إذا كان التنفيذ لم يبدأ بعد، ففي هذه الحالة لا يثبت العقد إلا بالكتابة، أي بعقد رسمي أو عرفي أو محرر من أحد الأطراف، ومقبول من الطرف الثاني.

لكن في حالة ضياع العقد في حادثة حريق مثلاً، فيجوز إثباته بالبيّنة أو الإقرار القضائي أو اليمين الحاسمة الموجهة للمدعى عليه الذي يمكن له ردها على المدعي الذي يحلف فيثبت الإيجار<sup>(2)</sup>.

أمّا في حالة بدء تنفيذ العقد، فهذا الأخير يثبت بكل الوسائل كالشغل الفعلي للأمكنة، تسديد قسط من الأجرة مقابل إيصالات ... الخ.

#### ب- إثبات الإيجار في القانون المدني الجزائري.

إن القانون المدني لم ينص صراحة على وجوب عقد الإيجار المكتوب، ولكن نصّ على أنه يثبت الإيجار إذا نتج عن عقد مكتوب أو شفوي، وبالتالي فالقانون هنا يرجع للقواعد العامة في الإثبات التي نصّت عليها المادتين 323 و 350، ففي غياب العقد المكتوب، نطبق المادة 333 من القانون المدني، ومنه لا يثبت العقد إلا بالكتابة و اليمين، لأن عقد الإيجار هو تصرف غير محدد القيمة، فلا يمكن إثباته بالبيّنة أو القرائن، إلا في حالات استثنائية نصّت عليها المادة 336 من القانون المدني، وكذلك لا يمكن إثباته بتصريحات الشهود أو وثائق صادرة من الغير<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر: عبد السلام ذيب، إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء، م ق العدد الثاني لسنة 1993 ص 225 إلى 238.

(2) أنظر: المواد 336، 342، 343 من القانون المدني الجزائري 58/75.

(3) أنظر قرار المحكمة العليا رقم 41480 المؤرخ في 1986/04/28 م ق العدد الأول لسنة 1989.



أمّا في حالة العقد الشفوي فإنه يثبت عن طريق وصولات بدل الإيجار<sup>(3)</sup>، حيث تعتبر هذه الوصولات أوراقاً عرفية تثبت قيام إيجار بين الطرفين، وبالتالي نقول أنّ الكتابة في القانون المدني ليست ركناً في الانعقاد، وإنما هي وسيلة إثبات، لأن العقد يظل رضائياً يتم بالإيجاب والقبول، والكتابة تكون أمام الموثق، حيث يبرم العقد بين الطرفين في شكل رسمي ويتم تسجيله لدى المصالح المختصة<sup>(4)</sup> و المتمثلة في مفتشية التسجيل.

### ج- إثبات الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93.

نجد أنه قد نصّت على ذلك المادة 21 من المرسوم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 و المتعلق بترقية النشاط العقاري، حيث جاءت بلزوم تجسيد العلاقة التي تكون بين المؤجر و المستأجر في عقد مكتوب وثابت التاريخ، وقد حدّد نموذج هذا العقد في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/05/1994، فلا يعتد بعد صدور هذا المرسوم بعقد الإيجار الشفوي، وفي حالة وجوده يكون المؤجر قد ارتكب مخالفة، لهذا وضع المشرع جزءاً لهذه المخالفة يتمثل في جزاء مدني و آخر جزائي<sup>(5)</sup>.

- حيث يعاقب المؤجر على هروبه من الضريبة، وعدم دفع الرسوم المفروضة عليه في مثل هذه العقود، وذلك طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها، فقد أوجبت المادة 11 من المرسوم 69/94 تسجيل عقد الإيجار الخاص بالمحل السكني بعد إفراغه في النموذج المحدّد لذلك.

- كما يكون لشاغل المسكن الحق في الإيجار لمدة سنة، وذلك إذا كان يحوز على وصل للمخالصة، وهذا جزاء للمؤجر على مخالفته لأحكام القانون.

---

(3) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 37450 المؤرخ في 09/07/1984 م ق العدد الرابع لسنة 1989.  
(4) هناك بعض العقود يشترط فيها الشهر في المحافظة العقارية و هي تلك الخاصة بالإيجارات طويلة المدة التي تزيد عن 12 سنة.  
(5) أنظر: محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 496.



وكخلاصة لما سبق نقول أنه يشترط في المستأجر حتى يمكن له أن يتنازل عن حقه في الإيجار، أو يؤجره من الباطن أن يكون المستأجر شاغلا بحسن نيّة، كذلك أن يكون لديه سند إيجار مكتوب، وذلك حتى يثبت هذا الأخير إيجاره، لأنه وفقا لما جاء به مرسوم 03/93 و الذي يطبق على العقود المبرمة بعد صدوره، فإن الإيجار لا يثبت إلا عن طريق عقد مكتوب و مسجل، محرر وفق النموذج الوارد في المرسوم التنفيذي 69/94، ولا يمكن أن يكون الإيجار شفهيًا حيث لا يعتد به هنا، فيترتب على ذلك جزاء يرّد على المؤجر. لأن فرض الكتابة هنا يكون للإثبات.

و نجد صدور هذا المرسوم كان حماية للمستأجر، وذلك حتى لا يكون طرفا ضعيفا في علاقة الإيجار الشفوية، وهذا لأن مثل هذه العقود الشفوية يصعب إثباتها.

## المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المؤجر.

نحن نعرف أن المؤجر هو ذلك الشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا، والذي يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمسكن المؤجر، وبالتالي فهو الطرف الأساسي و الذي يؤدي إلى نشوء علاقة إيجارية على محل سكني معين.

فإذا كنا أمام تصرّف قانوني خاص بعقد الإيجار المبرم بينه و بين المستأجر، فإنه لا بد من توفر شروط خاصة في المؤجر حتى يكون هذا التصرف نافذا.

لكن بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار في السكنات الخاصة، فإنه يطبق بشأن هذا التصرف المادة 505 من القانون المدني، والتي تقضي بعدم جواز التنازل عن الإيجار دون الموافقة الصريحة من المؤجر، كذلك عدم مخالفة هذا التصرف لنصوص قانونية أخرى<sup>(1)</sup> فنجد أن المادة قد وضعت شرطين لا بد من توافرها إضافة إلى وجوب دراسة حالة عدم موافقة المؤجر على هذا التنازل أو التأجير الفرعي، وسوف ندرس ذلك فيما يلي :

أولا: شرط الموافقة الصريحة من المؤجر.

ثانيا: شرط المانع القانوني.

ثالثا: حالة عدم موافقة المؤجر.

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 54905 المؤرخ في 08/01/1990 م ق العدد الأول لسنة 1991، ص 110.

## أولاً: شرط الموافقة الصريحة من المؤجر.

يعتبر التنازل عن حق الإيجار في المساكن المملوكة ملكية خاصة غير جائز إذا لم تحصل الموافقة الصريحة من المؤجر على ذلك. كما أنّ هذا التنازل لا يكون نافذاً حتى ولو كان ذلك لجزء من المسكن المؤجر فقط، وهذا ما نستنتجه من العبارة الواردة في المادة 505، والتي تنص: « لا يجوز .. كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر ... ».

لكن نجد أن القانون المدني أو حتى النصوص القانونية الأخرى التي تطبق على هذه المساكن لم تشر إلى الصفة التي تكون عليها هذه الموافقة، أي هل تكون كتابة أو شفاهة، أو غير ذلك، لذلك نرجع في هذا الصدد إلى اتفاق المتعاقدين عليها، إضافة إلى أن إثبات هذه الموافقة يقع على عاتق المستأجر، وذلك باعتباره الطرف المستفيد من نفاذ هذا التصرف.

كذلك نجد أن المشرع الجزائري قد خالف التشريعات المقارنة في هذا الصدد، وخاصة بالنسبة للتشريع الفرنسي، و التشريعات العربية الأخرى، فنجد المادة 593 من القانون المدني المصري نصت على أنه: « للمستأجر حق التنازل ..... ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك ». ونجد المادة 584 من قانون موجبات العقود اللبناني نصت على أنه: « يحق للمستأجر أن يؤجر كل المأجور ..... ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الإيجار أو التنازل .... ».

إضافة إلى هذا نجد المادة 1717 من القانون المدني الفرنسي و التي تنص: « للمستأجر حق الإيجار الفرعي و كذا التنازل .... ما لم يوجد شرط يمنع من ذلك »، وقد جاء نص المادة باللغة الفرنسية كما يلي:

Le preneur a le droit de sous louer... si cette faculté ne lui pas été interdite .  
و من كل ما سبق نجد أن كل التشريعات قد نصت على جواز التنازل عن الإيجار و التآجير من الباطن، وذلك ما لم يوجد شرط في العقد يقضي بخلاف ذلك، وهو الذي يسمى الشرط المانع من التصرف<sup>(1)</sup>، أما بالنسبة للقانون المدني لم يذكر هذا الشرط، وإنما نص على ضرورة إجازة وموافقة المؤجر الصريحة لهذا التصرف، أو وجود نص قانوني يقضي بعدم جواز هذا التصرف<sup>(2)</sup>، حيث تتوفر هذين الشرطين ينتج التنازل آثاره، والتي تتمثل في الالتزامات و الحقوق التي تنشأ في ذمة أطراف العلاقة.

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 503 إلى 517.

(2) أنظر: المادة 4 بند 5 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

المادة 23 من المرسوم 10/91 المؤرخ في 27 افريل 1991.

## ثانياً: شرط المانع القانوني.

انطلاقاً من المادة 505 من القانون المدني الجزائري، نجد أنه لا يكفي لنفاذ التنازل عن حق الإيجار أن يوافق عليه المؤجر صراحة، بل لابد من عدم وجود نص قانوني يقضي بعدم جواز هذا التصرف. فنجد من بين النصوص التي تقضي بعدم جواز التنازل عن حق الإيجار تلك المتعلقة بإيجار المساكن العمومية التابعة للدولة، حيث تختلف شروط التنازل بهذه المساكن عما هو وارد في المادة 505 السابقة، ونجد من بينها المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، والذي يحكم إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.

أما بالنسبة للمساكن الخاصة فإنه نجد أن التنازل بها متوقف على إجازة المؤجر الصريحة فقط. والذي هو في أغلب الأحيان المالك.

لكن السؤال المطروح، هل يستطيع المستأجر أن يتنازل عن الإيجار دون الحصول على موافقة المؤجر، أي هل يستطيع تجاهل رفض المؤجر للتنازل، الذي سوف يجيب عليه لاحقاً.

### ثالثاً: حالة عدم موافقة المؤجر.

لقد سبق و أن أشرنا أنه في السكنات المملوكة ملكية خاصة يكون التنازل عن حق الإيجار بها متوقف على الموافقة الصريحة من المؤجر، ومنه في حالة عدم موافقة هذا الأخير على ذلك التصرف، فإن التنازل لا ينشئ أية آثار اتجاه المؤجر وبالتالي لا تقوم أية علاقة بينه وبين من تعامل معه ذلك المستأجر.

لكن بالنسبة لعلاقة المستأجر ذاته مع المتنازل له عن الإيجار، فإنها تكون صحيحة ومنتجة لآثارها بينهما ونجد من بين هذه الآثار، الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر اتجاه المتنازل له، لكن هذه الالتزامات لا يستطيع هذا الأخير تنفيذها، وهذا نظراً لمعارضة المؤجر له، وبالتالي يحق للمتنازل له عن الإيجار مطالبة المستأجر بالتنفيذ أو الفسخ مع الاحتفاظ بحقه في التعويض<sup>(1)</sup>.

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص ص 515، 516، 517.



### أ- التنفيذ العيني.

إذا كانت إجازة التنازل عن حق الإيجار مقيّدة بضرورة الموافقة الصريحة من المؤجر، فإن مخالفة هذا الشرط يرتب جزاء يقع على عاتق المستأجر، ويتمثل في التنفيذ العيني، والذي يكون عن طريق إخلاء العين المؤجرة من قبل المتنازل له حيث يرفع المؤجر دعوى إخلاء، ويأمر قاضي الأمور المستعجلة بالإخلاء، وترفع الدعوى على المستأجر الأصلي وليس على الشخص المتنازل له، وذلك لانعدام العلاقة بينه وبين المؤجر<sup>(1)</sup>، فينقضي التنازل بانقضاء عقد الإيجار الأصلي.

### ب- فسخ الإيجار<sup>(2)</sup>.

حيث يجوز للمؤجر أن لا يطلب التنفيذ عينياً، وإنما يطلب فسخ عقد الإيجار الأصلي، وذلك بناءً على أن المستأجر لم يحم بالتزاماته و للمحكمة قبول طلبه أو رفضه، وفي حالة الرفض تحكم هذه الأخيرة بإخلاء العين المؤجرة من طرف المتنازل له عن الإيجار، وذلك مع الحكم على المستأجر الأصلي بالتعويض إن كان له محل.

### ج- التعويضات.

كما يجوز للمؤجر أن يطلب تعويضاً من المستأجر، إذا كان قد أصابه ضرر، كان يفسخ عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة، فيصيب المؤجر ضرر من جراء ضياع أجرة المدة الباقية من الإيجار، كذلك قد يطالب المؤجر بالتعويض عما أصابه من ضرر من جراء تلف أحدثه المتنازل له بالعين المؤجرة، ويكون المستأجر الأصلي هنا هو المسؤول عن هذا التعويض.

كذلك يكون للمتنازل له عن الإيجار أن يرجع على المستأجر الأصلي بتعويض إذا كان لا يعلم وقت تعاقده بعدم موافقة المؤجر صاحب العين المؤجرة، وذلك عما أصابه من ضرر نتيجة طرده من العين المؤجرة، كما يكون للشخص المتنازل له إضافة إلى ذلك حق الرجوع على المستأجر الأصلي بدعوى ضمان التعرض<sup>(3)</sup>، وذلك في حالة عدم علمهما بوجود نص أو شرط يمنع من التصرف في حق الإيجار بالتنازل خاصة.

(1) أنظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص 662.

(2)، (3) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ص 516، 518.



## المطلب الثالث: آثار التنازل عن حق الإيجار.

لقد عرفنا أن التنازل عن حق الإيجار هو حوالة في عقد الإيجار، حيث تنتقل بهذه الحوالة حقوق المستأجر والتزاماته إلى شخص هو المتنازل له حيث تنتقل الحقوق وفق أحكام حوالة الحق، وتنتقل الالتزامات وفق أحكام حوالة الدين<sup>(1)</sup>، وذلك في حدود ما يشترط في كل واحدة منهما.

ف نجد بذلك أن التنازل هو عمل قانوني متميز في طبيعته و في آثاره، حيث نجده يحدث آثار الحوالة بين طرفيه، وهما المستأجر الأصلي و المتنازل له عن الإيجار، بموجبه يقبل هذا الأخير أن يفي مباشرة بما في ذمته للمستأجر الأصلي.

كما يترتب على هذا الاتفاق آثار حوالة دين المستأجر الأصلي إلى المتنازل له، أمّا إذا لم يتم هذا الاتفاق فإن التنازل هنا يقتصر على إنتاج حوالة الحق دون حوالة الدين بين المؤجر و المتنازل له.

وسوف ندرس هذه الآثار في العلاقات القائمة بين كل من المؤجر و المستأجر و الشخص المتنازل له، و نفرّق بينهما و بين الآثار المترتبة على المستأجر الفرعي في حالة الإيجار من الباطن وهذا حتى تتوضح لنا الأمور أكثر، و يكون ذلك كله من خلال ما يلي :

- أولاً: علاقة المستأجر بالمؤجر.
- ثانياً: علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار أو بالمستأجر الفرعي.
- ثالثاً: علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار أو بالمستأجر الفرعي.
- رابعاً: آثار التنازل عن حق الإيجار في القانون الجزائري.

---

(1) أنظر : عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 655 هامش 1.

## أولاً: علاقة المستأجر بالمؤجر.

انطلاقاً مما سبق لاحظنا أن المستأجر إذا تنازل عن حق الإيجار إلى آخر اعتبر محيلاً حقه قبل المؤجر إلى المتنازل له، كما أن المؤجر هنا لم يعد مدينًا للمستأجر، وهذا الأخير بدوره لم يعد دائنًا للمؤجر ومنه لا تكون هناك أية علاقة تربط بين المؤجر و المستأجر هنا و تستند إلى عقد الإيجار، لكن بحكم القانون يبقى المستأجر ضامناً للمؤجر لتنفيذ الالتزامات التي انتقلت إلى ذمة الشخص المتنازل له عن الإيجار و الضمان هنا أساسه نص المادة 506 من القانون المدني، و ليس ناتج عن العقد (1).

و سوف نتعرض في هذا المطالب إلى التزامات كل من المستأجر و المؤجر نحو بعضهما بعد التنازل عن حق الإيجار و ذلك فيما يلي:

- أ- التزامات المؤجر نحو المستأجر.
- ب- التزامات المستأجر نحو المؤجر.

---

(1) أنظر : عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 711.

## أ- التزامات المؤجر نحو المستأجر.

إذا تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار، وذلك بموافقة المؤجر طبعاً، فإنه ليس له أن يطالب المؤجر بالتزاماته، حيث تنتقل هذه الالتزامات إلى الشخص المتنازل له، و يكون لهذا الأخير أن يطالب بها المؤجر مباشرة، و سبب ذلك أن المستأجر ليس له صالح في مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته لأنه ليس مسؤولاً عنها قبل المتنازل له.

لكن إذا أجر المستأجر حقه في الإيجار من الباطن، فإنه للمستأجر الأصلي أن يطالب المؤجر بالتزاماته، وذلك بالرغم من أنه أجر المسكن من الباطن، فله هنا مطالبة المؤجر بتسليم العين مثلاً، كذلك الترميمات، الضمان للتعرض، وكذلك ضمان العيوب

كما للمستأجر من الباطن أو المستأجر الفرعي أن يطالب بدوره المستأجر الأصلي بهذه الالتزامات، لكن ليس له فقط أن يطالبه بالترميمات الضرورية إذا لم يكن قد اشترطها في عقد الإيجار من الباطن<sup>(1)</sup>.

ومنه في التنازل عن الإيجار و هو ما يهمنا نجد أن حقوق المستأجر قبل المؤجر تنتقل عن طريق حوالة الحق، وتصبح هذه الأخيرة نافذة في حق المؤجر بقبوله إياها أو إعلانه بها بعقد غير قضائي، وذلك حسب ما جاء في نص المادة 241 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، ومن وقت نفاذ الحوالة قبل المؤجر فإن المستأجر لا يصبح دائئاً للمؤجر، بل الدائن هو المتنازل له عن الإيجار هنا، وهذا طبقاً لقواعد حوالة الحق.

(1) أنظر : عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 524، هامش 3.

(2) تنص المادة 241 على ما يلي : " لا يحتج بالحوالة قبل المدين، أو قبل الغير إلا إذا رضي بها المدين، أخبر بها بعقد غير قضائي، غير أن قبول المدين لا يجعلها نافذة قبل الغير إلا إذا كان هذا القبول ثابت التاريخ".

## ب- التزامات المستأجر نحو المؤجر.

حيث تنتقل التزامات المستأجر نحو المؤجر إلى الشخص المتنازل له عن الإيجار عن طريق حوالة الدين، فلا يصبح المستأجر مدينًا للمؤجر بأي التزام كان، مثل التزام دفع الأجرة أو استعمال العين المؤجرة ... الخ، لكن يكون المدين هنا هو الشخص المتنازل له عن الإيجار.

لكن نتعرض هنا إلى مسألة نفاذ حوالة الدين، حيث أن القانون المدني نص في المادة 252 منه على أنه: « لا تكون الحوالة نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها »، حيث أنه من وقت نفاذ الحوالة تبرأ ذمة المستأجر قبل المؤجر، ويصبح المدين بعدها هو الشخص المتنازل له عن الإيجار.

أما إذا لم يقبل المؤجر هذه الحوالة، فإن المستأجر هنا يبقى ملتزمًا نحو المؤجر بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار فيكون للمؤجر أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذه الالتزامات الناشئة عن العقد، مثل دفع الأجرة، إجراء الترميمات التأجيرية، استعمال الشيء فيما أعد له و المحافظة عليه ورده عند انتهاء الإيجار ما دام لم يقبل حوالة الدين (1).

كما يكون المستأجر كذلك مسؤولاً عن فعل المتنازل له، وهذا ما قصده المشرع في نص المادة 506 من القانون المدني التي تنص أنه « في حالة التنازل عن الإيجار، يبقى المستأجر ضامنًا المتنازل له في تنفيذ التزاماته »، حيث اعتبر المشرع المستأجر الذي تنازل عن حقه في الإيجار إلى الغير قد برئت ذمته إزاء المؤجر من الالتزامات التي رتبها عقد الإيجار، لكن جعله ضامنًا فقط لتنفيذ هذه الالتزامات (2)، كما أنه نجد في القواعد العامة لحوالة الدين يضمن المحيل أن يكون المحال عليه موسرًا وقت إقرار الدائن للحوالة، وهذا ما نصت عليه المادة 255 من القانون المدني، لكن المشرع شدد فيما يخص التنازل عن الإيجار بموجب المادة 506 المسالفة الذكر.

(1) أنظر: سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 672.

(2) الالتزام بالضمان معناه أن المستأجر مطالب بتحقيق النتيجة في العقد حتى في حالة القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، أي يكون ضامنًا المتنازل له في تنفيذ التزاماته الناجمة عن عقد الإيجار مهما طرأ على هذا الالتزام من جديد.



و لم يكتف بأن يضمن المستأجر يسار المتنازل له وقت التنازل، بل جعله يضمن يساره وقت مطالبة المؤجر إياه بتنفيذ التزاماته، وبالتالي يكون المستأجر هنا في موقف يشبه الكفيل بالنسبة للمتنازل له (1).

فإذا طالب المؤجر المتنازل له بتنفيذ التزاماته كالأجرة مثلاً أو التعويض عن تلف العين المؤجرة ووجده معسراً رجع هنا بالضمان على المستأجر، وهو في هذه الحالة يرجع على المستأجر بالتزام جديد لم ينشأ من عقد الإيجار، بل من عقد التنازل.

كذلك لا يرجع المؤجر على المستأجر بالضمان إلا بعد أن يرجع أولاً على المتنازل له ويجده معسراً، فإذا رجع مباشرة عليه كان للمستأجر أن يطلب منه البدء بتجريد المتنازل له.

و لا يكلف المستأجر بأن يدل على مال المتنازل له ليستوفي منه المؤجر حقه، وذلك قياساً على أن الكفيل يكلف بذلك، كما أن المستأجر لا يكون مسؤولاً هنا إلا إذا أثبت المؤجر أنه رجع على المتنازل له ووجده معسراً، ففي هذه الحالة إذا رجع المؤجر على المستأجر بالضمان، كلن على هذا الأخير الرجوع على المتنازل له بما وفاه.

وانطلاقاً من ذلك نستنتج أن المستأجر في التزامه بالضمان ليس مديناً أصلياً إلى جانب المتنازل له كما ذهب إليه بعض الفقهاء، ولا هو كفيل له، كما ذهب إليه البعض الآخر (2)، وإنما هو ضامن للمتنازل له في التنفيذ فقط.

---

(1) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق ص 717.

(2) أنظر: سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 673.

## ثانياً: علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار أو بالمستأجر الفرعي.

نجد في عقد الإيجار، و في حالة التنازل عن هذا العقد تكون العلاقة بين المستأجر و المتنازل له عن الإيجار هي علاقة حوالة حق، وذلك بالنسبة لحقوق المستأجر، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته.

أما في الإيجار الفرعي، فإنه يؤدي إلى وجود عقد إيجار جديد، فتكون العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي علاقة مؤجر بمستأجر، وسوف نفرق في آثار نفاذ كل من التنازل و التأجير الفرعي في كلتا العلاقتين وذلك توضيحاً منا أكثر للموضوع وهذا من خلال ما يلي :

- أ- علاقة المستأجر الأصلي بالمتنازل له عن الإيجار.
- ب- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي.

## أ- علاقة المستأجر الأصلي بالمتنازل له عن الإيجار.

يحدّد هذه العلاقة عقد الحوالة الصادر من المستأجر إلى الشخص المتنازل له، فتكون حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر و حوالة دين بالنسبة لالتزاماته، فتسري أحكام عقد الإيجار الأصلي على المتنازل له، لأن المستأجر قد تنازل عن حقه المستمد من هذا العقد فيتحدّد الحق بواسطة هذا الأخير.

حيث أنه بالنسبة للأجرة المدفوعة من المتنازل له عن الإيجار هي نفس الأجرة التي التزم بها المستأجر الأصلي في العقد قبل المؤجر.

أما بالنسبة لمدة الإيجار، فيمكن أن تكون مدة الإيجار الأصلي أطول من المدة في التنازل عن الإيجار، حيث يمكن أن يكون التنازل لكامل مدة الإيجار، كما يمكن أن يكون لبعض المدة، لكن ينقضي التنازل حتماً بانقضاء الإيجار الأصلي<sup>(1)</sup>.

كذلك الشأن بالنسبة لحق الانتفاع بالعين المؤجرة، فبعد ما كان هذا الحق للمستأجر فينقله هذا الأخير كله أو بعضه إلى المتنازل له وذلك حسب قصد الطرفين من التنازل، ويكون مرفقاً بجميع الحقوق المكتملة له، كحق تسليم العين المؤجرة، أو ضمان الانتفاع بها.

ومنه نقول أن علاقة المستأجر الأصلي بالمتنازل له عن الإيجار هي علاقة المحيل بالمحال له، فليس للمستأجر الأصلي حق امتياز على منقولات المتنازل له لاستيفاء ثمن التنازل إذا كان هناك ثمن، كذلك لا يضمن له وجود حقه كمستأجر ما لم يشترط خلاف ذلك، إضافة إلى أن المستأجر لا يضمن التعرض الذي يحصل للمتنازل له عن الإيجار، لكن يكون ملزماً حسب ما ذهب إليه القضاء الفرنسي بضمان العيوب الخفية وفق القواعد العامة لعقد البيع.

(1) GILLES GOUBEAUX et Philippe BIHR, Code civile, édition 98<sup>eme</sup>, Dalloz 1999, p 1335.

تكون هذه العلاقة علاقة ايجارية جديدة، حيث تتشكل في علاقة مؤجر بمستأجر، ويحكمها عقد الإيجار الجديد الذي أبرم من الباطن، بغض النظر عن عقد الإيجار الأصلي.

لذلك يجوز أن يكون العقدين مختلفين كثيراً، كمدة الإيجار<sup>(1)</sup>، مقدار الأجرة وشروط العقد، فالمستأجر الأصلي هنا هو المؤجر في العقد للمستأجر من الباطن، حيث يلتزم بجميع التزامات المؤجر، من تسليم العين المؤجرة، ضمان التعرض<sup>(2)</sup>.... الخ، كما أن المستأجر الفرعي يلتزم بجميع التزامات المستأجر، حيث يجب عليه استعمال العين فيما أعدت له، دفع الأجرة لأنه مدين بها<sup>(3)</sup>... الخ.

كما يكون للمستأجر الأصلي حق امتياز على منقولات المستأجر الفرعي الموجودة بالعين المؤجرة، فله أن يوقع الحجز التحفظي عليها بقدر ما بذمته من الأجرة للمستأجر الأصلي.

أما بالنسبة لمدة الإيجار، فبالرغم من استقلال كل من العقدين عن الآخر، لكن لا بد أن لا تزيد مدة الإيجار الفرعي عن مدة الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر، وإذا انقضى عقد الإيجار الأصلي فينقضي معه عقد الإيجار الفرعي، لكن إذا انقضى العقد الفرعي قبل انقضاء العقد الأصلي، فيبقى هذا الأخير سارياً حسب المدة المتفق عليها.

---

(1) لا يجوز أن تكون مدة الإيجار الفرعي أطول من مدة الإيجار الأصلي، وإلا أصبح المستأجر الفرعي شاغل للعين المؤجرة بلا عقد فيما زاد من المدة.

(2) Jean PIERRE le GALL, l'obligation de garantie dans le louage des choses, librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris 1962.

(3) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 461.



## ثالثاً: علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار أو بالمستأجر الفرعي.

إن علاقة المؤجر بالشخص المتنازل له عن الإيجار هي علاقة مباشرة يختفي فيها المستأجر كوسيط، أما بالنسبة للمستأجر الفرعي فيعدّ مستأجراً من المستأجر الأصلي وليس من المؤجر، لذلك يبقى المستأجر الأصلي هنا دائماً طرفاً في العلاقة.

و سوف ندرس هاتين العلاقتين من خلال ما يلي :

- أ- علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار.
- ب- علاقة المؤجر بالمستأجر الفرعي.

### أ- علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار

كما سبق وأن أشرنا أن علاقة المتنازل له مع المؤجر هي علاقة مباشرة يختفي فيها الوسيط المتمثل في المستأجر، حيث يكون للمتنازل له رفع دعوى مباشرة على المؤجر يطالبه فيها بالتزاماته، مثل مطالبته بتسليم العين المؤجرة إذا كانت لا تزال تحت يده، أو ضمان العيوب الخفية، أو ضمان التعرض ... الخ، وذلك لأن هذه الالتزامات كانت من حق المستأجر الأصلي، وبما أن هذا الأخير حولها للمتنازل له، فإنه يحل محله، ويصبح هو الدائن بها للمؤجر، وذلك طبقاً لقواعد حوالة الحق.

كما أن للمؤجر رفع دعوى مباشرة على الشخص المتنازل له حتى يطالبه بالتزامات المستأجر الأصلي نحوه، كدفع الأجرة بعد القيام بإنذاره بعدم دفعها للمستأجر الأصلي، حسب المادة 507 من القانون المدني<sup>(1)</sup>، كذلك له أن يطالبه بالتعويض عما أحدثه بالعين من تلف، وهذا كله لأن المتنازل له حل محل المستأجر طبقاً لقواعد حوالة الدين.

---

(1) أنظر : أنور طلبية، الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الفكر العربي مصر 1987، ص 360.

## ب- علاقة المؤجر بالمستأجر الفرعي.

يعتبر المستأجر الفرعي مستأجراً من المستأجر الأصلي ، و ليس من المؤجر فيكون له أن يطالب المستأجر الأصلي بالتزامات المؤجر لكن ليس له أن يطالب بها المؤجر ، كتسليم العين المؤجرة ، ضمان التعرض ... الخ، و المستأجر الفرعي يستطيع هنا استعمال دعوى ذلك كما يجوز لكل دائن استعمال دعوى مدينه حسب القواعد العامة .

أما إذا أراد المؤجر أن يطالب المستأجر الفرعي بالتزاماته كمستأجر ، كالالتزام بدفع الأجرة ، استعمال العين لما أعدت له ... فلا شك أنه يستطيع ذلك كما يلي :

- استعمال دعوى مدينه المباشرة ، و هي دعوى المستأجر الأصلي ، و ذلك طبقاً لقواعد استعمال الدائن لحقوق مدينه .

- للمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر الفرعي بقدر ما استحق من الأجرة ، فيحق له التقدم على بقية دائني المستأجر الفرعي في استيفاء الأجرة المستحقة من ثمن هاته المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة.

- للمؤجر أن ينفق مع المستأجر الفرعي اتفاقاً ضمناً أو صريحاً على أن يكون له الحق في مطالبته مباشرة بالتزاماته كمستأجر وهنا المستأجر الأصلي يصبح غير مسؤول عن التزاماته كمستأجر و المستأجر الفرعي هنا هو المسؤول طبعاً .

- كذلك ليس للمؤجر حق رفع دعوى مباشرة ضد المستأجر الفرعي لأن علاقتهما غير مباشرة يتوسطها المستأجر الأصلي ، هذا بالنسبة للقانون المصري<sup>(1)</sup>، أما القانون الفرنسي فرأيه عكس ذلك<sup>(2)</sup> و هو وارد في نص المادة 1753<sup>(3)</sup> و التي تقضي بأن للمؤجر أن يرفع دعوى مباشرة ضد المستأجر الفرعي ، و تقابل هذه المادة في القانون المدني الجزائري المادة 508 ، حيث بمقتضاها للمؤجر حق مطالبة المستأجر الفرعي بالأجرة ، و ذلك وقت إنذار المؤجر له ، و إذا كان قد دفع شيء منها للمستأجر الأصلي فإنه يظل ملزماً قبل المؤجر إلا إذا أثبت أنه قد عجل بها للمستأجر الأصلي ، و كان تعجيله متفق مع العرف ، أو كان هناك اتفاق ثابت التاريخ على التعجيل ، و لا بد أن يكون هذا الإثبات قد تم قبل الإنذار، فإن حدث إنذار المؤجر، كان المستأجر الفرعي ملزماً حتماً بأداء الأجرة.

ومنه فإن العلاقة المباشرة الوحيدة التي تربط المؤجر بالمستأجر الفرعي، هي أداء هذا الأخير الأجرة له.

(1)، (2) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، الرجوع السابق، ص ص 529، 530.

Art: 1753: « Le sous locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence des prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements fait par anticipation. Les paiements faits par le sous locataire soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés fait par anticipation ».

## رابعاً: آثار التنازل عن حق الإيجار في التشريع الجزائري.

لقد لاحظنا مما سبق أن التنازل عن حق الإيجار هو تصرف قانوني خاص يقوم به المستأجر، حيث ينتازل بموجبه إلى شخص آخر عن حقه في الإيجار بكل ما يحمله هذا الأخير من حقوق و التزامات و تشتت هنا بطبيعة الحال الموافقة الصريحة من المؤجر.

أمّا بالنسبة للقانون الجزائري وخاصة في الحياة اليومية للأفراد نجد أن التنازل هنا يكون بموجب وثيقة خاصة تسمى « التصريح بالتنازل عن حق في الإيجار »<sup>(1)</sup>، هذا التصريح هو عبارة عن وثيقة موضوعة من قبل الجهة التي تحرر أمامها، فهي اجتهاد من قبل الجهة المختصة بذلك (الموثق)، و ليست نموذجاً موضوعاً من طرف المشرع، حيث يذكر في هذا التصريح كل البيانات الخاصة بالمسكن المتنازل عنه فيتم ذكر رقم عقد إيجار ذلك المسكن المستأجر (عقد الإيجار الأصلي)، وكذا البيانات الخاصة بالشخص المستأجر المتنازل عن إيجاره إضافة إلى البيانات الخاصة بالشخص المتنازل له و مبلغ التنازل و مدته.

فيحضر الأطراف الثلاث أمام الموثق إضافة إلى الشهود، ويوقعون على التصريح الذي يتم تسجيله فيما بعد لدى مفتشية التسجيل ويكون هذا الأخير ورقة رسمية يحتج بها بينهم و على الغير.

و يحرر هذا التصريح في شكل رسمي، كما يتم تسجيله لدى المصالح المختصة بحقوق تسجيل تقدر بـ 10%، إذن فالكتابة هنا بالنسبة لهذا التصريح بالتنازل عن حق الإيجار هي أمر ضروري و جوهري تشتت لإثبات هذا الأخير، و انعدامها يترتب عنه انعدام التصرف أصلاً.

---

(1) لكن في الحياة اليومية للأفراد نجد أن وثيقة التصريح بالتنازل لا يلتجأ إليها إلا في حالات نادرة و قليلة جداً، فإذا أراد الأشخاص التنازل عن حقهم في الإيجار في هذه الحالة فيقومون بفسخ عقد الإيجار الأصلي و إعادة تحرير عقد جديد مع المستأجر المتنازل له عن الحق.

## المطلب الرابع: النزاعات المتعلقة بالتنازل عن حق الإيجار.

تنص المادة 505 من القانون المدني على عدم جواز التنازل عن حق الإيجار إلا بالموافقة الصريحة من المؤجر، و يترتب على الإخلال بهذا الالتزام نشوب نزاع ينجم عنه رفع دعوى ضد المستأجر و الشخص المتنازل له ولأجل ذلك لابد من معرفة نوع هذه الدعوى و الجهة التي ترفع أمامها فيما يلي :

أولاً: دعوى الإخلاء.

ثانياً: الجهة المختصة بحل النزاع في حالة التنازل عن حق الإيجار.

أولاً: دعوى الإخلاء.

حيث ترفع هذه الدعوى في حالة التنازل عن الإيجار دون إذن كتابي من المالك أو المؤجر ضد المستأجر لأنها لا تستقيم باختصاص المتنازل له وحده لانعدام العلاقة بينه و بين المؤجر، كما ترفع هذه الدعوى طبقاً للأجال المحددة للإبذار الذي يرسل للمستأجر<sup>(1)</sup>.

ثانياً: الجهة المختصة بحل النزاع في حالة التنازل عن حق الإيجار.

طبقاً للمادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و المادة 8 منه نجد أن الجهة المختصة هنا هي المحكمة الموجودة في دائرة اختصاصها الإقليمي العقاري أو المسكن محل النزاع، حيث ترفع الدعوى في المحكمة الموجودة بها المسكن المستأجر و المتنازل عن إيجاره، وذلك أمام الفرع العقاري الموجود بالقسم المدني باعتبار المحل هنا هو محل سكني و ليس تجاري أو مهني.

---

(1) أنظر: المادة 475 من القانون المدني الجزائري.



## المبحث الثالث

### التنازل عن حق إيجار السكنات الوقفية

الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير.

والأملاك الوقفية هي تلك العقارات التي حبسها مالكاها بمحض إرادته للتصدق بمنفعتها لحساب الجهات الخيرية، فنجد من بين هذه الأملاك المساكن الموقوفة على جهات معينة، والتي يكون التصدق بالمنفعة بها عن طريق استغلالها و استثمارها، فيتم إيجار السكن الوقفي في هذه الحالة و الأجرة المحصل عليها تنفق على وجه الخير، وهذا طبعاً حسب رغبة الواقف إذا بينها، أو في وجوه الخير الأخرى إذا لم تحدد رغبة الواقف فيها.

كذلك يحكم الأملاك الوقفية قانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 و المؤرخ في 1998/12/01 و الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تفسيرها، وأخيراً نجد القانون الصادر مؤخراً، و هو قانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 10/91.

لكن الإشكال المطروح من خلال هذا المبحث هو إمكانية التنازل عن حق إيجار السكنات الموقوفة وفق هذه القوانين.

ولأجل ذلك نتناول هذا الطرح في المطالب التالية :

- المطلب الأول : السكنات الموقوفة قبل صدور قانون 10/91.
- المطلب الثاني : السكنات الموقوفة بعد صدور قانون رقم 10/91.
- المطلب الثالث : السكنات الموقوفة وفقاً لقانون 07/01.

## المطلب الأول : السكنات الموقوفة قبل صدور قانون 10/91.

لقد عرفنا أن الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة، ومنه فإن الأثر المباشر للوقف هو إزالة و إخراج المال الموقوف من دائرة التملك، وانتقال حق الانتفاع إلى الموقوف عليه، وهذا في حدود أحكام الوقف و شرائط الواقف.

كذلك يعطي الوقف الموقوف عليه حق الانتفاع بما تنتجه العين الموقوفة<sup>(1)</sup>، فيفرض عليه استغلالها استغلالاً غير متلف، ويكون ذلك باستعمالها بحسب ما أعدت له، و هذا ما لم يشترط الواقف طريقة و كيفية لذلك، فمثلاً : إذا كان الملك الوقفي مسكناً فيجوز للموقوف عليه أن يسكنه، كما يجوز له أن يتصرف في حقه هذا عن طريق إيجار هذا المسكن<sup>(2)</sup>.

لكن السؤال المطروح هنا هو : هل يمكن التنازل عن إيجار هذا المسكن الوقفي ؟ و إجابة منا على ذلك ارتأينا التطرق إلى ما يلي:

- أولاً : تنظيم السكنات الموقوفة قبل صدور قانون 10/91.
- ثانياً : التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة قبل صدور قانون 10/91.

## أولاً : تنظيم السكنات الموقوفة قبل صدور قانون 10/91.

لقد عرف الوقف منذ القدم، كما عرفته بلادنا منذ انتشار الإسلام بها في عهده الأول، فقد كانت عائلات الأوقاف تساهم في تحسين الوضعية الاجتماعية للفقراء و المساكين، كما تساهم في تدعيم طلاب العلم و المعرفة.

و قد بلغت أهمية الأوقاف عند أواخر القرن 18، وذلك بسبب تنظيمها المحكم بإدارة يشرف عليها المفتي الأكبر أو شيخ الإسلام و للمجلس العلمي مهمة التسيير. وبعد الاستعمار واجهت فرنسا هذا النمط من الملكية و الذي يخرج من إطار التداول، مما دفع السلطات هنا إلى إصدار مرسوم 8 سبتمبر 1830، و الذي يقضي بمصادرة الأوقاف الإسلامية و الاستيلاء عليها، ثم صدر قرار في اليوم الموالي، أي في يوم 09/09/1830 يمنح من خلاله " دوبرمون " الحق لنفسه في التسيير و الصرف في الأملاك الوقفية بالتأجير و صرف ريعها على المستحقين، على أساس أن الحكومة الفرنسية تحل محل الحكومة الجزائرية.

(1) يختلف حق المستحق في منفعة العين الموقوفة عن حق الانتفاع المقرر في القواعد المنصوص عليها في المادة 849 من القانون المدني، حيث أن حق المستحق في الوقف حق شخصي، أما حق المنتفع في حق الانتفاع هو حق عيني.

(3) أنظر عبد الرزاق السنهوري، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 131.

وفي 1932/12/07 صدر قرار بإلحاق كل الأوقاف بأملك الدولة الفرنسية، ثم توالى المراسيم التي ترخص للسلطة الفرنسية الاستحواذ على الأوقاف.

لكن بعد الاستقلال فإن جل الأملاك الوقفية، إما أصبحت مخربة أو تم الاستيلاء عليها، وقد صدر أول مرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 وهو يتضمن نظام الأملاك الحبسية، والذي بموجبه حوّل لوزير الأوقاف إدارة الأوقاف العمومية مع إمكانية تفويض سلطاته للغير فيما يخص التسيير، كما تضمن تقسيم الأملاك الوقفية إلى عامة و خاصة و تضمن استرجاع هذه الأخيرة و التي ضمت إلى أملاك الدولة و لم يجري تفويتها و لا تخصيصها.

بالإضافة إلى ذلك صدر قانون الأسرة 11/84 بتاريخ 1984/07/09 و الذي تضمن في الفصل الثالث من كتابه الرابع أحكام الوقف ثم صدر قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، و الذي نصّ في مادته 23 بأن الوقف أحد أصناف الملكية، كما نص عليها كذلك في مواد 31، 32<sup>(1)</sup>، وجعلها تخضع لقانون خاص.

وأخيراً جاء قانون الأوقاف تحت رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، و الذي نظم أحكام الوقف كما ذكرنا سابقاً، ثم تلاه المرسوم التنفيذي التابع له رقم 381/98 الصادر في 1998/12/01.

## ثانياً : التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة قبل صدور قانون 10/91.

لقد كانت الأملاك الوقفية تخضع في تنظيمها قبل صدور قانون 10/91 إلى قانون 11/84 الصادر في 1984/07/09 و هو قانون الأسرة و الذي نص كما سبق القول عن أحكام الوقف به.

لكن بالرجوع إلى هذا القانون نجده لم يتكلم و لم يشير إطلاقاً إلى التصرف في الملك الوقفي أو بالأحرى السكن الوقفي، سواء كان ذلك بإيجاره أو غيره فمن باب أولى أن لا يتطرق إلى التنازل عن هذا الإيجار، حيث كان تنظيم هذا القانون للوقف تنظيماً قاصراً لم يفي بالغرض المطلوب.

و منه نرجع هنا إلى القواعد العامة، فنعود في هذه الحالة إلى المادة الأولى من القانون المدني و التي تشير إلى تطبيق قواعد الشريعة الإسلامية في حالة عدم وجود نص خاص يحكم هذه الحالة.

(1) المادة 32 تنص : « يخضع تكوين الأملاك الوقفية و تسييرها لقانون خاص ».



لذلك فإنه يحكم التنازل عن حق إيجار السكنات الموقوفة في هذه الحالة و قبل صدور قانون 10/91 مبادئ و أحكام الشريعة الإسلامية، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة نجد أنه لا يوجد بها نص تشريعي خاص يدل على تنظيم الوقف بصفة عامة مثلما عليه الشأن في تنظيم قواعد الميراث أو الصلاة أو غيرها، لكنها دعت إلى فعل الخير و البر بالفقراء و المساكين و أبناء السبيل، لذلك فأحكام الوقف بها مستمدة من أفعال قولية و عملية أو من اجتهاد الفقهاء من سنة رسول الله و صحابته عليهم الصلاة و السلام.

وكما نعرف أن الشريعة الإسلامية تحتوي على خمسة مذاهب رئيسية هي : المالكي، الشافعي، الحنفي، الحنبلي و الإمامي، وقد كان المذهب السائد في المغرب العربي عمومًا و الجزائر خصوصًا هو المذهب المالكي و الذي يجيز تأجير الملك الوقفي لكن بشروط<sup>(1)</sup> حيث أجاز لناظر الوقف كما سمي آنذاك إيجار الوقف (السكن الوقفي).

- لأربعة أعوام لا أكثر إذا كان الوقف على الفقراء أو العلماء و نحوهم.
- لعشرة أعوام لمن كان مرجع الوقف له.
- كما أجاز الإيجار لضرورة إصلاح وقف خرب لمدة أربعين سنة أو خمسين.

لكنه لم يذكر التنازل عن حق إيجار هذا الملك الوقفي، فأعتبر إذن هذا التصرف غير جائز في الشريعة الإسلامية، و ذلك قياسًا على الصرامة التي عولجت بها إمكانية التأجير به إضافة إلى عدم الإشارة إلى التنازل عن ذلك مطلقًا.

## المطلب الثاني : السكنات الموقوفة بعد صدور قانون رقم 10/91.

لقد صدر قانون الأوقاف رقم 10/91 في 1991/04/27، و قد حاول تنظيم الوقف بأحكام مستمدة من مختلف المذاهب الإسلامية، فلم يتبع مذهبًا واحدًا في تنظيمها، إضافة إلى أنه قد ألغى جميع الأحكام المخالفة لنصوصه بمقتضى المادة 49 منه.

كذلك نجد أن هذا القانون قد أجاز بموجب المادة 19 منه للموقوف عليه إجراء تصرفات معينة على العين الموقوفة، فسمح للموقوف عليه بالتنازل عن حق منفعة الشيء الموقوف، وذلك في الوقف الخاص حيث يمكنه التنازل إلى شخص آخر أو أشخاص آخرين و لا يعتبر ذلك إبطالًا لأصل الوقف وهذا بمقتضى عقد توثيقي.

(1) أنظر : دوهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء العاشر، المرجع السابق ص ص 7690، 7691.



أما في الوقف العام فلا يجوز التنازل إلا لجهة من نوع الجهة الموقوف عليها أصلاً، وذلك كله بعد موافقة السلطة المكافئة بالأوقاف<sup>(1)</sup>، لكن نلاحظ انه قد منع بموجب المادة 23 منه التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، وذلك بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها.

وقد لاحظنا أن قانون الأوقاف 10/91 قد أطلق سلطة الدولة في رقابة و إدارة الأملاك الوقفية، إضافة إلى أنه أحاط عملية تنظيم هاته الأوقاف بمجموعة من الأوامر و النواهي واعتبرها من النظام العام الذي لا يجوز خرقه أو تجاوزه، فرتب جزاءات عقابية على المخالفين لها.

لكن ما يهمنا من هذا كله هو كيفية معالجة المشرع لمشكلة التنازل عن حق إيجار السكنات الوقفية، وكيف كان حكمه فيها.

ولأجل ذلك نتعرض إلى ما يلي :

أولاً : إيجار السكنات الموقوفة بعد صدور قانون 10/91.  
ثانياً : التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة وفقاً لقانون 10/91.

**أولاً : إيجار السكنات الموقوفة بعد صدور قانون 10/91.**

لقد نص قانون 10/91 الصادر في 1991/04/27 وفي مادته 42 على أنه : « تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية ».

فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع قد أخضع إيجار الأملاك الموقوفة و بالأخص السكنات الموقوفة إلى التشريع الساري المفعول ألا وهو القانون المدني، فيطبق على هذه الأخيرة أحكامه ومواده فيما يخص إيجارها، لكن مع مراعاة الأحكام التي جاءت بها الشريعة الإسلامية في ذلك<sup>(2)</sup> أو في كل ما هو غير منصوص عليه.

(1) المادة 20 من قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27.

(2) أنظر: المادة 2 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27.

كذلك تجدر الإشارة هنا إلى أنه قد تبع صدور قانون 10/91 صدور مرسوم تنفيذي آخر يطبق على تلك الأملاك، وهو المرسوم رقم 381/98 مؤرخ في 1998/12/01 و الذي يحدّد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها، وقد أحالنا هذا المرسوم بدوره إلى قواعد القانون المدني، وذلك بموجب المادة 22 منه، والتي أبقت إيجار الأملاك الموقوفة يخضع دائماً لأحكام هذا الأخير.

وقد نص هذا المرسوم على أنّ إيجار هذا النوع من الأملاك يكون بطريق المزاد العلني أو بالتراضي، وهذا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية بعد استطلاع رأي اللجنة المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية، و قد أعدت الوزارة في هذا الشأن نموذجاً لعقد إيجار السكن الوقفي تحدّد فيه أطراف العقد من مؤجر و مستأجر، و يحدّد فيه المسكن المؤجر و مدّة و قيمة الإيجار، إضافة إلى الآثار المترتبة عن هذا الإيجار أو العقد<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة وفقاً لقانون 10/91.

عرفنا مما سبق أنّ إيجار الأملاك الوقفية يخضع لأحكام القانون المدني و ذلك طبقاً لكل من قانون رقم 10/91 وكذا المرسوم رقم 381/98 ، لكن السؤال الذي يطرح هنا هو: ما هو حكم التنازل عن حق إيجار السكنات الموقوفة بمقتضى ما سبق إيراده؟.

نقول أن الأصل في التنازل عن الإيجار هو الحظر، لكن الاستثناء عن ذلك هو الجواز، وإذا رجعنا إلى النصوص التي تحكم الأملاك الوقفية و خاصة القانون رقم 10/91 فنجده يمنع التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، وذلك بأي صفة كانت سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها، وهذا بموجب المادة 23 منه، كذلك الشأن بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 381/98 فإذا جئنا لتفحصه فلا نجد به أي نص خاص بالتنازل عن الإيجار.

ومنه و بما أن إيجار السكن الموقوف هو تمكين للمستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، فإنه لا يمكن أن يكون امتلاكاً<sup>(4)</sup>، وبالتالي لا يجوز للمستأجر التنازل عنه بأي حال من الأحوال، ومنه التنازل عن حق الإيجار في السكنات الوقفية غير وارد، فالجائز هو إيجار هذه السكنات، أما التنازل عن ذلك فهو غير جائز قانوناً.

(3) راجع المواد 23 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01

(4) ورد ذلك في إحدى بنود عقد إيجار السكن الوقفي الذي وضعته وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف .

## المطلب الثالث : السكنات الموقوفة وفقاً لقانون 07/01.

لقد صدر قانون 07/01 في 22 ماي 2001 وهو قانون معدّل و متمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، وقد سعت وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف من وراء هذا التعديل إلى إنهاء الفراغ القانوني و الذي سبب متاعب للسلطة المكلفة بالأوقاف من حيث الحماية و المراقبة و المتابعة، كذلك قد حمل هذا القانون في طياته بوادر الاهتمام بالملك الوقفي، وذلك من حيث استثماره سواء بالتمويل الداخلي أو الخارجي.

إضافة إلى أنه جاء بمجموعة عقود خاصة باستغلال الملك الوقفي لا نجدها في الأحكام العامّة للقانون المدني مثل : عقد المزارعة، المسقاة، الترميم، التعمير، الحكر و المرصد.

وسوف نستعرض في هذا المطلب ما يلي:

أولاً: إيجار السكنات الموقوفة طبقاً لقانون 07/01.  
ثانياً: التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة وفقاً لقانون 07/01.

### أولاً: إيجار السكنات الموقوفة طبقاً لقانون 07/01.

لقد أخضع قانون 07/01 المعدّل و المتمم للقانون رقم 10/91 إيجار السكنات الموقوفة للقانون المدني، وذلك بموجب المادة 26 مكرر 8 منه، أمّا بالنسبة للمحلات التجارية فتخضع لأحكام القانون التجاري، لكن ما يهمنا هي المحلات السكنية، و بالتالي نجد أن هذا القانون لم يأتي بتغيير لما جاء به قانون 10/91 في هذا المجال و فيما يخص الأحكام المطبقة على عقود إيجار السكنات الموقوفة.

### ثانياً: التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة وفقاً لقانون 07/01.

من خلال تفحصنا للقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 نجد أنّ هذا الأخير لم ينص و لم يأتي بأي نص جديد خاص يحكم التنازل عن حق الإيجار بهاته السكنات الموقوفة، وإنما نعود في ذلك إلى الأصل و هو قانون 10/91، و الذي لا يجيز طبعاً هذا التصرف كما سبق ذكره و هذا بموجب المادة 23 منه.



## \* الفصل الثاني \*

### التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

تصنف الأملاك الوطنية إلى صنفين، أملاك وطنية عامة مخصصة للاستعمال الجماهيري العام، ويديرها مرفق عام، وأملاك وطنية خاصة<sup>(1)</sup>، و الصنف الذي يكون محلاً للإيجار هي الأملاك الوطنية الخاصة لأنها غير مخصصة للاستعمال الجماهيري، كما أن هذه الأخيرة و التي يمكن تأجيرها هي المساكن الاجتماعية<sup>(2)</sup>.

وقد مر استغلال المساكن التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بثلاثة مراحل من حيث الإيجار و التسيير، المرحلة الأولى كان الإيجار من طرف إدارة الدومين ثم الإيجار و التسيير المزدوج ما بين إدارة أملاك الدولة ومكاتب الترقية و التسيير العقاري، وفي المرحلة الأخيرة أصبح المؤجر لهذه المساكن هي دواوين الترقية و التسيير العقاري<sup>(3)</sup>، حيث بصدر المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة و تسييرها، وفي قسمه الرابع الخاص بتأجير العقارات التابعة للدولة، وفي المادة 25 منه، أخضع العقارات التي ألت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 إلى المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الخاص بالإيجار التابع لدواوين الترقية و التسيير العقاري، وبالتالي أصبحت هذه الأخيرة هي المؤجر الوحيد لتلك المساكن التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ولأجل ذلك ارتأيت تخصيص مبحث للتعرف عن كل ما يهمنا في تلك المؤسسة.

وعليه سوف ندرس هذا الفصل في المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري (باعتباره المؤجر الوحيد لها).

المبحث الثاني: جاز نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع

طبقاً للمرسوم 43/98.

المبحث الثالث: التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع في

حالة الأشخاص غير الحائزين على سند قانوني لإيجارهم.

(1) أنظر المواد 12، 17 إلى 20 من قانون 30/90 مؤرخ في 1990/12/01، المتضمن للأملاك الوطنية.

(2) هناك نوعان من السكنات التابعة للدولة :

السكنات الاجتماعية: تمول من طرف الخزينة العامة للدولة، توزع من طرف البلدية و تكون محلاً للإيجار من طرف الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الحصول عليها وفقاً للقانون.

السكنات الترقية: تكون بدورها تابعة للدولة ، لكن يمكن أن تنجز من طرف دواوين ت ت ع و على حسابها، لا تكون محلاً للإيجار و إنما تكون محلاً للبيع و الإمتلاك، ويمكن لأي شخص أن يسقيده من ملكيتها بعد تقديمه لطلب من أجل ذلك.

(3) تقوم بعض المؤسسات بالإيجار كمؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) و البلديات لكن هذه الإيجارات قليلة الانتشار.



## المبحث الأول

### ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري.

إن التطرق لمفهوم أو ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري، يتطلب منا التعرض إلى تعريف هذه المؤسسة ثم تبيان نشأتها و مراحل تطورها إضافة إلى طبيعتها القانونية ومهامها، وقد ارتأينا إدراج هذا المبحث ضمن هذا الفصل وذلك كون أن الموضوع هنا يتطلب منا هذا باعتبار أن ديوان ت ت ع هو المؤجر الوحيد لتلك المساكن فلا بد من التعرف على هذا الأخير قبل البدء في الدراسة.

ولأجل ذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

- المطلب الأول: تعريف الديوان ومراحل نشأته.
- المطلب الثاني: طبيعته القانونية و تنظيمه الداخلي.
- المطلب الثالث: مهام الديوان والتزاماته.

### المطلب الأول: تعريف الديوان و مراحل نشأته.

تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، وذلك في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً، فتقوم هذه الأخيرة بعملية تسيير الأملاك العقارية المسندة لها.

ولأجل ذلك يتعين علينا دراسة هذا المطلب الخاص بتعريف ونشأة ديوان الترقية و التسيير العقاري في ما يلي :

- أولاً: تعريف الديوان.
- ثانياً: مراحل نشأته.

## أولاً: تعريف الديوان (OPGI).

تعريف الديوان لغة: هو تجمع الشعراء أين يلقي فيه الشاعر شعره.

تعريفه اصطلاحاً: هو المكان الذي يلتقي فيه مجموعة من المسؤولين، لمناقشة أمور عامة أو خاصة بالمؤسسة من تنظيم واتخاذ قرارات .... الخ، فديوان الترقية و التسيير العقاري هو مؤسسة اقتصادية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تابعة للدولة، تسهر على الخدمة العمومية و ترقيتها في ميدان السكن، وذلك من خلال تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها من طرف الدولة.

## ثانياً: مراحل نشأته.

لقد كانت دواوين الترقية و التسيير العقاري في بداية الأمر عبارة عن مكاتب تعمل لصالح الدولة كمؤجر، وكان لهذه المكاتب عمل إداري بحت يخضع للولاية كما كان ينظمها الأمر 63/74 المتضمن احداث و تجديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤرخ في 10 يونيو 1974، حيث نص في مادته الأولى « يحدث في كل ولاية مكتب واحد أو أكثر للترقية و التسيير العقاري ... »<sup>(1)</sup>.

وفي نفس السياق فقد تبعت هذا الأمر عدة نصوص أخرى، منها المرسوم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن نشأة و تنظيم مكاتب الترقية و التسيير العقاري، وفي نفس التاريخ صدر مرسوم 143/76 المتضمن إنشاء مكاتب جديدة للترقية و التسيير العقاري و المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.

لكن نقطة التحول في الديوان كانت بصدور المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985، حيث غير هذا المرسوم التسمية القديمة من مكاتب إلى اسم ديوان الترقية و التسيير العقاري، كما عرف هذا المرسوم دواوين الترقية و التسيير العقاري على أنها مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية<sup>(2)</sup>، وحدد إضافة إلى ذلك أهدافها، إطارها الإقليمي، التنظيم المالي، المقر و التسمية.

(1) راجع المادة 1 من المرسوم 63/74 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.

(2) أنظر: المادة 2 من المرسوم 270/85 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 المتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري.

ثم صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ 12/05/1991 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، فحدّد كيفية تنظيمها وأهدافها، وذلك حسب المادة 4 و 6 منه<sup>(3)</sup>، كذلك نظم العمل داخل الديوان و الأحكام المالية المتعلقة به، فجاء هذا النص ليخضع صراحة هذا الأخير إلى قواعد القانون التجاري، بما في ذلك قواعد الإفلاس و التسوية القضائية.

وعدّل هذا المرسوم بمرسوم تنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993، و هو آخر نص يتم به العمل على مستوى هذه الدواوين حالياً.

### المطلب الثاني: طبيعته القانونية و تنظيمه الداخلي.

لقد عرفنا أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، ولأجل ذلك بات من الضروري معرفة الطبيعة القانونية لهاته المؤسسة الاقتصادية إضافة إلى تنظيمها الداخلي الذي تسيير عليه، وهذا كله للإحاطة أكثر بماهية تلك المؤسسة. ولأجل ذلك ندرس هذا المطلب فيما يلي:

أولاً: الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري.  
ثانياً: التنظيم الداخلي لديوان الترقية و التسيير العقاري.

### أولاً: الطبيعة القانونية لديوان ت ت ع.

من خلال ما سبق، نجد أنه بالنسبة للأمر 63/74 و المرسوم 143/76 قد كوّنت مكاتب الترقية و التسيير العقاري على أنها أجهزة إدارية تخضع لوصاية الوالي، تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية و البناء، وتطبق عليها المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية.

أمّا المرسوم رقم 270/85، فإنه كيّف ديوان الترقية و التسيير العقاري على أنه مؤسسة عمومية اقتصادية (EPI)، وتخضع لانعقاد الاختصاص القضائي اعتماداً على المعيار المادي، وطبقاً للمادتين 55، 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية رقم 01/88، وذلك مع أنها تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.

(3) أنظر المادتان: 4، 6 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991.



وتشكل المادتان 55، 56 استثناء على المادة 2 من القانون 04/88 المعدل و المتمم للقانون التجاري، والتي تنص على أنه : « المؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع لقواعد القانون التجاري ... »، أما المرسوم التنفيذي رقم 147/91، فقد كيّفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، فألحق المشرع بها صفة التاجر<sup>(1)</sup>، لكن أخضعها في مقاضاتها للقسم المدني، وذلك لعدم وجود قسم مختص بالمحكمة، وتكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام الغرفة التجارية بالمجلس القضائي.

كذلك نجد أن قانون 04/88 المعدل و المتمم للقانون التجاري قد نصّ في المادة 20 منه على أن أملاك المؤسسة العمومية، هي أملاك قابلة للتنازل عنها و التصرف فيها و الحجز عليها، أما المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد جعل المتعاملين في الترقية العقارية تجاراً<sup>(2)</sup>، حيث تطبق على هؤلاء أحكام القانون التجاري، كالإفلاس و التسوية القضائية.

### ثانياً: التنظيم الداخلي لديوان ت ت ع.

يتضمن التنظيم الداخلي لديوان الترقية و التسيير العقاري التنظيم الإداري، إضافة إلى التنظيم المالي.

#### أ- التنظيم الإداري للديوان.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، يتكوّن التنظيم الإداري لديوان ت ت ع من مجلس إدارة، أو ما يسمى بجهات المداولة وهو مجلس يدير الديوان تحت إشراف المدير العام، يتكون المجلس من أربعة خبراء يقترحهم الوزير المكلف بالسكن، اثنين من اقتراح الوزير المكلف بالمالية، واثنتين يقترحهما الوزير المكلف بالجماعات المحلية، وهذا ما نصّت عليه المادة الثامنة من المرسوم<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 2 من المرسوم 147/91 نصّت على تكييف دواوين الترقية و التسيير العقاري بأنها تاجره وتخضع للقانون التجاري.

(2) أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993.

(3) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91



لكن نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993 قد نصّ على أنه يتكوّن هذا المجلس من أربعة خبراء، ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للميزانية، ممثل واحد أو ممثلين يقترحهما وزير السكن حسب أهمية ممتلكات الديوان، ممثل واحد يقترحه وزير الداخلية و الجماعات المحلية، ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للخزينة، وممثل واحد أو اثنين ينتخبهما عمال الديوان، وذلك بقرار من وزير السكن.

أمّا بالنسبة للمدير العام، فإنه يعين بموجب مرسوم تنفيذي، وذلك بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن، ولا يمكن تعويضه إلا بالأشكال نفسها<sup>(4)</sup>، وهذا طبقاً للمواد 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي 147/91، ولهذا الأخير عدّة أدوار ومهام منها<sup>(5)</sup> :

- أنه يمثل الديوان إزاء الغير، فيمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان.
- كذلك يسهر على تحقيق الأهداف المرسومة للديوان.
- يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية.

وقد حدّدت المادة 4 من المرسوم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993 مهمة أخرى هي: أن المدير العام يعرض كل القضايا التي من شأنها تحسين تنظيم الديوان و عمله، و التشجيع على تحقيق أهدافه، ولا سيما فيما يتعلق بكل مشروع، وذلك لإحداث فروع له أو أخذ مساهمات في الشركات المدنية العقارية، أو التجمعات أو المؤسسات العمومية الاقتصادية.

#### ب- التنظيم المالي للديوان.

يقصد به ميزانية ديوان الترقية العقارية، وتشمل الإيرادات و النفقات ولقد كان التنظيم المالي في الأمر 63/74 على الشكل الآتي: حيث تنص المادة 17 من الأمر أنه: "يتضمن حساب التسيير ما يلي :

- حاصل الإيجارات.
- حاصل التكاليف المتعلقة بالإيجار.
- حاصل الإيجارات المخصصة للاستهلاك و المدفوعة من طرف المدينين العقاريين، وعند الاقتضاء مبلغ الإعانات الممنوحة للمكتب من طرف الدولة أو الجماعات المحلية".

---

(4)، (5) أنظر: المادتان 15، 16 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991.



وبعد صدور المرسوم التنفيذي 08/93، أصبح التنظيم المالي كالاتي: فقد نصت المادة 18 مكرر 1 منه على أنه : " تتضمن ميزانية الديوان " :

- في مجال الإيرادات.
- المنتوجات المرتبطة بنشاط الديوان.
- الإعانات التي تقدمها الدولة في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها.
- الهبات و الوصايا.
- المنتوجات التعويضية التي تقدمها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المعنية بالنسبة للتبعات المرتبطة بالخدمة العمومية للسكن.

أمّا بالنسبة للنفقات أو المصاريف: فإنه بالنسبة للأمر 63/74 قد نص في المادة 17 فقرة 2 على :

- مصاريف الموظفين و الأدوات اللازمة لتسيير المكاتب.
  - المصاريف و التكاليف المختلفة المفروضة على صاحب العقارات، و المتعلقة بالذمة المالية العقارية التي يديرها المكتب.
  - المصاريف المناسبة للتكاليف الايجارية.
  - مصاريف الإصلاح و الصيانة العادية للعقارات.
- أما المرسوم التنفيذي رقم 08/93، فإنه نص على أنه<sup>(1)</sup>:

- 1- مصاريف التسيير: وهي المصاريف الخاصة بالمحافظة على العمارات وملحقاتها حتى تبقى صالحة، كذلك المصاريف المخصصة من أجل إعداد جرد للمحلات.
- 2- مصاريف التجهيز: هي كل ما تنفقه الدواوين لأجل تجهيز البناءات المنجزة، وذلك طبقاً لعقد الأشغال المبرم بينها و بين المستفيد.
- 3- كل المصاريف الأخرى الضرورية لتحقيق أهدافها، وهذا لأن خاصية اقتصاد السوق فرضت على المشروع المرونة والليونة في هذا الجانب.

---

(1) أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 02/01/1993.

## المطلب الثالث: مهام الديوان والتزاماته.

يمكننا أن نقول أن مهام الديوان قد تطورت بتطور الطبيعة القانونية للديوان نفسه، كذلك وبما أن ديوان الترقية و التسيير العقاري يسعى جاهداً إلى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، فإنه تقع على عاتق هذا الأخير مجموعة من الالتزامات، ندرسها فيما يلي :

أولاً: مهام الديوان.

ثانياً: التزامات الديوان.

### أولاً : مهام الديوان.

لقد تغيرت و تطورت مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري، وذلك بحسب تغير و تطور الطبيعة القانونية لهذا الأخير.

#### أ- بالنسبة للأمر 63/74:

فقد حددت المادة 3 من هذا الأمر المهام بنصها التالي: " يكلف المكتب بالقيام في دائرة اختصاصه الترابي بمجموعة العمليات المتعلقة بتسيير العقارات المخصصة للسكن أو التي هدفها الرئيسي هو السكن، والتي كان أنجزها موضوعاً لمساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة".

وبهذه الصفة يكلف المكتب على الخصوص بما يلي :

- إيجار المساكن وعند الاقتضاء الأماكن المخصصة لممارسة المهن و التجارة و الصناعية التقليدية الموجودة في العقارات المشار إليها في المقطع الأول أعلاه.
- استخلاص مبالغ الإيجار و مجموع الأعباء.
- مراقبة و صيانة العمارات و مرافقها.
- وضع جرد للعقارات التي يسيرها ومسكه مطابقاً للحالة الراهنة و مراقبة الوضع القانوني لمستأجري المساكن و الأماكن الموجودة في العقارات المذكورة.



كذلك نجد المواد 4 و 5 قد نصت على مهام تبعية<sup>(1)</sup>.

**ب- بالنسبة للمرسوم التنفيذي 147/91 :**

فقد حددت مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري في المادة 4 منه، فهي تنص : " في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكثف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي :

- ترقية البناءات.
- الإنابة على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- الترقية العقارية.
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها صيانتها.

أما في مجال التسيير العقاري فقد جاءت المادتان 5 و 6 من المرسوم 147/91، حيث نصت المادة 5 منه على ما يلي:

« تخول دواوين الترقية و التسيير العقاري فضلا عن ذلك تسيير الأملاك العقارية المسندة لهما، وتحدد اتفاقية نموذجية شروط و كفاءات التكفل بهذه المهمة و توضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن » .

---

(1) تنص المادة 4 من الأمر 63/74: يكلف المكتب في إطار الأحكام التي تنظم الإمتلاك الخاص للمساكن، بالقيام بإجراءات التحقيق و التنفيذ المتعلقة بعمليات بيع المساكن الموجودة في العمارات التي يقوم بتسييرها". تنص المادة 5 من الأمر 63/74: " يكلف المكتب علاوة على ذلك بالإنجاز في دائرة اختصاصه الترابي لجميع برامج الترقية العقارية، ولا سيما إنجاز عمليات التعمير المتعلقة باكتساب الأرض و تجهيزها و تجزئتها. إنجاز البرامج العمومية للسكن التي يقصد منها الإيجار أو الامتلاك ... "



كذلك نجد المادة 6 من المرسوم نصت على مهام الديوان في هذا المجال بقولها :  
« تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري بما يلي :

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ريع التنازل على الأملاك العقارية التي تسييرها.
- المحافظة على العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبطه ومراقبة وضعيته النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل لمجمعات العقارية التي تسييرها، وتنسيق ذلك .... ».

إضافة إلى كل ما سبق فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري لديه مهام أخرى تدخل في نطاق الترقية العقارية في البلاد، حيث يقوم بتنفيذ خطط التمويل، فبرغم الإيرادات الدورية التي يحصل عليها هذا الأخير فإنه يلجأ في بعض الأحيان إلى الاقتراض من المؤسسات المالية كالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP)، وذلك كله من أجل ترقية الخدمة في ميدان السكن عن طريق توفير سيولة مالية.

كما يقوم هذا الأخير بالبحث عن الأرض التي تكون محلا للترقية العقارية خاصة بعد صدور القانون 08/90 المتعلق بالبادية، حيث أصبحت بمقتضاه هذه الأخيرة غير مؤهلة لبيع الأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية، و كان الديوان هنا ملزماً بالسعي للحصول أرض خاصة مع مديرية أملاك الدولة أو الوكالة العقارية المحلية، وذلك بالتراضي أو بالتنازل.

وهنا على الديوان أن يحصل على رخصة البناء وكافة وثائق الشراء كالعقد الإداري أو عقد الملكية، ويكون موثقاً و مسجلاً و مشهوراً، حتى يتعاقد مع مكاتب الدراسات لدراسة المشروع أو يسند ذلك لموظفي الديوان، وهذا كله من أجل التعاقد مع المقاولين الذين يقومون بإنجاز السكنات التابعة له.

## ثانياً: التزامات الديوان.

هناك مجموعة من الالتزامات تقع على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري و هي :

- اكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان، و الكفالة المتبادلة وذلك طبقاً للمادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- ضمان حق البناء و ضمان العيوب الخفية لمدة سنة.
- تقديم شهادة تأمين يأخذها الديوان من المهندسين و المقاولين تحميلهم المسؤولية المدنية العشرية، وذلك طبقاً للمادة 8، فقرة ثانية من المرسوم 03/93، وهذه المسؤولية منصوص عليها في القانون المدني في المادة 554<sup>(1)</sup>.
- جميع الضمانات التعاقدية<sup>(2)</sup>.
- الالتزام بتقديم الضمان عن جميع المخاطر، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم بقولها : « زيادة على الالتزام المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، يتعين على المتعمل في الترقية العقارية من جهة أخرى أن يكتب ضماناً من جميع الأخطار التي يكون مسؤولاً عنها بصفته متعاملاً » .

---

(1) المادة 554 من القانون المدني تنص : " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أرقام من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته، وتبدأ مدة السنوات العشر وقت تسلم العمل نهائياً ... » .

(2) انظر : المادة 10 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993؛

## المبحث الثاني

التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع في حالة الأشخاص الحائزين على سند قانوني لا يجارهم :

كما عرفنا أنه لعقد الإيجار أهمية بالغة في المعاملات بين الأفراد فيما بينهم، و بين الأفراد والدولة أيضاً، حيث أصبح من الضرورة الملحة أن يتدخل المشرع لتعديل أحكام هذا العقد التي كان منصوص عليها في القانون المدني، التي تزيد فيها التزامات المؤجر عن حقوقه اتجاه المستأجر، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن السياسة الاجتماعية التي وضعتها الدولة قصد توفير السكن وخاصة لفئات المجتمع الأكثر حرماناً، تطلب تنفيذها إصا ر عدة نصوص تشريعية، تتضمن كيفية إدارة و تسيير هذه السكنات.

ف نجد أن نظام الإيجار في السكنات التابعة للأملك الوطنية الخاصة، وخاصة منها ذات الطابع الاجتماعي، والتي تقوم بإدارتها وتأجيرها حالياً دواوين الترقية والتسيير العقاري، يختلف نوعاً ما عن إيجار الأملك الخاصة فتخضع هذه الأخيرة للقانون المدني، بينما تخضع الأولى للنصوص التشريعية الصادرة، والتي تنظم العلاقة الإيجارية بها.

ف نجد انه قبل صدور المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، والذي تضمن تنظيم الإيجار في المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري فقد كان هناك نصوص أخرى تضمن أحكام الإيجار في هذه السكنات، من هذه النصوص نذكر المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 23 أفريل 1968 والذي نظم إيجار المساكن التي عدت شاذرة و ألت ملكيتها للدولة<sup>(1)</sup>، لكن نشير إلى أن هذا الأخير قد ألغي بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29<sup>(2)</sup>.

أما المساكن التي لم تعد شاذرة فبقيت خاضعة للنظام الخاص بها، إلى أن نظمها المرسوم رقم 147/76، ومنه المرسوم الوحيد الذي لا يزال يحكم العلاقة الإيجارية في هذه السكنات هو المرسوم رقم 147/76، وما تلاه من نصوص تشريعية أخرى صادرة بعده، خاصة المرسوم التنفيذي 43/98.

(1) أنظر : العقون الأخضر، إيجار المباني، محاضرة ألقاها في ملتقى رؤساء المحاكم يوم 1986/03/30، ص 2.

(2) مرسوم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 صدر بالجريدة الرسمية رقم 49 بتاريخ 1980/12/02.



ولأجل دراسة نظام التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية العقارية، فلا بد من تقسيم المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول: مرسوم 147/76 المنظم لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

المطلب الثاني: النزاعات الإيجارية في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع و حالة التنازل عن حق الإيجار فيها.

المطلب الثالث: جواز نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع طبقاً للمرسوم 43/98.

## المطلب الأول: مرسوم 147/76 المنظم لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

إن المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يطبق على المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، حيث يخرج عن نطاق تطبيق هذا المرسوم المحلات المعدة لممارسة المهنة أو النشاطات التجارية أو الصناعية الأخرى، وقد نصت على ذلك المادة الأولى منه.

فجاء هذا الأخير لينظم العلاقة القائمة بين المؤجر و المستأجر لمحل معداً للسكن و تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري<sup>(1)</sup>، كذلك نجد أنه هو النص الوحيد الذي نظم العلاقة بشكل واضح و مفصّل، لذلك كان من الضروري أن نتطرق له بنوع من التفصيل و الدراسة، حتى نتمكن من معرفة كل الأحكام التي تضبط تلك العلاقة القائمة بين كل من المستأجر من جهة، و المصلحة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية العقارية من جهة ثانية.

ولأجل ذلك نقسم دراستنا إلى ما يلي :

أولاً: شروط شغل المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

ثانياً: التزامات و حقوق كل من المستأجر و المؤجر في عقد الإيجار.

ثالثاً: التصرف في حق الإيجار وفقاً للمرسوم 147/76.

---

(1) أنظر: المادة 25 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة أملاك الدولة و تسييرها، ج ر عدد 60 لسنة 1991.



## أولاً: شروط شغل المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري .

نجد انه طبقا للمرسوم 147/76 ، فإننا نلاحظ أن هذا الأخير قد نصّ على شروط خاصة، من خلالها يتم إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية العقارية، تتمثل هذه الشروط فيما يلي :

### أ- ضرورة إبرام الإيجار بموجب عقد مكتوب.

فطبقا للمادة 2 منه ، لاحظنا انه يجب أن يبرم عقد الإيجار الوارد على محل معد للسكن وتابع لديوان الترقية و التسيير العقاري في شكل رسمي و عقد مكتوب، حيث يخضع هذا العقد في شكله للنموذج المبين في الملحق المرفق للمرسوم ويسلم من طرف المصلحة المؤجرة، كما يتم تسجيله لدى مفتشية التسجيل بعد الإبرام كذلك عدم وجوده ينفي وجود العلاقة الايجارية بين المستأجر و الديوان<sup>(1)</sup>، إن الكتابة هنا تعدّ طريقة من طرق الإثبات ذات القوة المطلقة<sup>(2)</sup>، فالعقد الرسمي يعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة و على الغير<sup>(3)</sup>.

كذلك نجد في هذا الصدد نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، والذي يحدّد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير لسنة 1998، حيث جاءت هذه المادة بدورها بشرط تحرير عقد الإيجار الخاص بشغل هذا النوع من السكنات، وحددت له نموذجا خاصا بذلك يقوم الأطراف باستعماله.

### ب- ضرورة دفع مبلغ الإيجار.

حيث نصّت في هذا الصدد المادة 8 من نفس المرسوم رقم 147/76 على ضرورة دفع مبلغ للإيجار يحدّد من قبل المصلحة المؤجرة، وهي ديوان الترقية العقارية، كما نصّت على ذلك فيما بعد المادة 3 من المرسوم التنفيذي 506/97 وحددت المبلغ بموجب المواد 4، 5، 6، 7، 8 منه فيذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار و يستحق عند حلول أجله<sup>(4)</sup>.

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا ملف رقم 117880 المؤرخ في 14/03/1995، م ق لسنة 1995.

(2) أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام. المجلد الثاني، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 106 وما بعدها.

(3) أنظر: المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني الجزائري.

(4) أنظر: المواد 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 506/97، المؤرخ في 29 ديسمبر 1997.

### ج- تحرير محضر معاينة قبل البدء في الانتفاع.

بموجب المادة 3 من المرسوم 147/76 جعل المشرع شرطا خاصا بالبدء في الانتفاع بالعين المؤجرة، ألا وهو ضرورة المعاينة الحضورية، حيث تتم فيها معاينة الأمكنة من طرف المستأجر، إضافة إلى حضور مندوب عن الديوان، فيحرر محضر بتلك المعاينة، يذكر فيه حالة المسكن عند تسلمه من المصلحة المؤجرة.

ويكون هذا المحضر محتويًا على إمضاء الطرفين في العقد، كما يحرر نفس المحضر المذكور في حالة الإخلاء من طرف المستأجر عند الحاجة، وبالتالي يشمل المحضر على تقرير بحالة السكن عند تسليمه إلى المصلحة المؤجرة، فتكون هذه الوثيقة وسيلة إثبات وحجة يستعملها طرفا العقد عند الضرورة.

### ثانياً: التزامات و حقوق كل من المستأجر و المؤجر في عقد الإيجار.

لقد غير مرسوم 147/76 نوع العلاقة القانونية التي تربط الشاغل بالدولة، فبينما كانت العلاقة علاقة مستفيد، أصبحت علاقة ايجارية تنشأ التزامات و حقوق لكلى الطرفين، ففي عقد ايجار السكن التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري تترتب التزامات و حقوقا على كل من المستأجر من جهة و الديوان من جهة ثانية.

#### أ- التزامات و حقوق المستأجر.

لقد نصت عليها المادة 4 من المرسوم 147/76 وكذلك المواد من 6 إلى 20 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم، إضافة إلى المواد من 22 إلى 28 من نفس الملحق.

#### 1- التزامات المستأجر: نجد من بين هذه الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر:

- الالتزام بدفع الأجرة : حيث يلتزم المستأجر بدفع قيمة الإيجار أو الأعباء الإيجارية سواء كان ذلك نقداً أو بأي كيفية قانونية أخرى للدفع<sup>(1)</sup>، وذلك لدى الصناديق و المكاتب التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري المخصصة لهذا الغرض، وذلك في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر الموالي<sup>(2)</sup>، و تحسب قيمة الإيجار هنا بطرق تقنية متمثلة في الاعتماد على المساحة المصححة، و التكاليف الإيجارية، وذلك طبقاً لأحكام الأمر 94/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحال المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكاتب الترقية و التسيير العقاري.

(1) أنظر: المادة 8 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.

(3) أنظر: المادة 12 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76.



أما بالنسبة للسكنات التابعة لمكاتب الترقية العقارية و الموضوعة للاستغلال ابتداء من 1 يناير 1998، فيطبق عليها في ذلك المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 1997/12/29.

ويؤدي التأخر في دفع الأجرة من قبل المستأجر لمدة أكثر من 3 أشهر من تاريخ استحقاقها إلى تعرض هذا الأخير لعقوبة فسخ العقد<sup>(3)</sup>، وطرده فوراً من المسكن بموجب أمر مستعجل، وذلك بعد رفع دعوى ضده من المصلحة المؤجرة.

لكن حتى يتفادى المشرع مثل هذا النوع من الإجراءات، وضع ضماناً يكفل تنفيذ المستأجر لالتزاماته، وهو أن يقدم هذا الأخير كفالة قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي، تعادل 3 أشهر من الأجرة<sup>(4)</sup>، ونجد أن المستأجر هنا حتى ولو وفى بالأجرة و توابعها في الأجل المحددة، فلا يعفى من إيداع الكفالة، فهذه الكفالة ترد إليه عند نهاية مدة الإيجار، وذلك بعد خصم قيمة الترميمات التأجيرية و مختلف المبالغ المستحقة الأخرى عند الاقتضاء.

- الالتزام بالانتفاع بالمسكن على نحو لا يضر بالمؤجر.

حيث يلتزم المستأجر بالانتفاع بالمسكن كرب أسرة صالح، فيلتزم باحترام تخصيص الأمكنة، كما يلتزم بصيانتها و المحافظة عليها من التلف أو الهلاك.

فيكون التزام المستأجر باحترام تخصيص الأمكنة عن طريق عدم إدخال أي تعديل عليها<sup>(5)</sup>، فلا يباشر فيها أي نشاط أو أية مهنة دون ترخيص صريح و مكتوب من المصلحة المؤجرة، ذلك لأن الغاية من الإيجار هي الانتفاع بالمسكن كسكن، فهو معدّ خصيصاً لهذا الغرض، لكن إذا رخصت المصلحة المؤجرة للمستأجر بتغيير نشاطه أو بمباشرة أي نشاط مهني في المحل المؤجر، فهنا الإيجار يخضع في تنظيمه إلى الأحكام المتعلقة بإيجار المحال المعدة للاستعمال المهني، وليس أحكام إيجار المحال المعدة للسكن.

إضافة إلى ذلك يلتزم المستأجر بشغل المسكن بصفة شخصية أصليه و دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون معه تحت سقف منزله، فلا يترك المسكن دون استعمال، كأن يقوم بهجره و تركه مغلقاً، فيعرضه للتلف.

(3) نجد أن عقوبة الفسخ في حالة السكن التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري تكون بناء على حكم قضائي وذلك طبقاً للمادة 17 من المرسوم 147/76 وقد ورد في هذا الشأن قرار المحكمة العليا رقم 117912 المؤرخ في 1995/04/11.

(4) أنظر: المادة 16 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76.

(5) Evelyne Barberouse- Guibert et Diana. Topeza le guide pratique de droit nouvelle édition :Solar, Paris 1983, p219.



كما يقوم هذا الأخير بأعمال الصيانة المنصوص عنها في المادة 19 من الملحق الخاص بالمرسوم ، و يقوم بجميع الترميمات التأجيرية على حسابه ، من بينها :

- ترميم وتبديل الأجهزة الصحية المكسورة.
- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.
- إصلاح أو تبديل الأقفال ... الخ.

كما على المستأجر إصلاح العين المؤجرة ، و ذلك من خلال التزامه بالانتفاع بها على نحو لا يضر بالمؤجر، حيث لا يجوز له التنازل مطلقا عن حقه في الانتفاع بها ، سواء كان هذا التنازل بعوض أو غير عوض، كما لا يجوز له تأجيرها من الباطن إيجارا فرعيا، سواء كان ذلك كليا أو جزئيا ، ولا يجوز له تركها للغير سواء كان ذلك بطريقة شرعية أو غير شرعية (1).

كذلك يلتزم المستأجر من خلال شغله لهذه السكنات بعدم المطالبة بالتعويض عن كافة التركيبات و التحسينات أو الإصلاحات التي قام بها في العين المؤجرة ، و ذلك دون ترخيص من المصلحة المؤجرة (2)، إضافة إلى التزامه بإبلاغ المصلحة دون إبطاء بكل حدث يؤدي إلى إجراء إصلاحات مفروضة عليها ، و إلا كان مسؤولا عنها شخصيا ، و قد نصت على ذلك المادة 17 في فقرتها 2 من الملحق المرفق للمرسوم 147176 في ذكرها لأعمال الصيانة الواقعة على المؤجر .

إضافة إلى ما سبق يلتزم هذا الأخير بعدم الإخلال براحة العمارة سواء منه أو ممن هم تحت كنفه و يشغلونها معه ، كذلك عدم الإضرار بالصحة و احترام النظام الداخلي للعمارة تلك، وذلك حسب ما جاءت به المادة 21 من الملحق المرفق للمرسوم و التي أوردت النظام الداخلي للعمارة ، منها السهر على حسن مظهر العمارة خاصة السلام ، العتبات، الأفنية الداخلية و المصاعد و الحدائق ... الخ .

- 
- (1) إذا ترك المستأجر العين المؤجرة للغير سواء كان تركه عن طريق حصوله بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على مبلغ من المال أو أي شيء آخر ذي قيمة أو شرع في الحصول عليه ، يتعرض للعقوبات المقررة في القانون الخاصة بالنصب و خيانة الأمانة في المواد من 372 إلى 382 من قانون العقوبات الجزائي (2) المادة 4 بند 6 من مرسوم 147176

- **الالتزام برد المسكن المؤجر** : حيث يلتزم المستأجر برد المسكن عند نهاية الإيجار، وذلك لأن عقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الشيء لا على ملكيته، حيث يسلم هذا الأخير مفاتيح الأمكنة خالصة من أي التزام أو شغل، وهذا ما نصت عليه المادة 4 بند 5 من مرسوم 147/76 .

لذلك لا بد أن يسلم المستأجر المسكن للمصلحة المؤجرة في الحالة التي كان قد تسلمه فيها، ولهذا الأخيرة أن تحتج عليه بمحضر المعاينة الذي حرر قبل البدء في الانتفاع بالمسكن، فهذا المحضر هو وسيلة إثبات لحالة المسكن وقت التسليم (1) .  
و يكون للمؤجر حق طلب إعادة المسكن إلى الحالة التي كان عليها وقت التسليم إذا قام المستأجر بتحسينات أو تركيبات أو إصلاحات دون ترخيص من المصلحة المؤجرة ، كما يلتزم هذا الأخير بالتعويض عند الاقتضاء (2).

2- **حقوق المستأجر** : كما رتب عقد الإيجار للمسكن التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري التزامات على عاتق المستأجر ، خصه كذلك بحقوق ، تكون ناتجة عن إبرام هذا العقد ، و هذه الحقوق هي التزامات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة ، و تتمثل في :

- **حق المستأجر في تسلم المسكن المؤجر** : فقد نصت على ذلك المادة 22 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم رقم 147/76، حيث يكون من حق المستأجر تسلم المسكن المؤجر في حالة جيدة صالحة للسكن ، لذلك أورد المشرع في المادة 3 من المرسوم شرطا أساسيا و هو تحرير محضر معاينة الأمكنة، و الذي يذكر فيه حالة المسكن عند تسلمه من المصلحة المؤجرة

- **حق المستأجر في صيانة المسكن المسلم له من طرف المصلحة المؤجرة** : حيث لا بد أن تقوم المصلحة المؤجرة بصيانة و ترميم المسكن المؤجر قبل تسليمه للمستأجر ، و ذلك بكل ما يقع عليها ، حتى يبقى هذا الأخير صالحا للسكن (3)، فنقوم المصلحة بالتزامات الضرورية دون التأجيلية طيلة مدة الإيجار (4).

(1) أنظر: المادة 3 من المرسوم رقم 147/76 .

(2) أنظر: قرار المحكمة العليا ، ملف رقم 36972 المؤرخ في 29 / 06 / 1985 م ق العدد الثالث لسنة 1989 .

(3) أنظر: المادة 22 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76.

(4) أنظر : قرار المحكمة العليا رقم 101953 المؤرخ في 21/12/1993، م ق العدد الثاني لسنة 1994.

- **حق المستأجر في الضمان** : حيث تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الأضرار أو العوائق التي تمنع هذا الأخير من الانتفاع بالمسكن المؤجر سواء كان ذلك من طرف مندوبيه أو من الغير، بحيث يكون على المصلحة في حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الإخلاء أن تدبر للمستأجر أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكن حتى تمام الأشغال (5).  
و إضافة إلى ما سبق ذكره من حقوق منحها المرسوم 147/76 للمستأجر و الناتجة عن عقد الإيجار المبرم بينه و بين ديوان الترقية و التسيير العقاري فإنه هناك حقوق أخرى جاء بها هذا المرسوم، و أضافها للحقوق السابقة الذكر، و هي حق البقاء و حق التبادل .

### - حق البقاء بالأمكنة:

لقد أدخلت عبارة حق البقاء بموجب القانون الفرنسي الصادر في 1948/09/01 و حلت محل عبارة أخرى هي فكرة " امتداد عقد الإيجار الأصلي "، كما تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء لحماية المستأجر الذي تبدو وضعيته أصعب من المؤجر.  
لكن نجد أن هذا الحق لا يكتسب بصفة نهائية و إنما يمكن له أن يسقط في حالة إثبات صدور مخالفات من الشاغل لقواعد الشغل القانوني للأمكنة.

#### • مميزات حق البقاء : يتسم حق البقاء بما يلي:

- أنه يطبق بقوة القانون و دون اللجوء لأي إجراء فلا يخضع لإخبار المؤجر.
- غير محدد المدة.
- يطبق على الأشخاص الطبيعيين و المعنويين (الجمعيات و الأحزاب و المنظمات) و على الوطنيين و الأجانب دون تمييز.

#### • شروط حق البقاء : لحق البقاء شرطان هما:

- ضرورة وجود سند إيجار: فلا يستفيد من حق البقاء من ليس له سند إيجار شخصي و خاص يثبت به شغله للأمكنة.
  - النية الحسنة: و يرجع تقديرها لقاضي الموضوع، حيث يستخلصونها من قيام المستأجر بالالتزامات التي فرضها عليه القانون أو العقد.
- أما بالنسبة لحق البقاء المنصوص عليه في المرسوم 147/76 فنجد أن المستأجر الذي أجر مسكناً تابعاً لديوان الترقية و التسيير العقاري يستفيد من حق البقاء والذي يقصد به المكوث بالعين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، وذلك رغم معارضة المؤجر، لكن بشرط أن تتوفر في هذا الأخير الشروط اللازمة لذلك.

(5) المادة 23 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76.



فقد نصَّ المشرع على هذا الحق في المادة 11 من المرسوم 147/76 وهو حق لا يتقرر إلا بعد انتهاء عقد الإيجار، و بمقتضى هذه المادة فإنه يكون لهذا الأخير الاستفادة من حق البقاء، وذلك في حالة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع المصلحة المؤجرة.

كما منح هذا الحق لأعضاء عائلة المستأجر الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر، وذلك في حالة غياب أو وفاة هذا الأخير أو تخليه عن محل إقامته<sup>(1)</sup>.  
كذلك يكون للزوج المعين من طرف القاضي (الزوجة الحاضنة) في حالة الطلاق<sup>(2)</sup>، كما عرفنا الحق في البقاء بالمسكن المؤجر، وذلك حسب المادة 467 من القانون المدني.

### • القيود الواردة على حق البقاء طبقاً للمرسوم 147/76:

لقد جعل المشرع على حق البقاء الممنوح بعض القيود، فنصَّ على بعض الحالات التي يترتب على وجودها عدم استفادة المستأجر من حقه في البقاء بالعين المؤجرة، وهي تلك المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم 147/76 فجعلت المادة بعض المستأجرين محرومين من هذا الحق وهم :

- المستأجرون الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطردهم.
- المستأجرون الذين لا يشغلون العين المؤجرة بأنفسهم حقيقة أو بأفراد عائلتهم الذين كانوا يعيشون عادة معهم من أكثر من ستة أشهر و يشترط أن يكون عدم شغلهم للمسكن المؤجر لفترة 8 أشهر خلال السنة الإيجارية، فإذا كانوا لا يشغلون هذا المسكن و لمدة تزيد عن ثمانية أشهر فإنه يسقط حقهم في البقاء به

لكن لهذه الحالة استثناء، وهم الأشخاص الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، وهنا على هؤلاء أن يضعوا مسكنهم المؤجر تحت رعاية الهيئة المؤجرة، بشرط أن يكون خالياً من أي شاغل قانوني.

- الأشخاص الذين باستطاعتهم الحصول على مسكن شخصي يفي حاجاتهم و حاجات أسرهم، وذلك باستعمال حقهم في الاسترجاع<sup>(3)</sup>.
- الأشخاص الذين يشغلون أمكنة غير صَّحَّية سكتها محظورة، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم لها أو هدمها إذا كانت مهددة بالانهيار.
- الأشخاص المستأجرون للأماكن المؤجرة بموجب سند تابع لعقد العمل إذا انتهى عقد عملهم هذا.

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 14631 المؤرخ في 1976/04/15.

(2) أنظر: المادة 12 من المرسوم 147/76.

(3) أنظر: إيجارات السكنات و المحلات المهنية، صادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية تصدر عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا لسنة 1997، ص ص 54، 55.

- حق التبادل للأمكنة (1) :

حيث يستفيد من هذا الحق المستأجرون الذين يقيمون في نفس المنطقة فيكون هذا التبادل للمحال السكنية بشروط هي :

- أخطار المصلحة المؤجرة التابع لها العين محل التبادل، و ذلك عن طريق طلب تعرضه المصلحة على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المنازل أو المساكن و التي تصدر بدورها ترخيصاً صريحاً بالموافقة، حيث لا يكون التبادل نافذاً إلا إذا صدر الترخيص الصريح بالموافقة من اللجنة، وكان القرار بالتبادل إيجابياً (2).
- أن يظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزماً اتجاه المؤجر بجميع الالتزامات المترتبة عن إيجاره لمسكنه الذي كان يشغله قبل التبديل.

ب- التزامات المؤجر.

تقع على عاتق المؤجر التزامات في عقد الإيجار المبرم بينه و بين المستأجر فيلتزم المؤجر و المتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري في هذا العقد، و طبقاً للمرسوم 147/76 بما يلي :

- الالتزام بتسليم العين المؤجرة : حيث يقع على هذا الأخير التزام تسليم العين المؤجرة للمستأجر، وذلك في حالة جيدة و قابلة للسكن، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 147/76.

- الالتزام بصيانة المسكن : حيث لا بد على المصلحة المؤجرة أن تقوم بأعمال الصيانة (3) والترميمات المفروضة عليها (4)، حتى يظل السكن صالحاً للانتفاع به وقد نص المرسوم 147/76 على الأعمال التي تعتبر ترميمات ضرورية و هي واردة على سبيل المثال لا الحصر، نذكر منها إصلاح الجدران الحاملة وإصلاح السقوف و الأسطح و هياكل البنايات ... الخ.

أمّا الترميمات الايجارية فإنها تقع على عاتق المستأجر، كإصلاح الأقفال و المقابض، البلاط ... الخ.

(1) أنظر: المادة 15 من المرسوم 147/76.

(2) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 62573 المؤرخ في 11/02/1991، م ق العدد الثالث، لسنة 1992 ص 130.

(3)، (4) : أنظر: المادتان 18 و 19 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76.

- الالتزامات بالضمان : حيث طبقا للمرسوم 147/76 يكون على المصلحة المؤجرة أن تضمن جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالمسكن المؤجر سواء كان التعرض من مندوبي المصلحة أو من الغير (1).

أما بالنسبة للالتزام بضمان العيوب الخفية فلم ينص عليه المرسوم.

### ثالثًا : التصرف في حق الإيجار وفق المرسوم 147/76.

لقد ورد في المرسوم رقم 147/76 على منع المستأجر من التنازل عن حقه في الإيجار، كذلك عدم تأجير المسكن من الباطن، وعدم إعارته للغير، ولو بصفة مؤقتة.

حيث يلتزم المستأجر لمسكن تابع لديوان الترقية العقارية عند البدء في الانتفاع سواء كان ذلك بعوض أو بغير عوض، وذلك طبقًا للمادة 4 بند 5 من المرسوم، كما يلتزم بأن لا يخضع مسكنه لتصرف الغير كله أو بعضه حتى وإن كان ذلك بصفة مؤقتة ( الإيجار من الباطن).

لكن نلاحظ أن المشرع أجاز لهذا الشخص أن يتبادل مسكنه مع شخص آخر، وذلك من أجل استعمال أفضل للعائلة.

ومنه يمكننا القول أن التنازل عن حق الإيجار، هو تصرف غير جائز بمقتضى القانون، بحيث إذا تحصل الشخص على سكن اجتماعي، فهذا يمنعه من التصرف فيه، سواء بنقله إلى الغير بمقابل أو بدون مقابل، وذلك لأن المستأجر إذا قام بهذا النوع من التصرف، فهذا دليل على عدم حاجة هذا الأخير إلى ذلك المسكن وبالتالي ينقضي الغرض المقصود من إنشاء مثل هذا النوع من السكنات الاجتماعية.

لكن مع ذلك نجد أن عددا كبيرا من المستفيدين من هذه السكنات يقوم بالتنازل عنها أو تأجيرها من الباطن، وذلك مقابل أثمان باهظة ودون أن تكون هناك أي جزاءات من طرف المصلحة المؤجرة.

(1) المادة 16 فقرة 2 من مرسوم 147/76.



فلاحظ أنه رغم منع المشرع من خلال تلك النصوص القانونية القيام بمثل هذا النوع من التصرفات، إلا أننا نلاحظ أنه ومنذ السبعينات وإلى يومنا هذا ونحن نصادف في حياتنا اليومية مثل هذه التصرفات، وهذا ما أدى إلى بروز العديد من الاشكالات، وخصوصاً بالنسبة لهؤلاء الأشخاص الذين تحصلوا على تلك المساكن الاجتماعية، وانتقل إيجارها إليهم، وهم لا يملكون سندات قانونية لذلك، و المتمثلة في عقد الإيجار باسمهم.

## المطلب الثاني: النزاعات الإيجارية في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع و حالة التنازل عن حق الإيجار فيها.

تنص المادة 4 بند 5 من المرسوم 147/76 على عدم جواز التنازل مطلقاً عن حق المستأجر في الانتفاع بالمسكن المؤجر التابع لديوان الترقية العقارية سواء كان ذلك بعوض أو بغير عوض، كذلك نصت على عدم جواز تأجير هذا الأخير من الباطن كلياً أو جزئياً و عدم السماح بشغله من الغير و لو بصفة مؤقتة، لذلك يترتب على الإخلال بهذا الالتزام طرد هذا الأخير من المسكن المؤجر<sup>(1)</sup> بواسطة أمر مستعجل طبقاً للمادة 17 من المرسوم. وسوف نستعرض هذه النزاعات فيما يلي:

أولاً: دعاوى النزاعات الإيجارية طبقاً للمرسوم 147/76.  
ثانياً: القضاء المختص بالفصل في دعاوى النزاعات الإيجارية.  
ثالثاً: حالة التنازل عن حق إيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع.  
أولاً: دعاوى النزاعات الإيجارية طبقاً للمرسوم 147/76.

طبقاً للمرسوم 147/76 فإنه من بين الدعاوى التي تثار في هذا الشأن و في حالة مخالفة نص المادة 4 بند 5 منه نجد دعوى طرد من المسكن المؤجر، حيث ترفع هذه الدعوى على المستأجر في الحالات التالية:

- 1- التنازل عن إيجار المسكن أو تأجيره من الباطن للغير، الذي يؤدي إلى شغل الغير للمسكن دون سند قانوني.
- 2- الامتناع عن تسديد بدل الإيجار (مبلغ الإيجار) بعد إعدار المستأجر، حيث يؤدي إلى فسخ العقد ثم الطرد.
- ج- عدم تنفيذ الشروط أو الالتزامات التي يتضمنها عقد الإيجار بعد الإعدار.

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 19111 المؤرخ في 1979/11/07.

## ثانياً: القضاء المختص بالفصل في دعاوى النزاعات الايجارية.

من خلال المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و كذلك المادة 8 منه فإن القضاء المختص بحل النزاعات الايجارية في هذا الصدد هي المحكمة الموجود في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار أو المسكن موضوع النزاع، لكن بالنسبة للسكنات التابعة للدولة و المؤجرة من طرف دواوين ت ت ع فإنه نفرّق في هذه الحالة بين القضاء العادي و القضاء الاستعجالي.

فبالنسبة للمادة 17 من المرسوم 147/76 و المادة 29 من ملحق ذلك المرسوم فهي تُخضع دعوى الطرد للمستأجر من المسكن التابع لديوان ت ت ع إلى قاضي الأمور المسعجلة ( القسم الاستعجالي )<sup>(1)</sup>، لكن تجدر بنا الإشارة هنا إلى أن القاضي الاستعجالي لا يختص إلا في حالة الطرد لوضع اليد دون سند قانوني، أمّا إذا رفعت أمامه دعوى يحوز المستأجر فيها على سند قانوني لإيجاره يحكم هذا الأخير هنا بعدم الاختصاص<sup>(2)</sup> لأن حكمه فيها يعدّ مساساً بحقوق الأفراد<sup>(3)</sup>.

أما الطرد للحالات الأخرى مع وجود سند للإيجار فإن المختص هنا هو قاضي الموضوع بالمحكمة وذلك أمام قسمها المدني بالفرع العقاري منه.

## ثالثاً: حالة التنازل عن حق إيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع.

من خلال دراستنا للمرسوم 147/76 عرفنا أن هذا الأخير قد منع التنازل مطلقاً عن حق الإيجار أو حتى التأجير الفرعي لتلك السكنات التابعة للدولة، لكن هذا المنع لم يكن عائقاً أمام الأفراد للقيام به، حيث نجد الأشخاص و تحايلاً منهم على القانون يقومون بهذا التنازل خفية منتهجين في ذلك أساليب و إجراءات خاصة مخالفة للقانون أصلاً.

حيث يطلق على هذا التنازل مصطلح "بيع المفتاح" أو "Pas de porte"، فيقوم الشخص المستأجر ببيع حقه في الإيجار بمقابل نقدي يسلم إثره مفتاح المسكن للشخص المشتري منه (المتنازل له)، فيدفع له هذا الأخير المبلغ وذلك عن طريق كتابة ورقة تثبت وجود دين بين الشخصين، تحرر هذه الورقة لدى الموثق حتى تكتسي صفة الرسمية.

لكن نجد أصلاً أن عقد إيجار المسكن يبقى دائماً باسم الشخص المستأجر الأصلي، فلا يمكن تحرير عقد رسمي باسم المستأجر الثاني (المتنازل له) وذلك لأن هذا التصرف ممنوع قانوناً فيبقى الشخص المستأجر الأول هو الملزم اتجاه المصلحة المؤجرة رغم عدم شغله للمسكن، وهذا بطبيعة الحال ما أدى إلى ظهور أشخاص شاغلين لتلك السكنات الاجتماعية التابعة للدولة بدون سندات قانونية تثبت إيجارهم.

(1) نجد في الواقع أن مصلحة د ت ت ع تتجنب رفع النزاعات الخاصة بالتنازل عن حق الإيجار أمام المحاكم و هذا نظراً لطول الإجراءات و لزوم التحقيقات فيها في بعض الأحيان، حيث تفضل هذه الأخيرة الحصول على مبالغ إيجاراتها أفضل من الدخول في تلك الإجراءات المعقدة، حيث ترفع دعوى المطالبة بمبلغ الإيجار على الشخص المستأجر حتى و إن تنازل عن حقه للغير (باعه).

(2) أنظر: قرار المحكمة العليا الصادر في 16/03/1981، م ق لسنة 1989.

(3) أنظر: قرار المحكمة العليا الصادر في 09/07/1984، م ق العدد الثالث لسنة 1989.

وتخفيفًا لذلك سعت الدولة جاهدة من أجل حل و لو جزء من هذه الاشكالات المطروحة من جراء هذه التصرفات، فأصدر المشرع نصوصًا تشريعية عديدة محاولًا من خلالها الحد من تلك المضاربة الناشئة عن إيجار أو بيع هذه السكنات، و من بين تلك النصوص نجد :

- المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 و الذي يحدّد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي، فقد عرفنا أن المشرع قد أغفل عن إيراد هذه الشروط ضمن النصوص القانونية السابقة فتدارك ذلك النقص في إصداره لهذا المرسوم.
- المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 الذي يحدّد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين ت ت ع .

فهذان المرسومان صدرا في نفس التاريخ حتى ينظما تلك العلاقة القانونية التي كانت موضوع العديد من القضايا المطروحة على القضاء.



## المطلب الثالث: جواز نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع طبقاً للمرسوم 43/98.

لقد عرفنا أن المشرع قد منع المستأجر من التنازل عن حق الإيجار في المساكن العمومية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، وهذا ما جعل هذا الأخير في وضع حرج، وبالتالي فإنه لا تتحقق الوظيفة الاجتماعية للسكن، والتي تتمثل في الاستقرار، لهذا غير المشرع من موقفه هذا وجاء بالمرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 والذي حدّد من خلاله شروط نقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

وقد سبق صدور المرسوم، المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 الذي يحدّد شروط الحصول على تلك المساكن العمومية ذات الطابع الاجتماعي، والذي لا بد من التطرق إليه في هذا المبحث.

لذلك، ومن أجل دراسة التنازل عن حق الإيجار بموجب هذا المرسوم رقم 43/98، فسوف نقسم هذا المطلب إلى ما يلي:

أولاً: شروط الاستفادة من السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري طبقاً للمرسوم 42/98.

ثانياً: نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري وفقاً للمرسوم 43/98.

## أولاً: شروط الاستفادة من السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري طبقاً للمرسوم 42/98.

إذا كانت النصوص الصادرة في السبعينات و المتعلقة بإيجار هذه السكنات لا تشير بصفة صريحة لشروط الاستفادة من هذه الأماكن، فإن مضمونها يوحي بأنها مخصصة للأفراد و العائلات ذات الدخل الضعيف.

لكن نجد أن الواقع يبين عكس ذلك، فغن الكثير منها منح لأشخاص لا علاقة لهم بهذه الشريحة من المجتمع، وهو الأمر الذي أدى إلى نشوب نوع من المضاربة غير الشرعية في بيعها و لإيجارها.

وقد دفعت هذه الوضعية المزرية بالمشروع إلى إصدار مرسوم تنفيذي رقم 42/98 بتاريخ 1 فبراير 1998، يحدد شروط الحصول على هذه السكنات و هي :

- أن يكون الشخص طبيعياً و مقيماً منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرر توزيعها<sup>(1)</sup>، ويتم إثبات هذه الشروط عن طريق تقديم شهادة الإقامة.
- أن لا يكون مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة و الأمن الضرورية، أو لقطعة أرض صالحة للبناء، أو يكون مستفيدا من مسكن ايجاري عمومي ذي طابع اجتماعي أو مستفيد من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم 42/98.
- يقدم الشخص الذي تتوفر فيه هذه الشروط طلباً للبلدية المقيم بها، وذلك وفقاً لإجراءات واردة بالمرسوم.

### أ- إجراءات تقديم طلب السكن.

يحرر طلب السكن في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، ويرفق هذا الطلب بالوثائق التالية :

- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية.
- شهادة إقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة تثبت المداخيل أو عدمها.
- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق الشروط الواردة في المادة 4 من المرسوم السابق الذكر.

إضافة إلى كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن مناسبة وضرورية. يودع الطلب لدى البلدية المعنية، وذلك مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل، و نصت على هذه الوثائق و الإجراءات المادة 5 من المرسوم 42/98.

(1) أنظر : المادة 3 من المرسوم 42/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998

بعد تقديم الطلب للبلدية يسجل هذا الأخير حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل برقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

من جهة أخرى يلتزم ديوان الترقية و التسيير العقاري بتحويل الملفات المتعلقة بطلب السكن و المسجلة لديه إلى البلديات المعنية، وذلك في أجل أقصاه 3 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم 42/98، و الذي حدّد الشروط القانونية للاستفادة، وذلك مع إعلان أصحاب الطلبات كتابياً بهذا التحويل للملفات<sup>(2)</sup>، لأنه قبل صدور هذا المرسوم كانت الطلبات تقدّم لمصلحة ديوان الترقية و التسيير العقاري، وليس للبلدية.

إضافة إلى ذلك يكون على متعهد الترقية قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات ب 3 أشهر إلى الوالي المكلف بالسكن في الولاية أن يقدم كشف، يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال، موقعها و رزنامة تسليمها، وبعد تسلّم هذا الكشف بمدة لا تزيد عن 15 يوماً، يحدّد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة البلدية و اختتامها، إضافة لمحتوى برنامج تلك السكنات المقرر توزيعها.

ويرفض رئيس البلدية لمنح السكنات ملفات طالبي السكنات التي تدخل في إطار أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98، و يبلغ الرفض كتابياً لطالبي السكنات المعنيين مع تبرير أسباب ذلك<sup>(3)</sup>.

#### ب- دراسة و فحص ملفات طلبات السكن.

تفحص طلبات السكن لجنة بلدية يعيّن أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليمياً، وتتكون هذه اللجنة من رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيساً لها، 3 أعضاء من المجلس الشعبي البلدي ينتخبهم زملاؤهم، ممثل عن الاتحاد العام للعمال الجزائريين كعضو، ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين، ممثل عن المنظمة الوطنية لأبناء الشهداء، وممثل عن جمعيات أو لجان الأحياء أو القرى، و تحدّد مهمة أعضاء اللجنة بنسبة واحدة، ماعدا رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(4)</sup>.

(2) أنظر المادة 24 من المرسوم رقم 42/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998.

(3) المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 21 فبراير 1998 الذي يحدّد مقاييس و سلم التنقيط للحصول على مسكن عمومي ايجاري ذي طابع اجتماعي، ج ر عدد (22)، ص 21.

(4) المادة 10 من المرسوم رقم 42/98.



تقوم لجنة البلدية بتفحص ودراسة الملفات في مدة لا تزيد عن 3 أشهر، إضافة إلى قيامها بما يلي :

- البت في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات، أي في صحة الوضعية الاجتماعية لصاحب الطلب، حيث تُبلغ الطلبات غير المقبولة إلى رئيس اللجنة، الذي يقوم بدوره بتبليغ الرفض إلى أصحاب الطلبات و ذلك كتابيًا مع تبرير أسباب ذلك طبعًا.

- تسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق و الدراسة على كاشفين متباينين يخص الأول طالبي السكنات الذين يبلغون 35 سنة فأكثر، ويخص الثاني طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة عند استلام الطلب، ويؤشر رئيس لجنة البلدية لمنح السكنات على هذين الكاشفين.

إضافة إلى ذلك نجد أنه يخصص من كل برنامج المساكن المقرر توزيعها لطلبيها الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة (5).

- يسلم رئيس اللجنة البلدة لمنح السكنات قوائم طالبي السكنات إلى كل فرقة مكونة من أجل المراقبة و التحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم، وبتعيين على الفرق البلدية تسليم نتائج تحقيقها في أجل أقصاه شهر، ابتداء بتاريخ تسليم رئيس اللجنة القوائم.

- بعد إجراء عملية التحقيق تسجل ملاحظات فرق التحقيق في الوثيقة التقنية الخاصة بذلك، وتقوم لجنة البلدية لمنح السكنات بناءً على الملاحظات الواردة في هذه الوثيقة بتنقيط الطلبات على أساس مقاييس سلم التنقيط الوارد في القرار الوزاري المؤرخ في 21 فبراير 1998 المذكور سابقاً (6)، كما تسجل بعد هذه النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة المعلومات التي يوقع عليها أعضاء لجنة البلدية و ترفق بملف طالب السكن.

- ترتب الطلبات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها.

(5) أنظر: المادة 8 من المرسوم رقم 42/98.

(6) أنظر: المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 21 فبراير 1998 الذي يحدد مقاييس و سلم التنقيط للحصول على مسكن عمومي إيجاري ذي طابع اجتماعي.

لكن تجدر بنا الإشارة هنا أنه طبقاً للمادة 22 من المرسوم رقم 42/98 فإنه كل مستأجر يدلي عمداً بتصريحات خاطئة تثبت قانوناً في ملف طلبه السكن فإنه يحرم من حقوقه كمستأجر، و يطرد فوراً، بالإضافة إلى المتابعات الأخرى التي يتعرض لها (1).

- تتداول لجنة البلدية بمقر البلدية المعنية بعد ترتيب و تصنيف الملفات الخاصة بطالبات السكن، و تدون مداولتها في سجل يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

- تحدّد لجنة البلدية قائمة المستفيدين المعتمدة، غير أنه يمكن لوزير السكن أن يرخّص بعد موافقة الحكومة تخصيص السكنات لقطاعات معينة، مثل التعليم و التربية، بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عنها سابقاً (2).

### ج- قائمة المستفيدين من السكنات.

تحدّد هذه القائمة كما عرفنا من طرف لجنة البلدية، وتشمل هذه الأخيرة على البيانات المتعلقة بهوية المستفيدين، كأسماء هؤلاء و ألقابهم، نسبهم (اسم الأب و الأم)، كذلك تاريخ و مكان الازدياد، إضافة إلى عنوان محل الإقامة.

تعلّق القائمة خلال 48 ساعة التي تلي المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في الأماكن العمومية الأخرى لمدة 8 أيام، وقد نصّت على هذه الإجراءات المادة 13 من المرسوم 42/98.

كما أن كل قرار استفادة يتخذ خارج أحكام هذا المرسوم يعدّ باطلاً ولا أثر له من جهة ثانية فنجد أنه بعد تعليق قائمة المستفيدين من السكنات يكون لكل طالب سكن يرى أنه قد أجهف في حقه أن يقدم طعناً لدى اللجنة و ذلك وفق إجراءات خاصة، ولأجل ذلك فلا بد من التطرق إلى إجراءات هذا الطعن.

---

(1) (2) أنظر: المادة 20، 22 الفقرة الثانية من المرسوم 42/98.

## د- إجراءات الطعن في قائمة المستفيدين من السكنات.

- يُقدّم الطعن كتابياً مقابل استلام وصل لدى اللجنة الولائية، والتي تتكون من رئيس المجلس الشعبي الولائي، ممثل منتخب من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيس هذه الهيئة، رئيس الدائرة التي أنشئت فيها المساكن الممنوحة، المدير المكلف بالشؤون الاجتماعية في الولاية، المدير المكلف بالسكن في الولاية.

- تفحص اللجنة كل الطعون في أجل أقصاه 15 يوماً<sup>(4)</sup>، ويكون ذلك بإجراء كل التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ قراراتها النهائية.

و أخيراً وبعد كل هذه الإجراءات و كذلك بعد انتهاء أشغال التحقيق و المراقبة، يرسل الوالي القائمة النهائية إلى ديوان الرقابة و التسيير العقاري، و إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني للقيام بالإجراءات الضرورية، حيث يقوم بنشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية.

كما يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحصائيات تتضمن طالبي السكن من جهة و المستفيدين من جهة، و يبلغ بها الوالي و المدير المكلف في الولاية<sup>(5)</sup>.

## ه- التزامات ديوان الترقية و التسيير العقاري قبل المستفيدين.

لقد عرفنا سابقاً أنه بعد انتهاء أشغال التحقيق و المراقبة، يقوم الوالي بإرسال قائمة المستفيدين من السكنات النهائية إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري حيث يقوم هذا الأخير بما يلي :

- إعداد عقد الإيجار لكل مستفيد، وذلك حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 السابق الذكر.

(4): المادة 16 من المرسوم 42/98.

(5) انظر: المادة 25 من مرسوم 42/98.



- تسليم العقد النموذجي للمستفيد، فهذا الإجراء هو شرط أساسي لتجسيد العلاقة بين المؤجر و المستأجر، حيث أنه لا يمكن إثبات العلاقة الايجارية إلا بموجب هذا العقد، ودون غيره من وسائل الإثبات الأخرى (1).

ونجد هنا أن كل شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن أيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية، كان قد استفاد من سكن في إطار أحكام هذا المرسوم 42/98، عليه أن يقوم بإخلاء تلك الأماكن قبل استلام المسكن الجديد، فيسلم له المؤجر القديم وثيقة تثبت إخلائه لذلك المسكن، ويقوم هو بدوره بتسليمها لمصلحة ديوان الترقية و التسيير العقاري (2).

- كذلك يلتزم ديوان الترقية و التسيير العقاري بعد ذلك بتسليم السكن و ملحقاته، كالمخزن، المستودع إن وجد، أنابيب إيصال المياه و الغاز و الأسلاك الكهربائية، حيث يسلم هذا السكن في حالة يصلح معها للانتفاع به.

لكن من ناحية الواقع يتم خلاف ذلك، ففي كثير من الأحيان ما تسلم هذه السكنات منقوصة من عدة أشياء مثل: زجاج النوافذ، الأبواب الداخلية، الأقفال، طلاء الجدران، المراحيض و بيوت الحمام، إيصال الكهرباء و الغاز.

وقد أقر المشرع في المادة 3 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 أنه يجب أن تكون هناك معاينة حضورية لحالة الأمكنة عند البدء في الانتفاع و تحرير محضر بها، وهذا طبعا من الناحية الشكلية فقط، لأنه من الناحية العملية فإن هذا المحضر إجراء شكلي لا يحتاج به قبل المصلحة المؤجرة، و ذلك لأن المستفيد من السكن هنا هو الذي يتحمل عبئ إصلاح كل تلك النقائص الموجودة بالمسكن.

(1) أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 117880 المؤرخ في 14 مارس 1995.

حيث ورد في هذا القرار ما يلي: " عقد الإيجار المبرم بين المستأجر و دواوين الترقية و التسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين، عملا بما جاء في المادة 2 من المرسوم رقم 147/76، و أن الاحتجاج بوصلات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الإيجار".

(2) أنظر: المادة 23 من المرسوم 42/98.

## ثانياً: نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري وفقاً للمرسوم 43/98.

لقد ورد في المرسوم رقم 147/76 أنه من التزامات المستأجر للمسكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري هو عدم التنازل عن حق إيجار هذا المسكن أو تأجيره من الباطن بأي شكل من أشكال هذا التصرف.

لكن غيرَ المشرع من موقفه هذا، وذلك من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998، حيث جاء به ليحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه المساكن ذات الطابع الاجتماعي.

ونجد أنه من خلال هذا المرسوم قد أجاز المشرع نقل حق الإيجار للسكنات ذات الطابع الاجتماعي لكن بشروط، وفي حالات استثنائية سوف يلي إيرادها.

### أ- الأشخاص الذين يستفيدون من نقل حق الإيجار.

لقد جاء المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 ليجيز للمستأجر نقل حق الإيجار في المسكن العمومي ذي الطابع الاجتماعي و التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري، لكن ذلك في حالات استثنائية و خاصة.

وبالتالي يكون هذا الحق مقرر لأشخاص معيّنين فقط، و ليس لكافة الأشخاص لذلك لا بد من توفر شروط خاصة في الشخص المتنازل له عن حق الإيجار حتى يعتبر هذا التنازل قانونياً و هذه الشروط منصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم و تتمثل في :

أ- أن يكون الشخص المتنازل له من فروع المستأجر من الدرجة الأولى فقط أي أحد أبنائه لا غير<sup>(1)</sup>، و تحسب درجة القرابة كما يلي : كل فرع يعتبر درجة مع عدم احتساب الأصل، فالابن إذن هو من الدرجة الأولى لأبيه و هي قرابة مباشرة.

ب- أن تتوفر في المتنازل له شروط الحصول على السكن الاجتماعي الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998<sup>(2)</sup>، والسابقة الشرح.

(1) لقد ضيق المشرع الجزائري من دائرة الأقارب و جعلها تتمحور حول الفروع من الدرجة الأولى فقط، و ذلك عكس بعض التشريعات الأخرى العربية مثل المشرع المصري في قانون رقم 49 لسنة 1977، الذي حدّد في مادته 29 الأشخاص المتنازل لهم بالزوجة، الأولاد، الأبوين و أقاربه نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثانية إن كانوا يقيمون معه.

أنظر : سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الجزء الثاني الطبعة التاسعة، دار الكتاب الحديث 1991، ص 127.

(2) أنظر: المواد 3، 4 من المرسوم 42/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998.

ج- أن تتوفر في المتنازل له شروط حق البقاء في السكن المؤجر، وهي أن يعيش هذا الشخص عادة مع المستأجر المتنازل، وأن يكون قد سكن معه في هذا المسكن أكثر من 6 أشهر دون خروج<sup>(3)</sup>.

### ب- شروط نفاذ التنازل عن حق الإيجار و نقله.

لنفاذ التنازل عن حق الإيجار بين طرفي العقد، و في مواجهة الغير، فلا بد من توفر شروط على المتنازل عن الحق أن يقوم بها، وهي :

أ- أن يرسل المستأجر ( المتنازل ) رسالة موصى عليها إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري، تتضمن طلب نقل حق الإيجار، و تكون هذه الرسالة مرفقة بالوثائق التي تثبت أن طالب حق النقل أو المتنازل له يستوفي كل الشروط المذكورة سلفاً، والمنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم 43/98.

ب- أن يصدر القبول الكتابي و الصريح من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري، حيث أنه لا يكون نقل حق الإيجار فعلياً و نافذاً و صحيحاً إلا إذا قبلته المصلحة المؤجرة.

وبالتالي نجد أن كل نقل لحق الإيجار مخالف لهذه الشروط يعرض كلا الطرفين إلى عقوبة النصب و خيانة الأمانة<sup>(4)</sup>، و إلى الطرد الفوري لشاغل السكن بدون وجه حق<sup>(5)</sup>.

وأخيراً نقول أن التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي هو تصرف غير جائز قانوناً بالنسبة للسكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، وذلك بمقتضى النصوص التشريعية الصادرة، و التي تحكم العلاقة الايجارية بين المستأجر و المصلحة المؤجرة، خاصة بالنسبة للمرسوم الأساسي الذي ينظم هذه العلاقة، و هو المرسوم 147/76 المؤرخ في 13 أكتوبر 1976.

وقد استمر هذا الحظر عن جواز التصرف إلى أن صدر المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998، حيث أجاز هذا المرسوم التنازل أو نقل الإيجار، لكن بشروط جد صارمة، ولأشخاص محددين جداً كما عرفنا.

أما بالنسبة للإيجار من الباطن فإنه ظل محظوراً و ممنوعاً في هذه السكنات ذات الطابع الاجتماعي.

(3) (4) أنظر: المادة 12، 18 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.

(6) أنظر: المادة 5 من المرسوم 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998.



لكن نجد أنه من الناحية العملية، و في الحياة اليومية، فإن عملية التنازل عن حق الإيجار أو ما يسمى ببيع المفتاح، كانت و لازالت قائمة، وهي إلى حدّ الآن تثير العديد من المشاكل، والتي من بينها و جود شاغلين لتلك المساكن، وذلك بصفة غير شرعية، وغير حائزين على سندات قانونية تثبت وضعيتهم من الناحية القانونية.

ولأجل ذلك فتحت الدولة المجال أمام هؤلاء الأشخاص حتى يقوموا بتسوية وضعيتهم القانونية من جراء شغلهم لتلك المساكن، وسوف ندرس ذلك من خلال المبحث الموالي.

## المبحث الثالث

### نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع في حالة الأشخاص غير الحائزين على سند قانوني لإيجارهم.

لقد نصّت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 على أنه : « يمكن لشاغلي السكن دون سند قانوني و الذين قدّموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية و التسيير العقاري قبل تاريخ نشر هذا المرسوم، أن يستفيدوا بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب الشروط و الكيفيات التي تحدّد بقرار من الوزير المّلف بالسكن ».

وانطلاقاً من نص هذه المادة نستخلص أنّ هناك أشخاصاً يشغلون المساكن ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية العقارية دون سند قانوني، ودون عقد يثبت صفتهم، فهؤلاء الأشخاص إذا أرادوا نقل حق إيجار مساكنهم، فإنه لا بد من توفر شروط خاصة حتى يستفيدوا من هذا الحق، و سوف ندرس وضعية هؤلاء ضمن المطالبين التاليين :

المطلب الأول: حالة عدم وجود سند قانوني للشاغل.

المطلب الثاني: كيفية نقل حق الإيجار للشاغل دون سند قانوني.

## المطلب الأول: حالة عدم وجود سند قانوني للشاغل.

مما سبق فإن عملية التنازل هي تصّرف يقوم به صاحب حق الإيجار، تتمثل في نقله لحقه في إيجار المسكن الذي يشغله إلى شخص آخر، لكن هذا التصرف لا بد أن تتوفر فيه شروط كما علمنا، من بينها ضرورة أن يكون الشاغل حائز على سند قانوني يثبت إيجاره لذلك السكن من طرف الديوان، وهذا قبل التصّرف في المسكن بنقل إيجاره، كذلك لا بد أن يكون ضمن الحالات الاستثنائية التي سمح بها القانون، وذكرها المشرع في نص المادة الأولى و الثانية من المرسوم 43/98، وسوف نستعرض هذه الحالة مبينين ما يلي:

أولاً: تسوية الوضعية القانونية للشاغلين دون سند قانوني.  
ثانياً: شروط تقديم طلبات تسوية الوضعية للشاغلين غير القانونيين.

### أولاً: تسوية الوضعية القانونية للشاغلين دون سند قانوني.

لقد لاحظنا أنه رغم تحريم المشرع لهذا التصّرف خلال الحالات السابقة، فهذا لم يمنع الأشخاص من القيام به، فنجد أن عملية التنازل أو كما تسمى باللفظ العامية (بيع المفتاح) (Pas de porte) مازالت متواصلة بالرغم من هذه الإجراءات الصارمة، حيث أصبحت هذه السكنات اليوم محلاً للمتاجرة و الربح السريع من طرف أشخاص يتحصلون عليها بحكم مناصبهم أو نفوذهم، فاعتبرت بذلك عبارة عن عملية بيع مقنع لصالح هؤلاء الأشخاص. وتفشي ظاهرة التنازل هذه و التي كانت ولازالت مخالفة لأحكام القانون أدى إلى نشوب العديد من المشاكل في هذا المجال، من بينها وجود أشخاص شاغلين للمساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري دون سند قانوني ودون عقد يثبت صفتهم. ولأجل حل تلك الإشكالات فتحت الدولة الأبواب أمام هؤلاء لتسوية وضعيتهم من الناحية القانونية، فأصدرت بهذا الشأن العديد من التعليمات الوزارية الخاصة بذلك<sup>(1)</sup>، فنصّت في مجملها حول تقديم ملفات طلب إلى دواوين الترقية العقارية خاصة بتسوية الوضعية القانونية لهؤلاء الأشخاص الشاغلين غير القانونيين.

### ثانياً: شروط تقديم طلبات تسوية الوضعية للشاغلين غير القانونيين.

تحتوي ملفات طلب تسوية الوضعية القانونية على الوثائق التالية :

- طلب تسوية الوضعية، يحتوي على تاريخ شغل المسكن.
- شهادة إقامة.
- شهادة شخصية للحالة المدنية.
- شهادة تثبت الأجرة أو شهادة أخرى تثبت المداخيل.

(1) أنظر: التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن رقم 2 الصادرة في 25 جوان 1993 و الخاصة بتسوية الوضعيات الإيجارية.



و تدرس هذه الملفات وتفحص، وعند الاقتضاء يجري تحقيق حول صاحب الملف، وفي الأخير تمنح للأشخاص شهادة تثبت احتفاظهم بذلك المسكن بطريقة قانونية.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه قد حدّد تقديم ملفات الأشخاص الخاصّة بتسوية الوضعية القانونية إلى مصالح دواوين الترقية العقارية، بتاريخ 31 جويلية 1998 وذلك بمقتضى القرار الصادر عن وزير السكن في 27 افريل 1998<sup>(3)</sup>، وقد ثارت العديد من الإشكالات خاصّة ما يتعلق منها بنقل حق الإيجار من طرف هؤلاء الشاغلين بدورهم إلى الأشخاص الذين توفر فيهم شروط النقل، وسوف نتعرض لهذا الإشكال في المطلب الموالي.

## المطلب الثاني : كيفية نقل حق الإيجار للشاغل دون سند قانوني.

لقد جاءت المادة 4 من المرسوم 43/98 المؤرخ في 1 فبراير 1998 حتى تعالج المشكل الذي قد يطرح، وذلك في حالة رغبة الشاغل للسكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري أن ينقل حقه في الإيجار إذا كان غير حائز على سند قانوني، حيث لا بد من توفر شروط لهذا الغرض و هي :

أ- أن يكون الشاغل للسكن دون سند قانوني قد طلب تسوية و ضعيته لدى مصالح دواوين الترقية و التسيير العقاري.

ب- أن يكون طلب تسوية الوضعية كائن قبل تاريخ نشر المرسوم 43/98، وتتولى في هذا الشأن مصالح دواوين الترقية و التسيير العقاري إخطار طالبي التسوية المعنيين كتابيا في أجل شهر من تاريخ نشر قرار وزير السكن<sup>(4)</sup>.

ج- أن يقبل طلب التسوية من قبل المصالح المختصة.

ومنه بتوفر هذه الشروط يمكن للمقيم في تلك السكنات دون سند قانوني أن يستفيد من نقل حقه في الإيجار، و يكون هذا النقل عن طريق القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسكن و الصادر في 27 افريل 1998، حيث نص في مادته الأولى على أنه يحدد شروط و كفيات نقل الحق في الإيجار لفائدة المقيمين في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، وغير الحائزين لسند قانوني. ومن خلاله نتعرض إلى ما يلي :

أولاً: شروط طلب نقل حق الإيجار.

ثانياً: حالة قبول طلبات نقل حق الإيجار.

(3) أنظر : نص المادة 2 من القرار الصادر عن وزير السكن، الصادر في 27 افريل 1998.

(4) أنظر: المواد 3 و 7 من قرار وزير السكن الصادر في 27 افريل 1998.

## أولاً: شروط طلب نقل حق الإيجار (1).

لابد أن تشمل طلبات نقل حق الإيجار على الوثائق التالية:

- عقد الإيجار الأصلي للمستأجر (المتنازل).
- نسخة من طلب التسوية للوضعية القانونية للمستأجر المتنازل عن حق إيجاره.
- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية للحالة المدنية للمستفيد.
- تصريح شرفي يؤكد بموجبه المستفيد أن ليس له أي ملكية عقارية و أنه لم يستفيد من أي سكن عمومي اجتماعي.
- كشف الراتب أو شهادة تثبت المداخيل يقدمها المستفيد (المتنازل له).
- تصريح كتابي مصادق عليه يتنازل بموجبه موقعه عن حقه في الإيجار ( التصريح بالتنازل و يكون أمام الموثق أو من البلدية ).
- تدرس هذه الطلبات من طرف المصلحة المؤجرة (الديوان)، وفي حالة قبولها يخطر صاحب الطلب بذلك عن طريق إشعار يرسل له من الديوان (OPGI).

## ثانياً: حالة قبول طلبات نقل حق الإيجار.

- في حالة قبول طلبات نقل حق الإيجار، يستفيد الشخص المتنازل له أو المنقول له الإيجار من وضع عقد لإيجار جديد لفائدته، كما يلتزم هذا الأخير بـ :
- دفع مصاريف إتمام الملف، وتقدر بـ (50.000 دج) (2).
  - تسديد كافة مؤخرات الإيجار التي قد تكون مستحقة على السكن (3).
  - دفع مبلغ الضمان، كما هو محدد بموجب القرار الصادر عن وزير السكن في 28 جانفي 1998 (4). حيث حدد المبلغ بـ 10.000 دينار جزائري لكل غرفة من المسكن، و إذا دفع الشخص هذا المبلغ ترتب عن ذلك حصوله على وصل إيجار يقدمه له ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وبالتالي و بعد أداء الشخص المستفيد من نقل الإيجار كل الالتزامات التي تكون على عاتقه، يصبح هذا الأخير بمثابة المستأجر الجديد للمسكن، وذلك بواسطة عقد إيجار خاص به، فتصبح بالتالي وضعيته صحيحة من الناحية القانونية، فيكون شاغلاً للسكن المذكور ويبيده سند قانوني.

(1) أنظر: المواد 3 و 7 من قرار وزير السكن الصادر في 27 افريل 1998.

(2)، (3) : أنظر نص المواد 4، 5 من القرار الصادر عن وزير السكن الصادر في 27 افريل 1998.

(4) أنظر: المادة 1 من القرار الوزاري الذي يحدد قيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية والتسيير العقاري، الصادر في 28 جانفي 1998.

و منه نقول أن هذا الإجراء هو عملية تصليح و تصحيح لوضعيات الكثير من الأشخاص المستأجرين لتلك السكنات ذات الطابع الاجتماعي، و قد جعل القرار الوزاري الصادر عن وزير السكن مدّة تقديم طلبات تسوية الوضعية محدّدًا بأجل أقصاه 31 جويلية 1998، وهذا بطبيعة الحال تحفزا منه لهؤلاء الأشخاص للإسراع بتسوية وضعيتهم من أجل تفادي المشاكل التي كانت و لازالت تحدث من جراء هذا الشغل غير قانوني.

فنجد في حالة وجود أي مخالفة، أو أي تصرّف من المستأجر أو المصلحة المؤجرة يضر بأحدهما، فإنه لا يكون هناك سند قانوني تثبت به أي علاقة موجودة بينهما، وبطبيعة الحال الطرف الذي سوف يتضرر أكثر من جراء ذلك هو المستأجر، لأن المصلحة المؤجرة، وهي ديوان الترقية و التسيير العقاري لها صلاحية الطرد الفوري لهذا الأخير في أي وقت تشاء وذلك بموجب المادة 17 من المرسوم 147/76، وهذا عن طريق أمر مسـتعجل، وبالتالي يصبح الشخص في مركز حرج، كما يمكن للمصلحة المؤجرة (د ت ت ع) أن تطالب الشخص قضائيا بأي شيء تراه ضروري لحماية مركزها.

و أخيرا نلاحظ انه قد حدّد المرسوم رقم 43/98، وجعل نقل حق الإيجار لصالح الأشخاص الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم قبل نشر هذا الأخير في الجريدة الرسمية، أمّا الأشخاص الذين قدموا طلباتهم بعد ذلك، فتكون طلباتهم غير مقبولة وغير نافذة، وبالتالي تبقى وضعيتهم غير محلولة قانونيا (5).

---

(5) نجد أنه في الواقع مازالت عمليات تسوية الوضعية القانونية للشاغلين غير القانونيين مستمرة كما لا تزال اجتماعات مسؤولي مصالح دواوين الترقية و التسيير العقاري قائمة في هذا الشأن لدراسة الطلبات.



## خاتمة.

من خلال هذه الدراسات المتواضعة، تبين لنا أن عقد الإيجار الخاص بالمحلات السكنية، و المبرم في هذا الصدد، تحكمه عدة ضوابط، فهو العقد الذي ينشأ اتصال دائم بين طرفيه، و ذلك طوال مدة الإيجار، و هذا ما يستدعي الدقة و الوضوح في وضع القواعد التي يضبط تلك العلاقة المستمرة، فلا بد من تبيان حقوق و واجبات كل من الطرفين، و ذلك بشكل يكفل السير الحسن لهذه العلاقة، و تجنباً لكل ما من شأنه أن يثير إشكالا بالنسبة لها، خاصة من الناحية العملية

ونجد أنه من بين تلك الحقوق التي أقرها المشرع للمستأجر حقه في التصرف في الإيجار، و ذلك عن طريق التنازل عنه للغير كما عرفنا، فنظراً للأهمية البالغة لمثل هذا التصرف القانوني، و خاصة من الناحية العملية كما سبق ذكره، فإنه قد فصل المشرع في الأحكام المتعلقة به لكن بنوع من الصرامة في بعض الأحيان .

كما لاحظنا أنه لم يورد تعريف خاص للتنازل عن حق الإيجار، و ذلك سواء بالنسبة للتشريع المدني الجزائري، أو التشريعات المقارنة الأخرى، لكن من خلال تحليلنا له وجدنا أنه ذي طبيعة قانونية خاصة، فهو حوالة في عقد الإيجار الأصلي من طرف المستأجر إلى شخص آخر هو المتنازل له عن الإيجار، فيكون حوالة حق بالنسبة للحقوق في العقد، و حوالة دين بالنسبة للالتزامات. فتطبق على التنازل هنا أحكام هذه الحوالة، لكن في حدود التشريع الخاص بعقد الإيجار الأصلي بصفة عامة .

و التنازل من حق الإيجار هو تصرف قانوني يختلف عن كل من الإيجار الفرعي، و كذا انتقال الإيجار للغير .

فالإيجار الفرعي هو عقد إيجار جديد ينشأ بين المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي، و هو تصرف صادر عن المستأجر الأصلي حال حياته، أما بالنسبة لانتقال حق الإيجار للغير، فيكون هذا الأخير، إما بحكم القانون، و ذلك عن طريق الميراث و الوصية، بعد وفاة المستأجر . أو عن طريق حكم قضائي، و ذلك في حالة انتقال حق الإيجار للزوجة الحاضرة بعد الطلاق، و هذا بطبيعة الحال حال حياة الشخص المستأجر .

من ناحية أخرى لاحظنا أن أحكام التنازل عن حق الإيجار تختلف باختلاف طبيعة و صنف ملكية المسكن المؤجر .

فوجد في المساكن المملوكة ملكية خاصة و التي تخضع في أحكام إيجارها للقانون المدني و النصوص المتعلقة به، أن التنازل عن حق الإيجار بها جائز و مسموح به لكن بشروط خاصة لا بد من توفرها، و هي الموافقة الصريحة من المؤجر من جهة، و عدم وجود نص قانوني يقضي بعدم التنازل عن الإيجار بهذه المساكن، من جهة ثانية .

إضافة إلى ذلك نقول أن المشرع قد نص على التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي في مادة واحدة و هي المادة 505، و جعل إجازتهما معا مرهونة بتوفر الشرطين السابقين. فجعلهما تصرفان متلازمان، رغم أنهما يختلفان عن بعضهما في العديد من النواحي .

من جهة أخرى فإجازة المشرع للتنازل قد ينجم عنه نشأة علاقة قانونية جديدة، فيظهر طرف ثالث إلى جانب طرفيه الأصليين، فيترتب على ذلك وجود آثار قانونية تنجم عن ذلك. سواء في علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي، أو علاقة هذا الأخير بالشخص المتنازل له، إضافة إلى علاقة المؤجر بهما.

أمّا في السكنات الوقفية جعل المشرع التنازل عن أصل هذا الملك الوقفي المنتفع به غير جائز، أما التنازل عن غلة أو منفعة هذا الملك الوقفي فهو جائز، لكن فرق بين الوقف العام فأجازته بشروط لكن في الوقف الخاص فهو جائز بدون شروط .

لكن بالنسبة للمساكن العمومية التابعة للدولة و ذات الطابع الاجتماعي و التي يحكمها المرسوم رقم 147/76 و النصوص القانونية الأخرى المكملة له، فإنه نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه المساكن، و كونها تخدم مصالح الأفراد الأكثر حرمانا في المجتمع، و الذين هم في حاجة ماسة لهذا النوع من المساكن و أجرتها التي تناسبهم، فإن المشرع قد حظر و منع التنازل عن حق الإيجار منعا مطلقا و ذلك لأن الشخص الذي قد يتحصل على هذا النوع من المساكن، لا يمكن له التنازل عنها أو حتى إيجارها من الباطن و إلا كان ذلك مخالفا للقانون.

كذلك و بالنسبة لهذه السكنات نجد أن المشرع محاولا منه لتدارك موقفه السابق من التنازل عن حق الإيجار، و تفاديا منه لنشوب بعض الإشكالات في هذا الصدد، أصدر المرسوم التنفيذي رقم 43/98، و الذي أجاز في مضمونه حق الإيجار لكن بشروط جد صارمة ، فجعل هذا الحق مقرر لفائدة الأقارب من الدرجة الأولى ( الفروع ) فقط و الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على سكن اجتماعي من جهة و شروط حق البقاء في مساكنهم من جهة ثانية، كما أن هذا المرسوم قد جاء للتخفيف من حدة المشاكل الناجمة عن تنازل الأشخاص غير الشرعي عن مساكنهم للغير، و الذين أصبحوا بدورهم يشغلون هذه السكنات دون سند قانوني، حيث فتح هذا الأخير الباب أمام هؤلاء لتسوية وضعيتهم من الناحية القانونية، فسمح بعدها حتى للشاغلين غير القانونيين و الذين قدّموا طلبات التسوية بالتنازل عن حقهم في الإيجار لكن بإجراءات و شروط جد صارمة.

وفي الأخير ، ومن خلال ما سبق يمكننا استخلاص و استنتاج النتائج التالية :

**أولاً:** بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار في السكنات المملوكة ملكية خاصة، نجد أنه من الناحية العملية هذا النوع من التصرف غير وارد فالشخص الذي يستأجر مسكن خاصاً لا يقوم بالتنازل عنه إلى آخر لأن المؤجر في حالة المساكن الخاصة لا يوافق عن هذا النوع من التصرفات ، و ذلك لأنه يضر بمركزه القانوني من جهة، و الاجتماعي من جهة ثانية .  
لكن إذا أراد الشخص المستأجر التنازل عن حقه في إيجار مسكن معين وذلك نظراً لاعتبارات شخصية خاصة به كعدم قدرته على دفع الأجرة مثلاً، فيُلتجأ في هذه الحالة إلى فسخ العقد الأصلي بينه و بين المؤجر و إنشاء عقد جديد مع الشخص المتنازل له، فيكون هذا الأخير ملتزماً قبل المؤجر بكل ما التزم به المستأجر الأصلي و الذي لا تربطه بالشخص المتنازل له سوى رابطة واحدة تتمثل في الأجرة الذي يدفعها هذا الأخير له مقابل تنازله.

**ثانياً:** بالنسبة للتنازل عن حق الإيجار في السكنات العمومية ذات الطابع الاجتماعي، فكما عرفنا أنه محظور بمقتضى النصوص القانونية التي تنظم إيجار هذه المساكن. لكن من الناحية العملية فنجد أن عملية التنازل أو البيع أو كما تسمى عملية بيع المفتاح كانت و لا زالت متواصلة و هذا رغم الإجراءات الصارمة، كما أن عقود الإيجار تحول من شخص إلى آخر بكل سهولة، و هذا بتواطؤ بعض موظفي إدارات دواوين الترقية و التسيير العقاري. فهذه السكنات اليوم بعدما كانت ذات طابع اجتماعي تخدم مصالح الفئات الأكثر حرماناً في المجتمع أصبحت محلاً للمتاجرة و الربح السريع، و ذلك من طرف أشخاص يتحصلون عليها بحكم مناصبهم أو نفوذهم أو معارفهم

**ثالثاً:** عدم احترام الأفراد للقوانين و النصوص التشريعية و خاصة فيما يخص حظرها و عدم إجازتها لتصرف المستأجرين في المساكن الاجتماعية بالتنازل عن إيجارها أو كما سبق قوله " بيع مفاتيحها " أدى إلى ظهور العديد من الإشكالات في هذا الصدد منها ما طرح على القضاء و حلّ ومنها ما يزال قائماً، كوجود أشخاص شاغلين لهاته المساكن و لكن دون سندات قانونية أو عقود .  
مما أدى بالدولة إلى فتح المجال لهؤلاء قصد تسوية وضعيتهم القانونية. و ذلك عن طريق تقديم طلبات تخص ذلك لمصالح دواوين الترقية و التسيير العقاري .

من جهة أخرى و نظراً لصدور المرسوم التنفيذي 43/98 و الذي يجيز نقل حق الإيجار بالشروط السابقة الذكر، فإن المشرع في هذا المرسوم ذكر فئة الشاغلين غير الشرعيين، و غير القانونيين للمساكن، و الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم من الناحية القانونية، و أجاز لهؤلاء استعمال حقهم في نقل الإيجار، لكن يكون ذلك بمقتضى القرار الصادر عن وزير السكن، و الذي يتضمن بطبيعة الحال إجراءات خاصة تناسب وضعية هؤلاء القانونية .

" وفوق كل ذي علم عليم "

سورة يوسف الآية 76.



## قائمة المراجع

### المراجع باللغة العربية

#### أ- المؤلفات :

- 1- أنور طلبة، الإيجار في ضوء قضاء النقض ، دار الفكر العربي، مصر 1987.
- 2- أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود المسماة، الجزء الثاني، دار الفكر العربي 1993 .
- 3- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992.
- 4- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، دار المعرفة الإسكندرية 1996.
- 5- محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه و القضاء و التشريع في إيجار و بيع الأماكن الخالية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية 1987.
- 6- محمد قدرى باشا، مرشد الحيران في معرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثانية، المطبعة الأميرية، القاهرة 1938.
- 7- محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب طبعة 1991.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح المدني الجديد، المجلد السادس، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 9- عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الداية، بيروت لبنان.
- 10- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء الثالث، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- 11- عبد الودود يحيى، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار النهضة العربية القاهرة 1994.
- 12- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة 1990.
- 13- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، المجلد الثاني ( عقد الإيجار ) الطبعة الرابعة، مطبعة روز يوسف القاهرة 1985.

- 14- سعيد عبد السلام، الوجيز في العقود المسماة، الطبعة الأولى، مطبعة حماد الحديثة المنوفاة، 1992.
- 15- و هبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء الخامس، الطبعة الرابعة، دار الفكر المعاصر بدمشق، سوريا 1997.
- 16- و هبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء العاشر، الطبعة الرابعة، دار الفكر المعاصر بدمشق، سوريا 1997.

ب) بحوث و مقالات :

- 1- العقون الأخضر، إيجار أملاك الدولة، محاضرة ألقىت بمناسبة إجتماع رؤساء المحاكم بتاريخ 1996/03/03، غير منشورة.
- 2- عبد السلام ذيب، إثبات عقد الإيجار في المحلات المعدة للسكن، وممارسة حق البقاء، المجلة القضائية، العدد الثاني 1993 ص 225، ص 238.

ج) المجالات :

- \* المجلة القضائية الصادرة عن الديوان الوطني للأعمال التربوية :
- لسنة 1979 ( عدد خاص ).
  - الأعداد 1،3،4 لسنة 1989.
  - العدد 1 لسنة 1990.
  - الأعداد 1،3،4 لسنة 1991.
  - العدد 3،4 لسنة 1992.
  - العدد 2 لسنة 1993.
  - العدد 1،2 لسنة 1994.
  - العدد 1،2 لسنة 1995.

## النصوص القانونية

- 1- الأمر 154/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم.
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ج ر عدد 78 لسنة 1975.
- 3- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 لسنة 1984 و مصحح في العدد 31 لسنة 1984.
- 4- قانون رقم 270/85 المؤرخ في 05/11/1985 يغير تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري، ج ر عدد 46.
- 5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 10/12/1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 لسنة 1990.
- 6- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 17/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد لسنة 1991.
- 7- القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 29 لسنة 2001.
- 8- الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 يتضمن إحداث و تجديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج ر عدد 49.
- 9- المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 23/04/1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06/05/1966.
- 10- المرسوم رقم 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 و المتضمن نشأة و تنظيم مكاتب الترقية و التسيير العقاري.
- 11- المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المستأجر و المؤجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.
- 12- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري. و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، ج ر عدد 25 لسنة 1991.
- 14- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك. ج ر عدد 60 لسنة 1991.
- 15- المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 02/01/1993 يعدل و يتم المرسوم 147/91.
- 16- المرسوم التنفيذي 506/97 يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من 1 يناير لسنة 1998 ، ج ر عدد 88 لسنة 1997.



- 17- المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/1/2 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 5 لسنة 1998.
- 18- المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1998/03/01 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري. ج ر عدد 5 لسنة 1998 .
- 19- المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، ج ر عدد 90 لسنة 1998.
- 20- القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن المؤرخ في 28 جانفي 1998، يحدد قيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الايجاري الذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري.
- 21- القرار الوزاري المؤرخ في 21 فبراير 1998 الذي يحدد مقاييس و سلم التنقيط للحصول على مسكن عمومي ايجاري ذي طابع اجتماعي، ج ر عدد 22 لسنة 1998.
- 22- القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن المؤرخ في 27 افريل 1998، الذي يحدد شروط و كفاءات تسوية و ضعية المقيمين في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري دون سند قانوني.
- 23- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن رقم 2 الصادرة في 25 جوان 1993.
- 24- القانون المدني العراقي رقم 1951/40 و تعديلاته، مكتبة النهضة بغداد 1999.

## المراجع باللغة الفرنسية.

- 1- Evelyne Barberousse . Guibert et Diana Topeza le guide pratique de droit nouvelle édition, Solar Paris 1983
- 2- Cilles Coubeaux et Philippe BIHR, code civil, Edition 98<sup>ème</sup>. DALLOZ 1999.
- 3- Jean DERRUPPE, La nature juridique de preneur à bail et la destination des droits réels et droit d créance librairie. DALLZ . PARIS 1952 .
- 4- Jean PIERRE LE GALL , L'obligation de garantie dans le louage des choses. Librairie générale de droit et de jurisprudence , Paris 1962.
- 5- Jean CARBONNIER . Droit civil . Tome 3.  
Les biens , Presses universitaires de France 1973.

## الفهرس

- 1 ..... مقدمة
- 5 ..... الفصل الأول : التنازل عن حق الإيجار في السكنات الخاصة و السكنات الوافية
- 6 ..... المبحث الأول : مفهوم التنازل عن حق الإيجار و طبيعته القانونية
- 7 ..... المطلب الأول: مفهوم التنازل عن حق الإيجار
- 8 ..... أولاً: التنازل عن حق الإيجار في الشريعة الإسلامية
- 10 ..... ثانياً: مفهوم التنازل عن حق الإيجار في التشريعات الوضعية
- 13 ..... المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتنازل عن حق الإيجار
- 14 ..... أولاً: طبيعة حق المستأجر على العين المؤجرة
- 17 ..... ثانياً: طبيعة التنازل عن حق الإيجار
- 21 ..... المطلب الثالث: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي و انتقال حق الإيجار
- 22 ..... أولاً: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و الإيجار الفرعي
- 27 ..... ثانياً: الفرق بين التنازل عن حق الإيجار و انتقال الإيجار عن طريق الميراث و الوصية
- 31 ..... ثالثاً: انتقال حق الإيجار للزوجة الحاضنة بعد الطلاق
- المبحث الثاني: شروط التنازل عن حق الإيجار و آثاره القانونية و النزاعات الخاصة المتعلقة به
- 34 ..... المطلب الأول: الشروط الواجب توفرها في المستأجر
- 35 ..... أولاً: أن يكون الشخص شاغلاً بحسن نية
- 36 ..... ثانياً: أن يكون لديه سند إيجار مكتوب أو شفوي
- 39 ..... المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في المؤجر
- 40 ..... أولاً: شرط الموافقة الصريحة من المؤجر
- 41 ..... ثانياً: شرط عدم وجود نص قانوني يقضي بعدم التنازل عن الإيجار
- 41 ..... ثالثاً: حالة عدم موافقة المؤجر
- 43 ..... المطلب الثالث: آثار التنازل عن حق الإيجار
- 44 ..... أولاً: علاقة المستأجر بالمؤجر
- 48 ..... ثانياً: علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار أو بالمستأجر الفرعي
- 51 ..... ثالثاً: علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار أو بالمستأجر الفرعي
- 53 ..... رابعاً: آثار التنازل عن حق الإيجار في التشريع الجزائري
- 54 ..... المطلب الرابع: النزاعات المتعلقة بالتنازل عن حق الإيجار
- 54 ..... أولاً: دعوى الإخلاء
- 54 ..... ثانياً: الجهة المختصة بحل النزاع في حالة التنازل عن حق الإيجار



- 56 ..... 10/91. المطلب الأول: السكنات الموقوفة قبل صدور قانون رقم 10/91.
- 56 ..... 10/91. أولاً: تنظيم السكنات الموقوفة قبل صدور قانون رقم 10/91.
- 57 ..... 10/91. ثانياً: التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة قبل صدور قانون رقم 10/91.
- 58 ..... 10/91. المطلب الثاني: السكنات الموقوفة بعد صدور قانون رقم 10/91.
- 59 ..... 10/91. أولاً: إيجار السكنات الموقوفة بعد صدور قانون رقم 10/91.
- 60 ..... 10/91. ثانياً: التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة وفقاً لقانون رقم 10/91.
- 61 ..... 07/01. المطلب الثالث: السكنات الموقوفة وفقاً لقانون رقم 07/01.
- 61 ..... 07/01. أولاً: إيجار السكنات الموقوفة طبقاً لقانون 07/01.
- 61 ..... 07/01. ثانياً: التنازل عن إيجار السكنات الموقوفة وفقاً لقانون رقم 07/01.
- 62 ..... الفصل الثاني: التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.
- 63 ..... المبحث الأول: ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري.
- 63 ..... المطلب الأول: تعريف الديوان ومراحل نشأته.
- 64 ..... أولاً: تعريف الديوان ( OPGI ).
- 64 ..... ثانياً: مراحل نشأة الديوان.
- 65 ..... المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للديوان و تنظيمه الداخلي.
- 65 ..... أولاً: الطبيعة القانونية للديوان.
- 66 ..... ثانياً: التنظيم الداخلي للديوان.
- 69 ..... المطلب الثالث: مهام الديوان و التزاماته.
- 69 ..... أولاً: مهام الديوان.
- 72 ..... ثانياً: التزامات الديوان.
- المبحث الثاني: التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع
- 73 ..... في حالة الأشخاص الحائزين على سند قانوني لإيجارهم.
- 74 ..... المطلب الأول: مرسوم 147/76 المنظم لإيجار المساكن التابعة لدواوين ت ت ع.
- 75 ..... أولاً: شروط شغل المساكن التابعة لدواوين ت ت ع.
- 76 ..... ثانياً: التزامات و حقوق كل من المستأجر و المؤجر في عقد الإيجار.
- 83 ..... ثالثاً: التصرف في حق الإيجار وفقاً للمرسوم 147/76.
- المطلب الثاني: النزاعات الإيجارية في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع
- 84 ..... في حالة التنازل عن حق الإيجار فيها.
- 84 ..... أولاً: دعاوى النزاعات الإيجارية طبقاً للمرسوم 147/76.
- 85 ..... ثانياً: القضاء المختص بالفصل في دعاوى النزاعات الإيجارية.
- 85 ..... ثالثاً: حالة التنازل عن حق إيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع.

المطلب الثالث: جواز نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع

- 87 ..... طبقاً للمرسوم 43/98
- 88 ..... أولاً: شروط الاستفادة من السكنات التابع لدواوين ت ت ع طبقاً للمرسوم 42/98
- 94 ..... ثانياً: نقل حق الإيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع وفقاً للمرسوم 43/98

المبحث الثالث: نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين ت ت ع

- 97 ..... في حالة الأشخاص غير الحائزين على سند قانوني لإيجارهم.
- 98 ..... المطلب الأول: حالة عدم وجود سند قانوني للشاغل.
- 98 ..... أولاً: تسوية الوضعية القانونية للشاغلين دون سند قانوني.
- 98 ..... ثانياً: شروط تقديم طلبات تسوية الوضعية للشاغلين غير القانونيين.
- 99 ..... المطلب الثاني: كيفية نقل حق الإيجار للشاغل دون سند قانوني.
- 100 ..... أولاً: شروط طلب نقل حق الإيجار.
- 100 ..... ثانياً: حالة قبول طلبات نقل حق الإيجار.
- 102 ..... الخاتمة:
- 105 ..... قائمة المراجع :
- 110 ..... الفهرس: