

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahim

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ:

النظام القانوني للسكنات العمومية الإيجارية في القانون الجزائري

تحت إشراف:

- ميهوب يزيد

إعداد الطالبين:

- محمد الكامل زيتوني

- رماش حورية

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
بريش ريمة	أستاذ محاضر أ-	رئيسا
ميهوب يزيد	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
بركات مولود	أستاذ محاضر أ-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023

ملحق بالقرار رقم 401803975... المؤرخ في 27/03/2022
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضي أسفله
السيد (ة): رحالت حوريت الصفة: طالب باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 401803975 والصادرة بتاريخ: 27/03/2022 بتاريخ: 27/03/2022
المسجل (ة) بكلية / معهد المصروف قسم تصريف وتصوير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: النظام القانوني للسجلات الإجتماعية الإجارية في
القاعات الجزائرية
أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

توقيع المعني (ة)



التاريخ: 21 يونيو 2022
موقع السيد المعني المعني
بطاقة التعريف الوطنية رقم: 401803975
مصادرة بتاريخ: 27/03/2022
موقع المعني المعني
موقع رئيس المجلس الأعلى للتعليم المعني
موقع مدير المعهد المعني
موقع مدير الجامعة المعني
موقع مدير المعهد المعني
موقع مدير الجامعة المعني
موقع مدير المعهد المعني
موقع مدير الجامعة المعني



2020 27

ملحق بالقرار رقم1082..... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد (ة): زيقوني محمد الحامل الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 105266839 والصادرة بتاريخ: 2017/06/29
المسجل (ة) بكلية / معهد: الاحفوف قسم: تعمير وتعمير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: النظام القانوني للسكنات الاجتهادية الجارية
في القانون الجزائري
أصرح بشرفي أنني ألتزم بصراحة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023.06.21

توقيع المعني (ة)

توقيع السيد
بمناقض التعريف رقم
بتاريخ
مصادق عليه

21 جون 2023

الحسين الشعبي البلدي

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتفويض من
ملحقين اداري لوزارة الإقليميه
زهسار خليفه



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

أول الحمد وآخره لله عز وجل الذي وفقني لإنجاز هذا
البحث المتواضع.

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة المشرفة السيدة المحترمة
"عمارة أسماء" التي أمدتنا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة.

كما أتقد بخالص الشكر والعرفان إلى الأساتذة الذين عملوا
معنا طوال فترة الدراسة وحاولوا جاهدين أن تكون في
المستوى المطلوب.

كما أشكر كل من قدم لي العون من قريب أو بعيد وساعين
ولو بالدعاء في إنجاز هذا العمل المتواضع.

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك

ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك... ولا تطيب الآخرة إلا

بعفوك...

ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى كل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من أم و أب و إخوة

و أخوات إلى رفيقات ورفقاء المشوار اللذين قاسموني لحظاتي

رعاهم الله و وفقهم

رماش حورية

الأهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدتي العزيزة حفظها الله
ورعاها.

إلى زوجتي وأم أولادي أم وائل ومنال وسناء
إلى جميع الأصدقاء والأحباب والأهل والأقرباء

محمد الكامل زيتوني

قائمة المختصرات

د ت ت ع: ديوان الترقية والتسيير العقاري

ج ر : جريدة رسمية

ط: طبعة

ص: صفحة

ق م ج: القانون المدني الجزائري

د س ن: دون سنة نشر

ج ج د ش: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مقدمة

يعتبر السكن من أهم المطالب والحاجيات الضرورية المكفولة لكل مواطن جزائري وحق دستوري، ولقد نشأ عقد الإيجار كوسيلة يلجأ إليها بعض المالكين لتأجير أملاكهم وتطور عقد الإيجار بتطور التشريعات، فبعدما كان الإيجار ينحصر في إيجار الأشياء سواء كانت عقارات أو منقولات امتد إلى إجارة الأعمال.

تعد مشكلة السكن من أعقد المشاكل التي تواجهها الجزائر وذلك لما لها من تأثير على المستوى الاجتماعي والاقتصادي وحتى السياسي للبلد، فبعد الاستقلال أعطت الجزائر الأولوية لهذا القطاع وذلك بتوفير عدد أكبر من السكنات وهذا لضمان العيش الكريم للمواطن وصون كرامته وفي إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، ولهذا اجتهدت الدولة في استحداث أنماط سكن لمختلف الشرائح الاجتماعية وخاصة الفئة ذات الدخل المحدود، ومن بين هذه الأنماط السكن العمومي الإيجاري، وتعتبر هذه الصيغة من أهم الصيغ التي توجه للفئة ذات الدخل الضعيف والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة والتي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة وتمثل الجهة القائمة على إنجاز هذه السكنات في مؤسسة عمومية تتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، وتقوم هذه الهيئة بمهمة تسيير المحلات المعدة للاستعمال السكن إضافة إلى تحصيل مبالغ الإيجار والمحافظة على صيانة العمارات وملحقاتها.

ويشترط في المستأجر الراغب في استئجار هذه السكنات التابعة لـ د ت ع أن تتوفر فيه شروط خاصة يتم التأكد منها عند اعداد قائمة المستفيدين وفق الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد للقواعد منح السكن العمومي

الإيجاري، فعقد الإيجار ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويحفظ لكل طرف حقه بما يترتب على هذه العلاقة المبرمة بين ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجر والمالك الوحيد لهذه السكنات، وبين المستفيد بصفته مستأجر آثار قانونية متمثلة في مجموع من الحقوق والواجبات، وهذا ما يخلق نوع من التوازن من جهة، وقد يكون من جهة أخرى موضوع متنازع بمجرد إبرام عقد الإيجار، وأغلب هاته النزاعات تحدث أثناء تنفيذ العقد لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية.

أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية دراستنا لهذا الموضوع في أهمية قطاع السكن في الجزائر وحساسيته سواء بالنسبة للأفراد أو الدولة وبرز دور المشرع في تفعيل آلية عقد الإيجار بنسبة للسكنات الإيجارية التي ترجع ملكيتها للدواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال سنه للقوانين والمراسيم التنفيذية في هذا الشأن وكذا مدى إظهار تطور هذا القطاع حيث قامت الدولة بعدة جهود لإنعاش هذا القطاع والتخفيف من مشكل السكن الذي يواجه المواطن.

إشكالية البحث:

من خلال هذا المنطلق يمكن صياغة إشكالية هذا البحث على النحو التالي:

ما هو الإطار القانوني لإيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الأسئلة السابقة ولتناول هذا الموضوع ولوصول إلى الأهداف المرجوة من هذه الدراسة اعتمدت على المنهج الوصفي لإعطاء صورة شاملة لمفهوم عقد الإيجار من خلال تعريفه، خائصه، آثاره، انقضائه إلى النزاعات التي تطرأ عليه، كما وظفت المنهج التحليلي قصد تحليل المواد القانونية الخاصة بهذا الموضوع وتفصيلها وشرحها وتحليلها.

خطة البحث:

تماشياً مع طبيعة الموضوع قمنا باتباع خطة بحث حيث قسمنا الموضوع إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري من خلال مبحثين عالجتنا في الأول مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وفي المبحث الثاني الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، أما في الفصل الثاني فخصصناه إلى الآثار المترتبة لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري والمنازعات المتعلقة به، تطرقنا في المبحث الأول منه إلى الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكن الإيجاري، ووقفنا في المبحث الثاني المنازعات المتعلقة به.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد السكنات الإيجارية في التشريع الجزائري

يعتبر السكن من اهم المطالب الضرورية والأساسية في مجتمعنا الخاص الفئات ذات الدخل المحدود حيث لا يمكن إقناء السكنات بإمكانيتهم الخاصة ولذلك من اجل تمكين هذه الشريحة من المجتمع والاستجابة لطلباتها انتهجت الدولة عدة طرق لتوفير السكن من بينها السكنات العمومية الإيجار به ولا يرام عقد الإيجار لا بد من توفر الأركان كالرضا والمحل والسبب والشكلية وكذلك الإجراءات التي تتوفر في طالب السكن ولهذا تناولنا مفهوم عقد الإيجار في المبحث الأول والأحكام المتعلقة بعقد لا يجار السكنات العمومية الإيجارية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار للسكن العمومي الإجباري

إن الأهمية التي يكتسبها السكن الاجتماعي العمومي الإجباري لدى الدولة جعلها تعتبره من أولوياتها وبالتالي توكل إليه كل الدعم خاصة أنه يعتبر الإقبال عليه للشريحة كبيرة من المجتمع وخاصة الفئة الهشة من المجتمع وقد أوكلت مهمة إنجاز هاته السكنات أو تسييرها للترقية والتسيير العقاري.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار في التشريع الجزائري

السكن الاجتماعي هو السكن الموجه إلى فئة معينة من المجتمع وهي فئة ذات الدخل المحدود التي على الدولة أن تتدخل لحمايتها ومساعدتها والتكفل بها من خلال هذا السكن المدعم من الدولة فماذا نعني بعقد الإيجار السكن الاجتماعي؟

الفرع الأول: عقد الإيجار في القانون المدني

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار قبل تعديل الامر رقم 58-75 من القانون المدني 2007 وبعد التعديل بموجب القانون 05/07 عرف عقد الإيجار في المادة 477 من القانون المدني الجزائري على أنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضى المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.¹

الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار للسكن العمومي الإجباري

جاء تعريف هذا النوع من السكنات حيث المرسوم التنفيذي رقم 08-142² من خلاله مادته الثانية كالتالي:

¹ - قانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري، عدد 31 يعدل ويتمم الأمر 275 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد السكن العمومي الإجباري الصادر بالجريدة الرسمية 11 ماي 2008 العدد 24 ص 17.

يقصد بالسكن العمومي الإجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلكم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكن او تقطن في السكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإجاري لتلبية حاجات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ات منفعة عامة مؤكدة.

من خلال هاته المادة نستنتج أن هذا النوع من السكنات هو موجه لفئة معينة من المجتمع دون غيرها وهي فئة المعوزين أي التي لا تملك إمكانيات لبناء مساكنها وهذا التصنيف جاء حسب المداخيل الشهرية.

هذا السكن هو ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية وبالتالي لا دخل للبنوك أو الصناديق الأخرى في تمويله كما يمكن أن تستفيد فئة أخرى من هذا السكن وهي الفئة التي تملك مساكن قبل لائقة أو الناس ظروف استثنائية مثل الكوارث.

الفرع الثالث: خصائص عقد الإيجار السكن العمومي الإجاري

أولاً: افرار عقد الإيجار في نموذج¹(عقد نموذجي)

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 94-69 نسعى على أن يصادق على نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم والمنصوص عليه في أحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، ونص المرسوم التنفيذي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس سنة 1994، المحدد للنموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 3 مارس 1994، ص 8.

رقم 142-08¹ في المادة 44 يخضع السكن العمومي الإجاري لعقد ايجار للقيد بدفتر شروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

ثانيا: عقد الإيجار عقد مقيد:

الاستفادة من هذا النوع في السكنات يكون محدودا جدا فهو يخص الفئة الهشة من المجتمع أي الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة وذلك حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08.²

هاته الصيغة تبرم بموجب عقد ايجار بين المستفيد وديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) هذا الأخير أي د.ت.ت.ع استحدثت بموجب أمر رقم 63-74 الموافق لـ 10 يونيو سنة 1974م³، تتمتع بالاستقلال المالي وتخضع للوصاية الوالي مهمتها تسيير الأملاك الشاغرة التي أصبحت ضمن أملاك الدولة بعد الاستقلال وبموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 ماي سنة 1966⁴، إلا أنه مع تزايد الطلب على السكن الإجاري كان لابد من مواكبة الأوضاع الجديدة وذلك في تغيير الصبغة القانونية لمؤسسة opgi (د. ت. ت. ع) وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147⁵ لتصبح مؤسسة ذات شخصية معنوية وذات طابع صناعي وتجاري مسؤولة عن انجاز السكنات إضافة إلى تسيير المحلات المعدة للسكن وتحصيل مبالغ الإيجار.

¹ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 142-08، سابق الذكر.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 142-08، السابق الذكر.

³ - الأمر 63-74 المؤرخ في 10 يونيو 1974 يتضمن أحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخة في 18 يونيو 1974، ص 674 الملغى.

⁴ - الأمر 66-102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر، عدد 36 مؤرخة في 6 مايو سنة 1966، ص 421.

⁵ - المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تتضمنها، ج ر، عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 883.

ثالثا: عقد الإيجار السكنات العمومية الإيجارية يكون بمقابل

يؤخذ كل طرف فيه مقابلا لما يعطيه، فالمؤجر يحصل فيه على أجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة وقد نصت المادة 56¹ من المرسوم التنفيذي 142-08 على أنه يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله.

رابعا: عقد ايجار السكن العمومي الإيجار عقد قابل للفسخ

قد يمنع المستأجر من الاستنفاع بالعين المؤجرة وذلك لأن هذا النوع من العقود قابل للفسخ وهذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم التنفيذي 142-08 بقولها: "يؤدي عدم الفعل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة للمدة 6 أشهر دون إنقطاع إلى فسخ عقد الإيجار"².

وقد يفسخ العقد إذا أخل المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها قانونا.

خامسا: عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين

هو العقد الذي ينشئ إلتزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين³، وعقد الإيجار لا ينشئ إلا الإلتزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، ولا يترتب الإيجار للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر.

وبالتالي إخلال أحد أطراف العقد بالتزاماته يؤدي حتما لإبطال العقد فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويلزم المستأجر بسداد الاجرة والحفاظ على العين المؤجرة.

¹ - المادة 56 المرسوم التنفيذي 142-08، سابق الذكر.

² - المادة 47 المرسوم التنفيذي 142-08، سابق الذكر.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الإلتزام بوجه عام، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1966، ص 37.

سادسا: عقد الإيجار عقد زمني

عقد الإيجار هو العقد الذي¹ يكون فيه الزمن عنصرا جوهريا فيه، بحيث يكون هو المقيس الذي يقدر به محل العقد فعقد الإيجار عقد زمني لأنه يدفع على المنفعة، غد المنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة.

وهذا ما أكدته المادة 467 من ق. م. ج حيث تعتبر المدة الزمنية من العناصر الجوهرية والأساسية في العقد بحيث بها تتجدد المنفعة والأجرة حيث تنص المادة 467² " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

أ) المدة:

المدة من العناصر الجوهرية في عقد للإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتحدد فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد، إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي سيحققها المستأجر ومقدار الأجرة التي سيحققها المؤجر.³

أصبح عقد الإيجار محدد المدة بثلاث سنوات قابلة للتجديد وهذا بصور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 حيث لا يمكن للأطراف الاتفاق على التعاقد للمدة تتجاوز هذا الحد أو ابرام العقد للمدة غير محددة حيث تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁴ السالف الذكر على أن يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد ايجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد للمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وبالتالي عند انتهاء هذه المدة

¹ - عبد الرحمان السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني للإيجار، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 37.

² - المادة 467 من ق. م. ج ينعقد الإيجار كتابة ويكون

³ - على هادي العبيدي، العقود المساماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ط 6، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2012، ص 247.

⁴ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142، السالف الذكر.

لا يمكن للمستأجر التحجج بتمسكه بحقه في البقاء في المسكن ما لم يتحدد العقد باتفاق مشترك بين طرفي العقد.

(ب) بدل الإيجار:

الأجرة التي يلتزم بها المستأجر هي المقابل الذي يدفعه المؤجر نضير المنفعة التي تحصل عليها من عقد الإيجار¹.

والأجرة لا بد أن تكون مبلغا من النقود وبالدينار الجزائري في الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري وهذا حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 76-147² وهذا خلافا لما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"³، ويتم تحديد قيمة الإيجار وفق معايير وأسس خاصة نص عليها القانون مع مراعات الطابع الاجتماعي لهذه السكنات والتي خضعت لعدة تعديلات بالنسبة لإيجار المساكن التابعة لـ د ت ع لم يترك تحديدها للأجرة للطرفين حيث تحدد الشروط الإيجار بموجب الأمر 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكائن د ت ع وحسب المادة 3 " يساوي إيجار أي محل حاصل المساحة المصححة المحسوبة وفقا للكيفيات المحددة مضروبا بالسعر الأساسي للمتر المربع للصنف المحل المذكور حسب المادة 16⁴ فإنه يتم تحديد سعر المتر المربع الساحة المصححة المطابق لكل صنف من الأصناف المحددة وفقا لارتفاع أسعار تكلفة البناء معدل الايرادات والأجور.

¹ - سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار لطلبة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة محمد الحاج، ص 87، سنة 2014.

² - المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع د ت ع، ص 251، ج.ر. د.ج رقم 251.

³ - الأمر 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل كاتب د ت ع، ص 232.

⁴ - المادة 6 من الامر 76-94 المرجع نفسه.

تم مرسوم 76-94 تبعته إصدار ثلاث مراسيم تنفيذية هدفها تحيين نسب الإيجار وهي كالآتي:

- مرسوم 96-35¹ لم يغير نسب لايجار المصادقة على هذه السكنات.
- مرسوم تنفيذي رقم 96-210² قام نسبة الإيجار بمعدل 10 % من سعر الإيجار المطبق بشرط تصنيفها ابتداء من 1 جوان 1996.
- مرسوم تنفيذي رقم 97-60³ دفع بين نسبة الإيجار المطبق بنسبة 20 % وتنص المادة الأولى منه " ترفع بمعدل مترين في السنة (20 %) نسب الإيجار المطبقة على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة".
- أصبح بدل الإيجار يحدد ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 08-142⁴ وضمن المواد (48 غلى 58) ويستحق مبلغ الإيجار كل شهر وينقسم هذا المبلغ إلى قسمين:
- الإيجار الرئيسي⁵.
- الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.
- يحدد الإيجار الرئيسي⁶ على أساس العناصر التي يتكون منها وتشمل ما يلي:
- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق إ م).

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 96-35 مؤرخ في 15 جانفي 1996 يتضمن تحيين نسب الايجار على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة، ج ر، العدد 4.

² - المرسوم التنفيذي رقم 96-210 المؤرخ في 5 يونيو سنة 1996 يتضمن حسب نسب الايجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لهان ج ر، عدد 35، ص 10.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 97-60 مؤرخ في 9 مارس سنة 1997 يتضمن تحيين نسب الايجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 مايو سنة 2008 يجدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

⁵ - المادة 48 من المرسوم نفسه.

⁶ - المادة 49 من المرسوم نفسه.

- مساحة المسكن القابلة للسكن (م م).
- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به.
- يحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية:

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

تضاف إلى مساحة السكن¹ (م.م) القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية الحارية بنسبة الثلث (3/1) إذا كانت من توابعه.

يحدد المبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية² للمتر المربع المتوازنة سنويا للحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية.

يتحمل المستأجر تعاليق³ الصيانة وتعطى:

- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بالصيانة الأجزاء الشركة من الهدف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول به.
- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- تحسب الهيئة المؤجرة⁴ تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا.
- يتعين على المستأجر⁵ قبل شغله السكن دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

¹- المادة 50 من المرسوم نفسه.

²- المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المرجع نفسه.

³- المادة 52 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد للقواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر.

⁴- المادة 53 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

⁵- المادة 54 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

- يجب أن يذكر مبلغ¹ للإيجار الطبيعي في عقد الإيجار ويتم بموجبه فوترة شهرية وفقا للوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار وزاري.
- يستحق مبلغ الإيجار² عند حلول أجله تضاف إلى مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل استحقاقها نسبة 5 % من كل شهر تأخير.
- وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ ايجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة (3) اذارت بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون.

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار السكن العمومي الإيجاري

إن العقود الإيجارية للمحلات السكنية التابعة لتتد ت ع اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لهاته العقود غذا ما كانت تصنف ضمن القرارات الإدارية أو تصنف ضمن عقود الاذعان.

أولاً: عقد ايجار السكنات التابعة لتتد ت ع عقد إداري

بالرغم من اختلاف المركز القانوني لكلا طرفي العقد أي تتد ت ع والمستأجر إلا أن طبيعة العقد المبرم بينهما لا يعد قرار إداريا بحكم أن القانون لا يخول لتتد ت ع طرد المستأجر إذا أخل بالتزاماته وإنما عليه اللجوء للقضاء العادي اي الفرع المدني " إن موضوع الدعوى الأصلية يتعلق بإلغاء عقد ايجار محرر لصالح المستأنفين وحيث أن المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية تنص في فقرتها الأولى صراحة أن النزاعات المتعلقة بمثل هذه الدعوى يعود اختصاصها للمحاكم العادية"³.

¹ - المادة 55 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

² - المادة 56 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

³ - قرار رقم 85-192 مؤرخ في 10 أبريل 2000، مجلس الدولة (غير منشور) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص

ثانيا: عقد الإيجار الشركات التابعة ل ت ت ع عقد اذعان

عقود الاذعان فيكون أحد الأطراف في مركز المحتكر القانوني أو الفعلي للسلعة أو الخدمة موضوع التعاقد مما يمكنه من فرض شروطه على الطرف الآخر الذي لا يستطيع أن يتناقش تلك الشروط أو يعدلها كالتعاقد مع شرطة الكهرباء¹.

بالرغم مما يتميز به عقد الإيجار من مواصفات ومميزات عقد الاذعان ويتجلى ذلك من الفرق بين مركزي المتعاقدين من الناحية الاقتصادية إذ أحدهما مؤسسة عمومية والطرف الآخر هو شخص طبيعي ومن ذوي الدخل المحدد ضف إلى ذلك أن نموذج العقد محدد مسبقا دون استشارة المستأجر أو مناقشة تسوده ورغم ذلك نجد الطرفين أي المؤجر والمستأجر متساويين امام القانون وعليه لا يمكن اتيار عقد الإيجار المبرم مع د ت ت ع عقد اذعان بل هو عقد نموذجي محدد الحقوق والواجبات بين الطرفين.

المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار السكن العمومي الإيجاري

لكل عقد أركان يقوم عليها فإذا بطل ركن بطل العقد وبالنسبة لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري فإنه كمثل من العقود يتكون من ثلاث أركان ألى وهم الرضا والمحل والسبب وهو ما سنتناوله في هذا المطلب بالإضافة إلى الشكلية في العقد.

الفرع الأول: التراضي

يعد عقد الإيجار من العقود الرضائية فينعقد الإيجار بتوافر وتطابق الإرادتين حول العين المؤجرة المدة، وبدل الإيجار (الأجرة) وشرط الصحة الإرادة أن تتوافر الأهلية لدى المتعاقدين وأن تكون إرادتهما سليمة خالية من العيوب².

¹ - فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الامعية، ط 1، سنة 2015، ص 52.

² - هبة حورية، سي يوسف، الموجز في عقد الايجار في ضوء القانون المدني الجزائري، مطبعة بيتت الأفكار، ط 1، سنة 2022، ص 35.

أولاً: توافر الأهلية

يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله، أهلية طرفي العقد (المؤجر والمستأجر وذلك ببلوغهم سن الرشد أي اتمام 19 سنة كاملة وهذا طبقاً للمادة 40 فإن الشخص الراغب في الحصول على السكن العمومي الإيجاري وطبقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-142¹ فلا بد أن يتمتع بأهلية خاصة تقدر بتد 21 سنة كاملة منذ تاريخ وضع الملف.

ثانياً: صحة الإرادة

طبقاً للقواعد العامة المتعارف عليها يجب أن تكون إرادة الطرفين سليمة من جميع العيوب كالغلط والغبن والاستغلال ولمن شاب رضاه عيب من عيوب الإرادة طلب ابطال العقد.

الفرع الثاني: المحل

يعرف المحل في عقد الإيجار بأنها العملية القانونية التي يراد اتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء الالتزامات بينهما، وتتمثل في تمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ولمدة محددة مقابل بدل أو أجره معينة يلتزم بها المستأجر²، ومن خلال هذا التعريف للمحل نستخلص أن للمحل ثلاث عناصر وهي المسكن أي الشيء المؤجر، المدة، والأجرة.

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-142 " يجب أن يكون من طالب السكن احدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند ايداع تاريخ طلبه".

² - هبة حورية، جارس يوسف، المرجع نفسه.

أولا/المسكن (الشيء المؤجر):

حسب المواد 92-93-94 من القانون المدني الجزائري فإن محل الالتزام يجب أن مستقلا ومحققا وأن لا يخالف النظام العام أو الآداب العامة وأن يكون معنيا بذاته ونوعه ومقداره وأن يكون محل الالتزام نقودا.

يجب أن يكون المحل موجود أو قابل للوجود:

بناءً على القواعد العامة فإن محل الالتزام لابد أن يكون موجودا أو قابلا للوجود وينطبق هذا الحكم على الشيء المؤجر، فإذا كان الشيء المؤجر غير موجود عند إبرام عقد الإيجار ولا قابلا للوجود مستقبلا أصبح العقد باطلا لانعدام محل الالتزام المؤجر بتمكين المستأجر من العين المؤجرة حسب المادة 92 من القانون المدني.¹

ثانيا: عنصر الأجرة أو بدل الإيجار.

الأجرة أو بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة. وتقضي م.1/467 ق.م. أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، كأن يؤجر شخص أرض مقابل بدل الإيجار في نسبة معينة من المحصول ويجب أن تكون الأجرة حقيقة وجدية بحيث لا تكون مقدارا تافها يقترب من العدم. ويشترط أن تكون الأجرة معلومة وهذا ما قضت به م.2/467 وبمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر النوع المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد.²

¹ - المادة 2 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

² المادة 467 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

ثالثا: المدة

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد، ولهذا فقد نصت م.467 المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر لم يحددها المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر وإذا كان الشيء المأجور ملك لقاصر، فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار وليه أو وصيه.

أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد. وكذلك يجوز اشتراط بدأ الإيجار مستقبلا. وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يجيز أنه عند انتهاء المدة ولم يقر المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية، فإن العقد يتجدد ضمنيا ولمدة غير محدودة وأقر المشرع الجزائري حكما جديدا سهلا من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء. (م.1/469 مكرر 1 ق.م.1¹).

غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة كارتفاع تكاليف الإيجار أو ظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر. ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعار بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار.

¹ المادة 469 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

وقد يحدث أن يتوفى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها، ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبح مثقلا عليهم من حيث التكاليف.

إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة (م. 2/469 مكرر ق.م.) ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر. (الفقرة الأخيرة من م. 469 مكرر ق.م.).

الفرع الثالث: السبب

السبب في العقود هو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه.

فسبب الالتزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة هو رغبته في الحصول على الأجرة أما سبب التزام المستأجر من دفع الأجرة هو الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا مشروعاً¹.

والسبب لا بد أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام والآداب العامة كتأجير شقة من أجل ممارسة الدعارة أو القمار أو أي أعمال منافية للآداب العامة كما نصت عليه المادة 97 من ق م ج " إذا التزم المتعاقد للسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً"².

كما أنه من بين العقود التي وضعها المشرع على إيجار المساكن التابعة لـ د ت ع التي تمنع على المالك إبرام أكثر من عقد إيجار لعين واحدة وكذلك تحرم على أي شخص

¹ - زهية حورية كجار سي يوسف، المرجع نفسه، ص 57.

² - المادة 97 من ق. م. ج، سابق الذكر.

امكانية الحصول على سكن ايجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء أو مستفيد من سكن في أي صيغة كان أو أي اعانة من الدولة.

الفرع الرابع: الشكلية في عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد رضائي ولم يكن يشترط الكتابة لتعاقده إلا بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03¹ المتضمن النشاط العقاري الذي نص على وجوب كتابة عقد الإيجار والذي نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03² بها " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا عقد ايجار طبقا للنموذج الذي يحدد طريق التنظيم ويحور كتابيا بتاريخ رسمي "

في حالة كتابة عقد الإيجار تترتب عنه معاقبة المؤجر وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها دون بطلان عقد الإيجار الذي يمكن أن يكون مجرد وصل يجوزه شاغل المسكن والذي يخوله البقاء في السكن للمدة السنة حسب المادة 21³ حيث تنص " بسبب انعدام العقد فإن أي وصل يجوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ المعاينة".

وجدير بالملاحظة أن اشتراط الكتابة هنا ليست للانعقاد بل وأيضا ليست مقررة للإثبات بل هي مجرد إلتزام على عاتق المؤجر والحكمة التي ابتغاها المشرع من ذلك هي:

أ- توفير الثبات والاستقرار لعقود الإيجار.

¹- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14 الملغى بموجب قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد نشاط القواعد التي تدعم نشاط الترقية العقارية، ج ر، ص 4، العدد 14.

²- المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر.

³- المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر.

ب- تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.¹

أما بعد صدور قانون 07-05 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا طبقا لنص المادة 467 مكرر² والتي تنص " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" وبالتالي النص لم يحدد إن كانت الكتابة رسمية أو عرفية.

بصدور المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري حيث يكون عقد الإيجار محدد وفق نموذج خاص مستدل على بيانات مثبتة حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.³

¹ - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، ط 4، دار هومة للطباعة والنشر والإشهار، 2006، ص 49.

² - المادة 467 مكرر من المرسوم 08-142 السالف الذكر.

³ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات العمومية الإجارية

نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول : إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإجارية ، أما في ما يخص المطلب الثاني فقد فننطرق إلى انتهاء عقد الإيجار.

المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار السكنات العمومية الإجارية

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة ولإبرامها يجب إتباع خطوات نتناولها في هذا الفرع كآتي:

نتناول في الفرع الأول إعداد قائمة المستفيدين، أما الفرع الثاني فننتاول شروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري، وفي الفرع الثالث نتطرق إلى التسجيل في قائمة طالبي الاستفادة من السكن العمومي الإجاري، أما في ما يخص الفرع الرابع فننتاول مرحلة الطعن.

الفرع الأول: اعداد قائمة المستفيدين

من الملفت إلى الانتباه أن الهيئة التي تتولى بإعداد قائمة المستفيدين من السكنات الاجتماعية كانت تتجاذب أطرافها بين البلدية و د ت ع والدائرة حيناً آخر.

ففي بداية الأمر وبعد حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء وفق مرسوم رقم 144-76¹ تولت البلديات مهم منح السكنات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-145² ثم تم التأكيد على ذلك وفق مرسوم رقم 98-42³ لتعاد المهمة للبلدية مرة ثانية، وبعدها تم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-144 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل للكراء، ج ر، ج ح د ش، ص 233.

² - المرسوم التنفيذي رقم 76-145 المؤرخ في 23 أكتوبر يتضمن انشاء لجان لمنح المساكن التابعة للمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في اول فبراير سنة 1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الاجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر، ص 12، عدد 05.

تحويل المهمة توزيع السكنات للجنة مختصة على مستوى الدائرة بناء على مرسوم رقم 04-334 ثم المرسوم 08-142.

الفرع الثاني: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري

إن شروط الاستفادة من السكن العمومي إلى حد ما هي لم يكن منصوص عليها في فترة السبعينات والثمانينات مما ترك المجال مفتوحا للفئات الميسورة أن تستغل الفراغ القانوني لتستحوذ على هذا النوع من السكنات مما حتم على المشرع وضع شروط للتنظيم هذا المجال بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 08-142 والذي ينص في المواد 3، 4، 5 على شروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري فيما يلي:

لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- يملك عقار ذا الاستعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة أرض صالحة البناء¹.
- استفاد من سكن عمومي إجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- استفاد من اعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفيز
- أن تتوفر نفس الشروط السابقة في زوج طالب السكن أي المستأجر الإقامة في البلدية منذ 5 سنوات على الأقل.
- أن لا يتجاوز الدخل العائلي الشهري 250000 دج.
- يجب أن يكون سن من طلب السكن احدى وعشرون (21) سنة² على الأقل عند تاريخ ايداع الطلب.

¹- أن المشرع أهمل صيغة من صيغ السكن وهي الحصول على قطعة أرض في إطار التعاونية العقارية.

²- المادة 3، 4، 5 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

- أن تقدم الطلب ضمن ملف يحتوي على الوثائق المطلوبة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 142-08.

الفرع الثالث: التسجيل في قائمة طالبي الاستفادة من السكن العمومي الإجباري

- إذا توفرت في الشخص الشروط السابقة الذكر والمنصوص عليها في المواد 3، 4، 5 من المرسوم التنفيذي 142-08 يباشر هذا الأخير اجراءات تحرير طلب السكن العمومي الإجباري ويجب أن يرفق الطلب بملف يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12¹
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجة مسلمة من المحافظة العقارية.
- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه إطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها وأنه لم ينقدم بطلب سكن عمومي ايجاري في دائرة أخرى.
- يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى اقصائه من القائمة وهنا بغض النظر عن متابعتة قضائيا.
- يحرر نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.
- يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة² المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.

¹- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 142-08، المرجع السابق.

²- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 142-08، السالف الذكر.

- يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص برقمه المحكمة المختص اقليميا.

يتم معالجة الطلبات من طرف لجنة متواجدة على مستوى كل دائرة تسمى بـ "لجنة الدائرة" مهمتها البحث في الطلبات والتأكد من مدى تطابق كل طلب مع الشروط السابقة الذكر وتفصل في نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق ميدانيا، هاته الأخيرة تعين بقرار من الوالي وباقتراح رئيس الدائرة ويؤدي هؤلاء الأشخاص المعينين اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة اقليميا حسب المادة 19 من المرسوم¹ التنفيذي 08-142.

هاته اللجنة تتكون حسب المادة 13² من المرسوم التنفيذي 08/142 من:

- رئيس الدائرة رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.
- ممثل المنظمة الوطنية للمحامين.

تولي لجنة الدائرة المكلفة بمنح السكنات مهمة البحث في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق بمقر الدائرة³.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع الذكر .

² - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف نفسه.

الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين يبلغ أعمارهم خمسة وثلاثون (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثون (35) سنة على أساس المقاس وسلم التنقيط.

بعد الدراسة المعمقة للملفات تدون المداولات على سجل مرقم ومؤشر من رئيس المحكمة المختص اقليميا حيث تحدد لجنة الدائرة قائمة المستفيدين أما الطلبات التي يتبين عدم قبولها فيجب أن تكون محل رفض كتابي يبلغ لطالب السكن المعني مع تبرير أسباب الرفض.¹

يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات لفرق التحقيق بالمراقبة والتحقيق من وضعيتهم السكنية في أماكن اقامتهم.

- يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقها في أجل تحدده لجنة الدائرة لا يتعدى هذا الاجل 3 أشهر.²

- كل تصريح كاذب من طرف عضو فرق التحقيق يعرضه إلى متابعات قضائية.

- تسجل ملاحظات فرق التحقيق على الوثيقة التقنية للتحقيق التي يحدد نموذجها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

- تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط المحدد وتسجل النقاط الممنوحة لكل طالب في بطاقة التلخيص التي يوقعها جميع أعضاء لجنة الدائرة المكلفة بملف طلب السكن.³

- تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها.

¹ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع السالف الذكر .

² - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

³ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف نفسه.

- تحدد مداولات لجنة الدائرة في محضر يوقعه أعضاؤها.¹
 - يجب أن تختتم أشغال اللجنة الدائرة في أجل 3 أشهر.²
 - تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين.³
 - تقوم الهيئة المؤجرة بتحديد موقع المستفيدين من السكنات على أساس قرعة تكون علنية.⁴
 - كما تعطى الأولوية للأشخاص المعوقين في تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي.⁵
 - يمنح السكن العمومي الإجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن بتطبيق سلم التتقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يلي:
 - مستوى مداخل طالب السكن وزوجه.
 - ظروف السكن.
 - الوضعية العائلية والشخصية.
 - أقدمية طلب السكن.⁶
- تعلق القائمة في الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي وعند الضرورة في أماكن عمومية خلال مدة ثماني (8) أيام.

¹ - المادة 28 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع الذاكر.

² - المادة 29 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

³ - المادة 30 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

⁴ - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

⁵ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

⁶ - نلاحظ أن المشرع استعمل تقنية كبار السن في تخصص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي إلى جانب ذوي الاحتياجات الخاصة.

الفرع الرابع: مرحلة الطعن

بعد نشر قائمة المستفيدين يمكن لكل شخص يرى أنه أجهف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا لدى اللجنة الولائية المختصة مقابل استلامه لوصل ويحدد الآجال خلال 8 أيامن تعليق القوائم¹.

وتتكون اللجنة الولائية من الأعضاء الآتية.

- على مستوى كل ولاية يترأسها الوالي.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس الدائرة التي أنشأت فيها هذه السكنات.
- المدير العام لديوان الترقية العقارية.
- مدير الصندوق الوطني للسكن.
- يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى 30 يوما.²

بناءً على قرارات لجنة الطعن تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي، هذا الأخير يقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد نشرها خلال (48) ثمان وأربعون ساعة بمقر البلدية.³

في حالة الإدلاء بتصريحات كاذبة أقصى المشرع المستأجر من حقوقه كمستأجر كما ألزمه برد الامتيازات في حالة ما تحصل عليها دون وجه حق ناهيك عن المتابعة القضائية المتمثلة في جريمة التصريح الكاذب والتزوير.

¹ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

² - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 08-142 المرجع نفسه.

³ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف نفسه.

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود الزمنية (عقود المدة) يرتبط تنفيذه بمدة زمنية محددة ففناز المدة المحددة للإيجار تعتبر السبب الطبيعي لانتهائه¹ إلا أن هناك أسباب عامة وخاصة قد تؤدي إلى انقضائه قبل المدة المحددة لانتهائه.

الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار للسكن العمومي الإجاري قبل

انتهاء مدته

أولاً: انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة

فسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه فالفسخ جزاء انحلال العاقد بالتزامه للتحرير العقاد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد²، وبالتالي يكون انتهاء المدة الممتدة لعقد الإيجار راجعا لحالة العين المأجورة والتي قد تشكل الحالة التي عليها خطرا على المستأجر وعلى غيره، فهلاك العين المؤجرة سببا من أسباب انقضاء عقد الإيجار وقد يكون الهلاك كليا أو جزئيا.

فالهلاك الكلي يكون حسب المادة 481 من القانون المدني التي تنص على ما يلي:

إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون³.

أما الهلاك الجزئي فهناك هلاك جزئي غير جسيم وهناك هلاك جزئي جسيم.

فالهلاك الجزئي الجسيم هو أن يصبح المأجور في حالة لا يصلح معها لانتاع أو

ينقص نقصا كبيرا والهلاك الجزئي غير جسيم هو أن يحدث خلل في المأجور يؤدي إلى

إخلال في المنفعة المقصودة.¹

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 101.

² - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النصيرية العالقة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والادارة المنفردة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، سنة 2007.

³ - المادة 481 من القانون المدني المعدل والمتمم.

وحسب المادة 481 من القانون 05-07 تنص على ما يلي: "إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هنا الاستعمال نقصاً مغيراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير إذا لم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة، أما بانتقاص بل الإيجار أو فسخ الإيجار"².

وهنا يكون للمستأجر حق المطالبة بتخفيض بدل الإيجار أو فسخ الإيجار.

إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً وبسبب خارجي كأن يكون قوة قاهرة أو حادث فجائي فأصبحت غير صالحة للاستعمال الكلي فهنا يكون للمستأجر حق المطالبة بتخفيض الإيجار على نسبة الضرر أو فسخ الإيجار.³

إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً قانونياً في حالة نزع ملكيتها للمنفعة العامة يفسخ العقد من تلقاء نفسه.⁴

ثانياً: انقضاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر حل محل المؤجر، فينتهي العقد لاتحاد الذمة، أي باجتماع صفتي الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة للدين واحد طبقاً للقواعد العامة.⁵

فلا تنتقل ملكية السكن لفائدة المستأجر إلا عن طريق قانون التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف الدواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة

¹ - حسون عبيد هجيدج، منتصر فيصل كاظم، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع، الإيجار، المقاول، الطبعة الأولى، دار الأيام للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2017، ص 239-240.

² - المادة 481 من القانون 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

³ - نزية عبادة، العقود المسماة، البيع، الإجارة، الوكالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان 2012، ص 273.

⁴ - منصور مصطفى منصور، عقد الإيجار، مكتبة سيد عبد الله وهبه، القاهرة، ص 302.

⁵ - جواد كاظم جواد، دور المدة في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، ط 1، بيروت، سنة 2011، ص 117.

الشاغليين الشرعيين وذلك وفق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020¹ الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 153/18² الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والميسرة مخاطر ت د ت. ت ع حيث يجوز للمستأجر شراء السكن الذي يشغله بطريقة شرعية بدفع ثمنه كاملا أو بالتقسيت مع خصم المبالغ المترتبة عن الإيجار التي كان يدفعها مقابل انتفاعه من ثمن التنازل.³

1- شروط التنازل عن ايجار السكن العمومي الإيجاري التابع لـ د ت ت ع:

أ) صبغة الشراء بدفع الثمن كاملا: في حالة ا خيار صيغة الشراء بدفع الثمن كاملا وفورا يستفيد الطالب بتخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل.⁴

ب) صيغة الشراء بالتقسيت: في حالة اختبار صيغة الشراء بالتقسيت يستفيد الطالب من أجل اقصاه 10 سنوات.

يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 % من ثمن التنازل يتضمن عقد البيع ويخضع المبلغ الباقي للتطبيق بنسبة 1 % في السنة.⁵

بتنفيذ طالب اقتناء السكن من تخفيض 7 % عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 3 سنوات أو تساويها بـ 5 % عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات وتقل عن 5 سنوات أو تساويها.¹

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 يونيو 2020 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف د ت ت ع.

² - المرسوم التنفيذي رقم 153-18 في 4 يونيو سنة 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف د ت ت ع.

³ - المادة 4 من المرسوم نفسه.

⁴ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 153-18، السالف الذكر.

⁵ - المادة 06 من المرسوم نفسه.

يستثنى من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل الطالبون الذين سبق لهم شراء ملك عقاري للدولة أو استفادوا من اعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء سكن.²

ج) كيفية التنازل عن السكن العمومي الإيجاري:

- يجب ايداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف الطالب لدى لجنة الدائرة ويرفق الطلب بملف يتضمن:

- السند الشرعي للشغل الملك العقاري.

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المصدرة.

- نسخة من بطاقة هوية الطالب.³

تكلف اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها تتكون اللجنة من:

- رئيس الدائرة رئيسا.

- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

- ممثل المدير الولائي للسكن.

- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁴

يتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل شهرين ابتداء من تاريخ ايداع الطلب.

¹ - المادة 07 من المرسوم السالف الذكر.

² - المادة 10 من المرسوم نفسه.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 السالف الذكر.

⁴ - المادة 13 من المرسوم نفسه.

يجب أن يبلغ صاحب الشراء برسالة موصي عليها مع اشعار بالاستلام، قرارها وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء وفي هذه الحالة يتعين على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ يجب أن يكون كل رفض الطلب الشراء معللا ويبلغ للطالب.¹

يقدم كل طعن في قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ اخطارها.²

الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار السكن العمومي الإيجاري

تتلخص الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار بسبب مهني أو عائلي أو بوفاة المستأجر.

أولا: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني:

ورد في نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: غير أنه لا يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه اخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن اشعار لمدة شهرين.³

فيتضح أن المشرع الجزائري قد أعطى الحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار إذا واجهته أسباب عائلية أو مهنية وبالتالي للموظف أو الأجير الحق في إنهاء عقد الإيجار لأسباب مهنية ومن أمثلة الأسباب المهنية التي تؤدي قيام المستأجر بإنهاء عقد الإيجار هي: لو أن طبيبا استأجر مكانا ليحمله عيادة له ثم أصيب بمرض جعله عاجزا عن العمل طول مدة الإيجار كلها دون أن ينتفع به.⁴

¹ - المادة 14 من المرسوم السالف الذكر.

² - المادة 16 من المرسوم نفسه.

³ - المادة 469 مكرر (1) من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المرجع السابق.

⁴ - السيد عيد نابل، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وفقا لآخر التعديلات التشريعية، ط غير

مكتوبة، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2000، ص 237.

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي

من الاسباب العائلية التي تدفع المستأجر إلى إنهاء عقد الإيجار زيادة أفراد الأسرة القاطنين معه مما يجعل السكن ضيقا وغير كاف لاحتوائهم جميعا أو عدم وجود مرافق تعليمية قريبة للسكن المؤجر وعدم توفر وسائل النقل لنقل أولاده إلى المؤسسات التعليمية.¹ يجب على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر قبل شهرين من موعد إنهاء العقد بموجب محرر غير قضائي، وعلى المستأجر اثبات وجود السبب العائلي.

ثالثا: انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر:

تنص الفقرة الأولى من المادة 469 من القانون المدني مكرر 2 أنه "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة..." أي أن عقد الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر.

كما تنص نص المادة 469 مكرر 2 غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاقا على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن اشعار لمدة شهرين.²

يتضح من نص الفقرة 2 من المادة 469 مكرر 2 أن القانون رجح بقاء عقد الإيجار مستمرا لصالح الورثة عند عدم وجود اتفاق يخالف ذلك حيث ينبغي على الورثة اثبات أن

¹ - ولحاج أمينة، قالبة وسام، ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والسير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند لحاج، البويرة، سنة 2020-2021، ص 58.

² - المادة 469 مكرر 2 من 05+07، المرجع السابق.

تكاليف عقد الإيجار أصبحت باهضة بالنسبة لمواردهم المالية وأنهم أصبحوا في غير حاجة للإيجار.¹

تنص المادة 605 من التقنين المدني (المصري) على أنه لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا يموت المستأجر ومع ذلك إذا ما المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أن سبب موت مورثهم أضحت أعباء العقد أثقل من أن يتحملها مواردهم وأصبح الإيجار مجاوز حدود حاجياتهم وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.²

¹ - يمينة حوحو، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، ط الأولى، بلقيس للنشر، الجزائر، ص 31.

² - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأ المعارف بالاسكندرية، ط 1998، ص 312.

الفصل الثاني:

آثار عقد ايجار السكنات العمومية الإيجارية في القانون الجزائري والمنازعات المتعلقة به

بعد الانتهاء من إبرام عقد الإيجار عقد السكنات العمومية الإيجارية التابعة ل د، ت،

ت، ع واستفتاء الشروط الخاصة بإبرام هذه العقود .

ينتج عنها الآثار التي يترتب على هذا العقد والتي تتمثل في التزامات كل من

المؤجر والمستأجر ثم المنازعات التي تنشئ عن إبرام هذا العقد وذلك في حالة وقوع بين

أطرافه ولها سنتناول في المبحث الأول الآثار المترتبة عن عقد الإيجار التابع ل د، ت، ت،

ع، والتطرق في المبحث الثاني الى المنازعات المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري.

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية

يقصد بآثار العقد تلك الالتزامات التي يربتها عند انعقاده مستوفيا شروطه القانونية ولما كان الإيجار من العقود الملزمة للحالتين فإن آثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وكما سبق وأن أشرنا فإن أحكام عقد الإيجار كانت محل تعديل حديث بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 وأن هذا التعديل قد مس جل النصوص المنظمة له وتطبيقا لنظرية التي أبرمت في ظله غير أن المشرع حدد مدة العمل بالنصوص السابقة بعشر سنوات (10) ابتداء من تاريخ نشر القانون الجديد في الجريدة الرسمية.

وعلى ما تقدم فإن آثار العقود التي أبرمت قبل التعديل تحكمها النصوص السابقة أما التي أبرمت في ظل القانون المدني الحالي فإن آثارها تخضع للنصوص الجديدة. وسنتناول موضوع آثار عقد الإيجار من خلال مطلبين:

المطلب الأول: نتحدث فيه عن التزامات ديوان الترقية وتسيير العقاري (المؤجر) أما المطلب الثاني ونتطرق فيه إلى التزامات المستأجر.

المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية وتسيير العقاري (المؤجر)

يتمثل الالتزام الرئيسي الذي يتحمله المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة ولتحقيق هذه الغاية على المؤجر أن يتحمل مجموعة من الالتزامات الفرعية تختلف وتندرج من انعقاد العقد صحيحا فعلى المؤجر أولا أن يسلم الشيء المؤجر إلى المستأجر وعليه ثانيا أن يتعهد العين بالصيانة طيلة مدة العقد لتبقى صالحة كي ينتفع بها المستأجر وعليه ثالثا وأخيرا ان يضمن للمستأجر انتفاعا هادئا وكاملا بالعين المؤجرة لذا فالتزامات المؤجر ثلاث سنتناول كل واحد منها في فرع.

الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

إن أول التزامات المؤجر تجاه المستأجر هو تسليمه العين المؤجرة وتظهر أهمية التسليم في كونه أول خطوة على طريق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فلا يمكن أن يتصور ذلك دون هذه الخطوة والالتزام بالتسليم التزام مركب يشمل عدة عناصر لا يكون قد تم دون توفرها جميعا وهذه العناصر هي ما سنبحثه من خلال ثلاثة عناصر وهي:

أولاً: مضمون الالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة.

ثانياً: كيفية التسليم زمانه، مكانه.

ثالثاً: جزاء خلال مؤجر بالالتزام بتسليم.

أولاً: مضمون الالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

تنص المادة 1/476 من القانون المدني على أنه يلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

كما تنص المادة 478 من القانون المدني على أنه يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام يتضح ما تم الاتفاق عليه في العقد ويختلف تحديد ما يلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة فإذا كان الشيء المؤجر معينا بالذات كان على المؤجر أن يسلم الشيء المتعاقد عليه بعينه ولا يمكنه تسليم شيء آخر ولو كان للالتزام ويخضع لأحكام التجديد أما إذا كانت العين المؤجرة معينة بالنوع فقط¹.

وجب على المؤجر تسليم عين من النوع المذكور في العقد وبنفس درجة الجودة أما إذا لم يتعرض الطرفان إلى درجة جودة الشيء التزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط كما

¹ - تجديد الالتزام هو عبارة عن اتفاق يتم من خلاله استبدال دين جديد بدين قديم بتغيير في أحد العناصر المكونة له وعليه يكون تجديد بتغيير أطراف العقد أو محله أو سببه، حريال عبد الرزاق الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2004 من ص 91.

يلتزم المؤجر بتسليم المقدار نفسه الذي اتفق عليه في العقد فإن كانت أرضا ممكن المستأجر من المساحة التي حددت سلفا وإن كانت شقة التزم بعدد الغرف الرئيسية والثانوية المتفق عليها وإن كانت عدد من الأبقار سلمه عدد الرؤوس المحدد بينهما فإذا وجد بالعين المؤجرة عجز جاز للمستأجر أن يطالب بانقاص الأجرة أو فسخ الإيجار كما يجوز له أن يطالب بالتعويض وتتقاضي دعوى انقاص الأجرة التي يملك المستأجر ان يرفعها بمرور سنة من يوم التسليم الفعلي وكذلك الحال بالنسبة لدعوى الفسخ بسبب نقص المقدار وعلى أي حال فإن نفس الأحكام التي تخضع لها العين المبيعة تجد مجالا للتطبيق على العين المؤجرة ولا يكون المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم تنفيذا كاملا إلا إذا كان قد سلم المستأجر الملحقات التي قد تشتمل عليها العين المؤجرة والملحقات هي كل ما هو مستقل عن الشيء لكنه اعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقا به وتتحدد الملحقات بالنظر إلى طبيعة الشيء المؤجر فتأجير مسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز والكهرباء والماء والحديقة والفناء من الملحقات أما إذا كان الشيء المؤجر أرضا زراعية فإن المساقى وحظائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل من ملحقاتها وكذلك الشأن بالنسبة لما يلزم للانتفاع بالعين المؤجرة كحقوق المرور وحقوق الارتفاق هذا ولا يمكن حصر جميع ما يعتبر ملحقا بالشيء نظرا للتنوع واختلاف الأشياء المؤجرة.¹

كما قد يتحدد ما يعتبر من الملحقات وما لا يعتبر كذلك باتفاق طرفي الإيجار إذا قد يعتبران ان شيئا من الملحقات وهو ليس منها في حقيقة الامر كما قد يعتبران أن شيئا آخر من الملحقات رغم أنه كذلك فإن وجد مثل هذا الاتفاق وجب اعتباره وتأخذ الملحقات حكم الاصل فإذا لم يمكن المستأجر منها فله من الحقوق مثل ما له في حالة النقص في المقدار

¹ - نص المادة 94 من القانون المدني على أنه إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا لتضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ولم يكن تبين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر التزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط، محمد فريدة، المرجع السابق، ص 45.

وعليه يمكنه أن يطالب بإنقاص الاجرة أو الفسخ إذا رأى أن عدم وجود الملحقات لا يؤثر في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا إلا بقدر ضئيل.

تنص المادة 476 من القانون المدني على أنه يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر او بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار غير أنه إذا تم تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس يتضح من النص السابق أن المؤجر عليه أن يسلم العين المؤجرة وما بعد من ملاحظها في حالة تصلح لأن ينتفع بها المستأجر وفق ما اتفق عليه طرفا لاستعمالها مستودعا فلا يجوز في هذه الحالة وتلك أن يستعمل المستأجر الخيل لحمل البضائع والأثقال أو أن تستعمل البناية للسكن مثلا غير أنه قد يغفل النص على وجه الانتفاع الذي يمارسه المستأجر على العين ففي هذه الغرض الذي أعدت له فما أعد للسكن لا المستأجر لم يجز له أن يحمل فيها بضائع أو أغراض مما يخرجها عن الغاية التي أعدت لها أو عن المنفعة التي تتفق مع طبيعتها ويتعين على المؤجر أيضا أن يسلم العين في حالة تصلح للاستعمال المعد له فغن كانت كذلك فلا شيء فيه وإن احتاجت العين إلى اصلاحات أو ترميمات فعليه أن يقوم بها حتى صالحة لأن ينتفع بها المستأجر ولا فرق هنا بين الترميمات الضرورية التأجيرية لأن المؤجر ملزم بان يسلم المستأجر العين في حالة حسنة.¹ تصلح لأن ينتفع بها وهذا ما يميز تسليم العين المبيعة عن العين المؤجرة أن البائع لا يلزم إلا أن يسلم الشيء المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحرر محضرا بالتسليم أو بيان وصفي بضمانه أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها ومشتملاتها وهو ما نصت عليه من المادة 476 من القانون المدني ودور المحضر أو البيان الوصفي هو وصف حالة العين المؤجرة وجرده أو حصر ما تحويه ولهذا المحضر أو البيان الوصفي فائدة كبيرة لكن من المؤجر والمستأجر فهو بالنسبة للمؤجر يعد دليلا مكتوبا على أنه نفذ التزامه التسليم فلا يستطيع بعد ذلك المستأجر أن يدعى غير ما يتضمنه المحضر كما أنه

¹ - محمود عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 111-112.

يمكنه عند رد المستأجر للعين المؤجرة أن يقف على حالة العين عند الرد وما إذا كانت على الحالة نفسها عند التسليم أم قد اعترها تغيير وبالنسبة للمستأجر فهو يبين بوضوح الحالة التي تسلم بها العين المؤجرة فإن كانت في حالة غير حسنة فإنه يلتزم فقط بردها على تلك الحالة كما أن غياب المحضر أو البيان الوصفي جعل منه المشرع قرينة على أن المستأجر قد تسلم العين في حالة ولو أنها قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس فمن مصلحة المستأجر أن يتوفر مثل هذا المحضر أو البيان الوصفي.¹

ويتمثل أهمية هذا الأمر أيضا في غلق الباب أمام المنازعات التي كانت يمكن ان نشور حول العين المؤجرة عند التسليم وأوصافها ومحتوياتها وكذا حول تنفيذ الالتزام بالتسليم في حد ذاته ولم يكتف المشرع بالنص على محضر التسليم أو البيان الوصفي في المادة 476 من القانون المدني فقط بل نص عليه أيضا قبل ذلك في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتعلق بالنشاط العقاري والتي اشترطت أن يكون تعيين العين المؤجرة في عقد الإيجار مطابقا لمحضر معاينة حالة الأمكنة الذي يرفق بالعقد كملحق له والسؤال الذي يطرح في هذا المقال هو حول الطبيعة القانونية لهذا المحضر أو البيان الوصفي وحكمه يرى الأستاذ محمود عبد الرحمان أن تحرير محضر التسليم لا يعد إجراء واجبا وإنما هو أمر جوازي غير أنه يكون واجبا في حالتين هما أولا الحالة التي يتفق فيها طرفي العقد على أن لا يتم التسليم إلا بتحرير محضر، ثانيا الحالة التي تقتضي طبيعة العين تحرير مثل هذا المحضر كأنه تكون العين مشتملة على أشياء كثيرة لا يمكن الإحاطة بما تحتويه إلا بتدوينه في محضر غير أن الوضع القانوني عندنا يختلف عما هو عليه الحال في القانون المصري ذلك أن عقد الإيجار بموجب النصوص الجديدة لم يعد عقدا رضائيا أصبح عقدا شكليا يترتب على عدم كتابته البطلان كما بينا فيما سبق والحال هذه فإن تحرير المحضر في رأبي يعد أمرا جوازيا بالنسبة للإيجارات التي لا تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم

¹ - محمد شريف عبد الرحمان احمد، المبادئ الأساسية في عقد البيع، مكتبة نجم القانونية، الطبعة الأولى، مصر، سنة 2002، ص 443-444.

93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري أما عقود الإيجار التي يكون فيها الشيء المؤجر عبارة تسلما ماديا ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الأشياء المبيع وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية بما أن المشرع قد أخضع لكيفية التي يتم بها تسليم العين المؤجرة إلى حكم هذه المادة فإن نستخلص منها ما يلي:¹

أن تسليم العين المؤجرة يكون بوضع هذه الأخيرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون أي عائق.

يكون المؤجر قد وفى بالتزامه بتسليم العين المؤجرة ولو لم يتسلمها المستأجر تسلما ماديا أي حتى وإن لم تنتقل إلى حيازة المستأجر إذا قام المؤجر بإخباره أنها تحت تصرفه.

يتم تسليم العين المؤجرة وفق الكيفية التي تتفق مع طبيعة هذه العين فإن كانت شقة مثلا لم يكن للمستأجر أن يحوزها وينتفع بها دون تسليم المؤجر لمفاتيحها وإن كانت العين المؤجرة منقولا ماديا كالسيارة أو الماشية فإن تسليمها يكون بالمناولة يدا بيد وإن كانت الشيء المؤجر قد أودع مخزنا أو مستودعا عاما فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تتطلب استلامه من ذلك المكان أما إذا كانت العين المؤجرة منقولا معنويا كالحق الشخصي أو الفكري فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تمثله ورخصة الانتفاع به.

يمكن أن يكون المؤجر قد وفى بالتزامه بالتسليم حتى دون أن يكون لعملية التسليم المظهر الخارجي المعهود بانتقال حيازتها من المؤجر إلى المستأجر وهذا النوع من التسليم يطلق عليه اسم التسليم الحكمي أو المنوي وهذا يتم بمجرد تغيير السبب القانوني لحيازة

¹ - هناك اختلاف بين النص العربي والنص الفرنسي في عبارة ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه ففي النص العربي عرف المشرع التسليم بأنه وضع المبيع تح تصرف المشتري فكان من الالتزام بهذا التعريف وعدم تكرار كلمة التسليم عند ذكر أنواع هذا الأخير أما النص

العين المؤجرة ولقد أورد المشرع له صورتان الأولى ان تكون العين المؤجرة أصلا وقبل انعقاد عقد الإيجار بين طرفيه في حيازة المستأجر على سبيل الوديعة أو الحراسة أو العارية أما الثانية فهي أن تبقى العين المؤجرة في حيازة مؤجرتها بعد الإيجار على أنه مستأجر من الباطن مثلا أو مستأجرا لها أو مودعة لديه.

ثانيا: كيفية التسليم وزمانه ومكانه ومصاريفه

أ- كيفية التسليم:

التسليم هو وضع المؤجر تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به.

واجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في الانتفاع به والتسليم نوعان مادي ومعنوي فالتسليم المادي يتم بطرق مختلفة وهذه الطرق تتوقف على طبيعة العين المؤجرة فقد يتم التسليم مفاتيحه للمستأجر أما التسليم المعنوي فيتم بعد الاتفاق بين المؤجرة كما إذا كان المستأجر حائزا للعين المؤجرة قبل إبرام عقد الإيجار بصفته دائنا مرتها وهنا حيازا أو كان مستعيرا أو غاصبا أو تبقى العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد الإيجار ولكن ليس باعتباره مؤجرا بل مستأجر من الباطن أما الصورة الثالثة وهي أن يعتبر المستأجر العين للغير قبل أن يستلمها من المؤجر.

وفي جميع الأحوال لا يعتبر التسليم تاما إلى بازالة الموانع التي تحول بين المستأجر وبين حصته في الانتفاع بالمأجور وسواء أكان المانع ماديا ناشئا عن فعل المؤجر أم عن فعل الخير.

ب/ زمان التسليم ومكانه:

فيما يتعلق بزمان التسليم فيكون بمجرد انعقاد الإيجار على أن يؤجل دفع الأجرة إلى ميعاد معين وقد يتفقان على دفع الأجرة مقدما على أن يؤجل تسليم المأجور إلى ميعاد آخر

أما عن مكان تسليم المأجور فغنه يختلف تبعا لوجود اتفاق بين الطرفين على تحديد المكان الذي يسلم فيه المؤجر العين إلى المستأجر فإذا اتفق المتعاقدان على محل معين يتم لتسليم وجب الالتزام بهذا المكان أما في حالة عدم وجود اتفاق على تعيين مكان فإنه يلزم التمييز بين ما إذا كان المأجور منقولاً أو عقاراً عملاً بنص المادة 541 من القانون المدني المتعلقة بكان تسليم المبيع فإذا كان المأجور منقولاً فإن كان لمكان تسليمه يجب أن يحصل في المكان الموجود فيه المنقول وقت إبرام عقد الإيجار فإذا كان المحل الذي يقيم فيه المؤجر غير معين فإن التسليم يلزم أن يتم في المحل الذي يقيم فيه المؤجر.

أما إذا كان المأجور عقاراً فإن تسليمه يتم في المحل الموجود فيه ذلك العقار ومع ذلك فقد يتفق المتعاقدان على تحديد محل يلتزم المؤجر فيه بتسليم المفاتيح.

ج- مصاريف التسليم:

تقضي القواعد العامة الواردة في المادة 398 من القانون المدني على أنه نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بغير ذلك وتطبيقاً لهذه القواعد يمكن القول بأن المؤجر هو المعني بالتسليم يتحمل نفقاته وإذا كان على المأجور تكاليف فغن المؤجر هو الذي يتحملها وتشمل المصاريف اللازمة ففرازه إذا كان الشيء مثلياً أو أية نفقات يستلزمها وضع المأجور تحت تصرف المستأجر.

ثالثاً: جزاء اخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم

إذا امتنع المؤجر من القيام بالتزامه بالتسليم فإن ذلك إما أن يكون امر راجعاً لسبب أجنبي عنه كما لو هلكت العين المؤجرة بقوة قاهرة وإما أن يكون عدم التسليم لسبب لا يرجع على هلاك الأجر.

في الحالة الأولى: ينقضي التزام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك المأجور يترتب على ذلك بالتالي انفساخ العقد وسقوط التزام المستأجر بالأجرة ولا يكون هناك تعويض.

أما في الحالة الثانية: يعتبر المؤجر مخلا بالتزامه فيتربط على إخلاله وفقا للقواعد العامة تخويل المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني متى كان ذلك ممكنا أو بالفسخ وله أن يطلب التعويض.

وينطبق نفس الحكم في حالة تأخير المؤجر تسليم المأجور كما يحقق للمستأجر في حالة التأخير أو إذا وجد المأجور في حالة لا يصلح لاستقاء المنفعة منها استقاء كاملا إذا لم يطلب الفسخ أن يطلب انقاص الأجرة بقدر نقص الانتفاع وقد بينت ذلك المادة 744 علما أنه إذا سلم المؤجر الدار ولم يسلم حجره منها كان المستأجر مخيرا بين اجبار المؤجر على تسليمها وبين فسخ العقد او الاستمرار عليه وفي هذه الحالة الأخيرة تسقط من الأجرة حصة الحجرة إلى حين تسليمها.

الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

إن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتم دفعة واحدة وإنما يستمر طيلة مدة العقد ويعود ذلك على كون عقد الإيجار من عقود المدة ومن أجل هذه الغاية فإن التزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة يصلح معها لاستعماله والانتفاع به وفق ما أعد له وإنما عليه أيضا يقع الالتزام بصيانتها كي يبقى صالحة لهذا الانتفاع وهذا ما جعل المشرع يفرض عليه هذا الالتزام والذي سنتناوله في عنصرين.

أولا: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها:

تنص المادة 479 من القانون المدني على أنه يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة لأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفرغ المراحيض وقنوات تصريف المياه يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة.¹

ثانيا: تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة:

نص المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 479 من القانون المدني على أن المؤجر يتحمل الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المشغلة للعين المؤجرة وعلى الرغم من أن هذه الأشياء لا تعد من الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين المؤجرة فغن المشرع سوى بينها وبين هذه الأخيرة في الحكم غير أنه يجب التمييز بين التكاليف التي تفرض على العين المؤجرة في حد ذاتها والتي يتحملها المؤجر بطبيعة الحال لكونه مالكا وتلك التكاليف التي تفرض على مقابل قيامها بأعمال النظافة فهذه الأخيرة يتحملها المستأجر وليس المؤجر وفي كل الأحوال يستطيع المستأجر الزام المؤجر بالقيام بالتكاليف التي تفرض على العين المؤجرة طالما كان امتناعه عن القيام بها يؤثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

ثالثا: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة

تنص المادة 1/480 من القانون المدني على أنه في حالة عدم تنفيذ المؤجر التزامه وبعد اعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو انقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.

يقرر هذا النص عدة اجراءات توقع على المؤجر عندما يخل بالتزاماته الخاصة بصيانة العين المؤجرة وللمستأجر أن يختار بينها وفق ما يتماشى مع مصلحته غير أن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون آثارا لعدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه وفق ما تنص عليه القواعد العامة

¹ - تنص المادة 2/119 من القانون المدني على أنه ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل اللتزامات، رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 189.

ذلك أنه للمؤجر بالإضافة إلى ما أورده النص أن يطالب بتنفيذ المؤجر لالتزامه تنفيذاً عينياً أي إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات وله أيضاً أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة ليحث المؤجر.

الفرع الثالث: إلتزام المؤجر بالضمان

يضمن المؤجر للمستأجر بعدم التعرض له في الانتفاع بالمأجور وهذا الضمان يتفرع عن التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع انتفاعاً هادئاً كما يضمن القانون المدني بذمة المؤجر الإلتزام بأن يضمن ما يوجد في المأجور من عيوب إذا كان وجودها يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور أو ينقص من منفعته.

أولاً: التزام المؤجر بضمان التعرض

ما دام المستأجر يدفع أجرة للمؤجر تكون كمقابل للانتفاع المستأجر بالمأجور فمن الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر الانتفاع الهادئ بالمأجور والتعرض قد يكون:

أ/ صادراً من المؤجر.

ب/ صادراً من الغير.

أ/ التعرض الصادر من المؤجر:

أن المؤجر يضمن للمستأجر أي عمل يصدر منه سواءً كان ذلك العمل:

- عملاً مادياً: كأن يحدث تغييراً أو تحويراً في المأجور.
- عملاً قانونياً: وذلك عندما يدعى المؤجر حقاً على المأجور فإذا أجر عيناً غير مملوكة.¹

ثم أصبح مالكا بسبب من الأسباب كالإرث أو الوصية من المالك الحقيقي لم يجز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك.

¹ - المادة (1/753) من القانون المدني العراقي.

ويشترط لتحقيق التعرض الشخصي الصادر من المؤجر سواء كان مادي أو قانوني ما

يلي:

- أن يقع التعرض من المؤجر أثناء مدة الإيجار.

- أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور أو تخل بهذا الانتفاع.

- ألا يستند المؤجر في تعرضه إلى حق ثابت سواء استعده من العقد نفسه كالحقيقي تغلبت البناء أو من القانون كالحقيقي إجراء الترميمات أو من حكم قضائي كتعيين المؤجر حارس قضائي ولا يقتصر المنع على التغيير المادي (عمل فتح النوافذ) بل يشمل أيضا التغيير المعز الذي يخل بالانتفاع بالمأجور كحرمان المستأجر من الانتفاع بالتليفون أو تعطيل المصعد.¹

كما لا يحق للمؤجر الدخول إلى المأجور دون اذن المستأجر طوال مدة الإيجار ما دام ذلك لم يشترط في العقد إلا أنه يجوز للمؤجر دخول المأجور لمباشرة حقه في اجراء الترميمات الضرورية على أن يراعي قدر الامكان التخفيض في مضايقة المستأجر.²

ب/ التعرض الصادر من الغير:

يشمل ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير أيضا فإذا كان تعرض الغير للمستأجر تعرضا ماديا فإن المؤجر لا يكون مسؤولا عن ذلك التعرض إنما ينحصر صفات المؤجر في التعرض القانوني الصادر عن الغير لذلك سنتناول: التعرض القانوني والمادي.

- التعرض القانوني:

يجب لتحقيق ضمان المؤجر عند هذا التعرض توافر شروط ثلاثة:

¹- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 304، سعدون العامري، ص 247.

²- د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 240-241، خالد عبد الجبار الكناني، مصدر سابق، ص 242.

1- أن يقع التعرض فضلا وسواء كان ذلك بفعل مادي يستند فيه الغير إلى حق يدعيه على المأجور أو في صورة دعوى يرفعها الغير طالبا ثبوت حق له مما يخل بانتفاع المستأجر.

2- أن يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق وسواء كان الحق الذي يدعيه الغير لاحقا للعقد الإيجار أو يكون سابقا إليه وفي الحالتين يغير الغير متعرضا للمستأجر تعرضا قانونيا.

3- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار

- ماذا يترتب على قيام التعرض:

إذا وقع التعرض القانوني على المستأجر فإن التزام المؤجر بالصفات يتحقق وعليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يجعل الغير الذي تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه وهذا هو (ضمان التعرض).

أما إذا عجز عن التنفيذ العيني بان أثبت المتعرض ما يدعيه فقد وجب عن المؤجر ان ينفذ إلتزامه بالضمان عن طريق انقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وهذا هو ضمان الاستحقاق.¹

التعرض المادي والأصلي أن المؤجر لا يكون مسؤولا عن التعرض المادي الصادر من الغير وبالتالي فإن المستأجر لا يستطيع مطالبته بالتعويض حيث أن على المستأجر رفع التعرض بنفسه ثم يرجع بالتعويض على المتعرض، ويشترط لكي لا يكون التعرض صادرا من المؤجر غير مسؤول عن التعرض المادي الصادر من الغير مايلي:²

- أن لا يكون التعرض صادرا من المؤجر نفسه أو أحد من أتباعه لابد من صدوره من شخص أجنبي.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنفورين مصدر سابق، ص 347.

² - د. سعيد مبارك ود. طه الأعويش وآخرون، مصدر سابق، ص 247.

- ألا يكون المتعرض مستندا إلى أي حق يدعي على المأجور.
- أن يحدث التعرض بعد تسليم المأجور إلى المستأجر وأثناء انتفاعه به، أما إذا غضب المأجور من تحت يد المستأجر فهناك فرضي، إذا كان بإمكان المستأجر رفع يد الغاضب ولم يفعل فإنه يكون ملزما بدفع الأجرة عن العين على نهاية الإيجار، أما إذا لم يصدر تقصير من جانب المستأجر حاول رفع الغضب ولم يفلح انذار المؤجر فإن له المطالبة بفسخ العقد، انقصاص الأجرة وحقه هذا لا يدين له كون المؤجر ضامنا.¹

ثانيا: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية أو فوات الوصف

عند الرجوع على احكام المادتين (765-757) من القانون المدني العراقي يتضح خلالهما أنه يشترط لصفات المؤجر للعيوب الخفية شرطان هما: أن يكون مؤثرا، أن يكون خفيا ولا يشترط فيه أن يكون قديما بخلاف عقد البيع.²

أ- أن يكون العيب مؤثرا:

العيب هو الآفة الطارئة التي تخلوا منها الفطرة السليمة أو هو الخروج من المجرى الطبيعي أما لزيادة أو لنقصان ويكون العيب مؤثرا إذا حال دون الانتفاع بالعين أو بأحد ملحقاتها أو بنقص من هذا الانتفاع نقصا كبيرا كذلك يعتبر مؤثرا إلى خلت العين من وصف تعهد المؤجر صراحة بتوافره مثال ذلك أن يضمن مؤجرا لدار المستأجر خلوها من الحشرات لأن تعهد المؤجر بوجود صفة معينة يجعل تخلف هذه الصفة في ذاته عيبا مؤثرا ولو كان الضرر الذي يترتب على تخلفها يسير.³

¹ - المادة 755 من القانون المدني العراقي.

² - قرار محكمة النهضة المصرية، الصادر في 1948/04/08، مجموعة القواعد القانونية، ج 4، ص 3200.

³ - الحسن بن المطهر، مصدر سابق، ص 351.

ويقدر القاضي حسب الظروف والأحوال فيها إذا كان العيب مؤثرا أو غير مؤثرا مسترشدا بذلك يعرف الجهة التي يوجد فيها المأجور.¹

ب- أن يكون العيب خفيا:

المستأجر ملم بتسليم المأجور ويجب أن يفحصه بعناية الرجل المعتاد والعيب يجب أن يكون ظاهرا.

إذا كان يسهل على المستأجر أن يأتيه بفحص العين بعناية الرجل المعتاد مثال ذلك رطوبة الدار القريبة من النهر.

إذا ثبت أن المستأجر كان عالما به عند التعاقد وأن المؤجر أخطره بوجوده، والحالات التي يعتبر فيها العيب خفيا هي كالاتي:

• العيوب التي لا يمكن للمستأجر أن يثبتها بالفحص المعتاد وليس بإمكانه أن يعلم بها.

• العيوب التي أكد المؤجر للمستأجر خلو العيب منها.

• العيوب التي يتعهد المؤجر أن يخفيها على المستأجر.²

ولا يشترط في العيب أن يكون قديما، (أي موجودا وقت العقد) فالعيب الحادث بعد تسليم المأجور مضمون كالعيب القديم بعكس الأمر في البيع وذلك لأن المؤجر يلتزم بصيانة المأجور.

ولا يشترط كذلك أن يكون المؤجر عالما وقت العقد بوجود العيب فالمؤجر ضامن سواء كان عالما به أو غير عالم.³

¹ - المادة 756 من القانون المدني العراقي.

² - د. سعيدون العامري، مصدر سابق، ص 263.

³ - د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص 424.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

لما كان الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، عليه أن يوفي بدوره بمجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقا للمؤجر يسأل المستأجر عن الاخلال بها، والالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر حسب ترتيب المشرع لها في نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار وهي: الالتزام بدفع الأجرة، استعمال العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه والامتناع عن أحداث تغييرات فيها والالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار.

وعني عن البيان أن هذه الالتزامات ما هي إلا الالتزامات القانونية الأساسية التي يلتزم بها المستأجر، وليس هناك ما يقنع طرفا العقد من إضافة التزامات أخرى ينصان عليها في العقد ولا ضرورة للتعرض لمثل هذه الالتزامات لأنها لا تقع تحت حصر، ونكتفي بدراسة الالتزامات القانونية الأساسية المذكورة أعلاه والتي سنخصص لكل واحد منها فرع.

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة

لقد سبق وأن تناولنا موضوع الأجرة من حيث هي ركن من أركان عقد الإيجار وأنها المحل الثاني للعقد بعين العين المؤجرة غير ان الحديث يقع على عاتق المستأجر وعليه الوفاء به على المؤجر لذلك سوف نتحدث أولا عن مضمون الالتزام بدفع الأجرة ثم نتطرق لضمانات الوفاء بها.

أولا: مضمون الالتزام بدفع الأجرة

يتحدد مضمون الالتزام بدفع الأجرة بالإحاطة بعدة عناصر وهي التعريف بالدائن والمدين وتنفيذ الالتزام بدفع الأجرة وجراء الاخلال بدفع الأجرة.

الدائن والمدين في الالتزام بدفع الأجرة: يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة والمستأجر هو المدين يصاحب الأصل غير أنه قد يتغير هذا الالتزام بإرادة طرفيه أو وقف ما ينص عليه القانون لكنه وفي كل أحوال يجب أن تدفع الأجرة من ذي صفة إلى ذي صفة.

أ-الدائن بالأجرة:

يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية على المؤجر كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي كما يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو للمحال له من طرف المؤجر إذا توفرت في حوالة الحق شروطها القانونية، كما قد يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون وإذا حكم بإفلاس المؤجر كان الوفاء بالأجرة لوكيل التفليسة كما قد يكون الوفاء بها إلى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة اراديا أو جبرا ومن ذلك الوفاء بها إلى مشتري العين المؤجرة¹ باعتباره المالك الجديد لها إذ تنص المادة 469 مكرر 4 من القانون المدني على أنه "لا يجوز لمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية بما دفعه من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية وكامن من المفروض حتما أن يعلم بذلك، وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية غلا بالرجوع على المؤجر السابق، وفي حالة تعدد المؤجرين أو كان للمؤجر عدة ورثة فإن المستأجر يوفي الأجرة لكل واحد منهم بقدر نصيبه من الأجرة ولا يجوز له أن يوفي لأحد منهم بكل الأجرة إلا إذا كان موكلا بقبضها من قبل الآخرين فإذا كانت الأجرة لا تقبل التقسيم كان لكل واحد منهم المطالبة بها كلها، وإذا اعترض أمرهم على ذلك التزم بالوفاء لهم جميعا أو أن يقوم بإيداع الأجرة وعلى العموم يكون الوفاء صحيحا إذا وفى المستأجر إلى ذي صفة في قبض الأجرة ويعتبر ذا صفة من يقدم للمستأجر مخالصة صادرة من المؤجر ولم يشترط المؤجر ان الوفاء يكون له شخصا أما الوفاء لغير المؤجر فإنه لا يبرىئ ذمة المستأجر إلا إذا أجاز المؤجر هذا وفاء أو عادت عليه بصفة منه ويكون الوفاء مبرئا

¹ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 185.

بقدر تلك المنفعة أو أن يتم الوفاء بحسن نية للحائز على مخالصة بالأجرة وكل هذا وفق ما نصت عليه القواعد العامة (المادة 267 و268 قانون مدني).

ب-المدين بالأجرة:

المدين بالأجرة هو المستأجر فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أو توفي المستأجر عن ورثة متعددين التزموا بدفع الأجرة كل بنسبة نصيبه في الانتفاع إذ ينقسم دينها عليهم غير أنهم متضامنين في سرادها أما ما كان متحققا من الأجرة قبل وفاة المستأجر فهي تحمل من أموال الشركة قبل تقسيمها.

ويجوز الوفاء بالأجرة قبل الغير الذي يكون له الرجوع بها ذلك على المستأجر.

ثانيا: تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة

الوفاء بالأجرة يتطلب التعرف إلى زمان ومكان الوفاء بها وإثباته وبما أن هذا الالتزام يسقط بالتقادم مثل غيره من الالتزامات وفق مبدأ عدم تأثير الالتزام فسنعرض لتقادمه أيضا.

أ-زمن الوفاء بالأجرة:

تنص المادة 1/498 من القانون المدني يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة، يتضح أن المستأجر ينفذ التزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار فقد يتفق الطرفان على أن تدفع الأجرة كلها دفعة واحدة مقدما أي قبل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كما يتفقان على تأجيلها إلى بعد انتفائه بها، كما قد يتفقان على أن يدفعها المستأجر على أقساط بحسب الوحدة الزمنية يحددها لانتفاع المستأجر بالعين، كالشهر أو الموسم أو السنة وإذا انتاب الميعاد المتفق عليه لدفع الأجرة غموض وجب تفسيره في مصلحة المدنية بها وهو المستأجر (المادة 112 من القانون المدني) وعليه اتفق على أن يدل الإيجار بدفع في شهر معين من السنة وكان هناك شك في

تحديد اليوم الذي تم الوفاء فيه فإن استحقاقها يكون في آخر يوم من ذلك الشهر إذ يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم (واحد) دفع الأجرة باعتباره المدين بها، فإن لم يتفق المستأجر والمؤجر على وقت تدفع فيه الأجرة كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة أي وفق ما هو معمول به في عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة كأن يجري العرف مدينة معينة على الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر.¹

وفي حال تخلف الاتفاق والغرام العرف الذي ينظم هذه المسألة فإن الأجرة ترفع طبقاً للقواعد العامة فور ترتيب الالتزام في ذمة المدين نهائياً المادة (281 مدني) أي فور استحقاق الأجرة في ذمة المستأجر بعدها يكون قد استوفى منفعة العين المؤجرة، ويكون ذلك في نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة لا في بدايتها ولا في وسطها، وغني عن البيان أن للمستأجر طبقاً للقواعد العامة (المادة 200 قانون مدني) أن يحبس الأجرة عن المؤجر عندما يتخلف هذا الأخير عن تنفيذ التزاماته التي يرتبها عقد الإيجار كعدم تسليمه العين المؤجرة أو عدم قيامه بالتزامات الضرورية للانتفاع بها في الحالة التي تكون فيها الأجرة معجلة.²

ب-مكان الوفاء بالأجرة:

تنص المادة 2/498 "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"، يتبين من النص أن المتعاقدان لهم كل الحرية في اتفاق على المكان الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة، وفي حالة عدم اتفاقهما تدفع الأجرة في المكان الذي يحدده عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة كأن يجري العرف على دفعها في مسكن المؤجر ذلك حتى وإن لم يكن موطناً لمستأجر فإن لم يوجد اتفاق أو عرف بين مكان الوفاء بها كان الوفاء بها في موطن المستأجر تطبيقاً لنص المادة 2/498 أعلاه وهذا الحكم أيضاً ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة التي تجعل الوفاء بالدين في موطن المدين به وهو

¹ - عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف الاسكندرية، 2004، ص 239.

² - زيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 42 و 53.

المستأجر إذا كانت الأجرة معينة بالنوع (المادة 2/282 قانون مدني) وهذا ما ينطبق على الأجرة إذا كانت نقودا أو شيك آخر مثلا كالجزة من المحصول غير أن عموم نص المادة 2/498 قصدي جعلت موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئا قيما أيضا¹.

ثالثا: إثبات الوفاء بالأجر

وفقا للقواعد العامة فإن عند اثبات الوفاء بالأجرة يقع على المستأجر باعتباره مدينا بها (المادة 323 قانون مدني) كما تشير القواعد العامة على سائر مواضع الوفاء بالأجرة عن اعتبار أن الوفاء بها تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار.

فإذا كانت الأجرة واجبة السداد دفعة واحدة وكانت قيمتها تزيد عن 100.000 دينار أو كانت مقسطة وزاد القس الواحد عن هذه القيمة فلا يجوز اثباتها كتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليقين غير أنه يجوز إثبات الأجرة بالشهود أيضا إذا حال مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي لابد له فيه (المادة 336 قانون مدني) ولقد نص المشرع بموجب المادة 499 من القانون المدني على أن الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل عكس ذلك ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة ومولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر ولقد ألزم المشرع المؤجر في الإيجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤجر أن يسلم للمستأجر وصل مخالصة بالأجرة وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي المحدد لنماذج عقد الإيجار ولا تبرا ذمته المستأجر من الوفاء بالأجرة إذا حرر شيكا بقيمتها لفائدة المؤجر أو أرسل له حوالة بريدية يعيلقها فوسائل الدفع هذه لا تغني عن ذلك غلا إذا حصل المؤجر على قيمة الشيك أو قبض مبلغ الحوالة فعلا.²

¹ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 200.

² - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 64.

رابعاً: تقادم دين الأجرة

يعد الحق في الأجرة من الحقوق الدورية المتجددة التي تخضع تقادمها لحكم المادة 309 من قاعدتين والتي تقضي بأن يتقادم بعض خمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أن المدين به قد أقره كأجرة المباني والديون المستأجرة فإذا كانت هذه الأخيرة تدفع شهرياً تحسب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على حدى من يوم استحقاقه وإذا كانت الأجرة تسدد دفعة واحدة عن مدة العقد كلها فإنها تحسب بالنسبة لها جميعاً من يوم استحقاقها (المادة 313 و1/315 قانون مدني) أما إذا حرر سند يثبت الحق في الأجرة فلا يسقط الحق فيها في هذه الحالة إلا بانقضاء خمس عشرة سنة (مادة 313 قانون مدني) فإذا صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها فإن الأجرة لا تقادم وفق المادة السابقة وإنما تتقادم بمرور ثلاثين سنة (30) تبدأ من يوم الحكم بها (المادة 340 إجراءات مدنية) وبالنسبة للتعويضات التي يلزم المستأجر بدفعها بما فيها تلك المترتبة عن إخلاله بالتزامه بدفع للأجرة فإن الحق فيها يتقادم وفق الأحكام العامة بانقضاء خمس عشرة (15) سنة (المادة 308 قانون مدني).

جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة: إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفق القواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني أي إجباره على دفع الأجرة غير أنه يشترط وفق القواعد العامة أيضاً أن يقوم المؤجر أولاً بإعذاره كما يشترط أن يكون للالتزام ما زال معه التنفيذ (المادة 164 قانون مدني) يجوز أيضاً أن يعدل المؤجر عند طلب التنفيذ العيني ويعتمد إلى طلب الفسخ بعدما يكون قد أعذر المستأجر وتقاوس هذا الأخير في تنفيذ التزامه، غير أن ذلك قد لا يحدث ولا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لما له من سلطة تقديرية بهذا الشأن كأن يرى أن إخلال المستأجر ضئيل لا أهمية له ولا يتناسب مع فسخ العقد كما قد يمنح القاضي أجلاً لكي يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة (المادة 114 مدني) وإذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة فإنه يتم عدم

الدفع يزول عقد الإيجار دون اعدار المستأجر غير أن طبيعة عقد الإيجار وكونه من العقود الزمنية تجعل آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة¹.

خامسا: ضمانات الوفاء بالأجرة:

لما كان الوفاء بالأجرة هو الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الإيجار على المستأجر وهو في نفس الوقت سبب التزام المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإن المشرع لم يكتفي بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات وما منحت الدائن من ضمانات بل أنشأت ضمانات قانونية وضمادات تعاقدية.

أ-الضمانات القانونية: حقق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، تقضي المادة 995 قانون مدني بأنه لمؤجر المباني والأراضي الزراعية حق امتياز كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدتين من الإيجار أو لكل مدة الإيجار إن قضت عن سنتين كما يضمن حق امتياز المؤجر كل حق آخر ناشئ عن عقد الإيجار ويتقرر حق الامتياز هذا على جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وحتى منها المملوكة للغير أو لزوجة المستأجر متى ثبت أن المؤجر لم يكن يلم وقت وضعها في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر أو أن الغير له حق عليها.²

عقد المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وتوقيع حجز تحقيق عليها تنص المادة 501 من القانون المدني: " يحق للمؤجر ضمنا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مستغلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ويجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه جاز له استردادها عن الحاجز ولو كان على النية ولهذا الأخير

¹-عبد الفتاح بهنسي، الإيجار في تشريعاته المتعددة منشأة المعارف الاسكندرية، 2006، ص 11.

²-نبيل إبراهيم سعد، العقود المسناة (عقد الإيجار)، منشأة المعارف الاسكندرية، 2003، ص 2014.

المطالبة بحقوقه ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي أبقّت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تعنى ببديل الإيجار" يستفاد من النص أن المشرع في سبيل ممارسه المؤجر لحقه الممتاز ضمانا لكل حق يثبت له بسبب عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز والموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر أن يعترض على خروجها من العين المؤجرة وفي حال عجزت رغم اعتراضه أو دون علمه حق له استردادها وذلك خلال 30 يوما من الوقت الذي يعلم فيه بخروجها.¹

ب-الضمانات التعاقدية: تنص المادة 500 من القانون المدني على " يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف"، قد يتفق المستأجر مع المؤجر على أن يقوم المستأجر كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف وهي كل ما يترتب عن عقد الإيجار من حقوق كالتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها إذا ما أصاب المؤجر ضررا جراء عدم تنفيذ لالزامه بالتزامات التأخرية مثلا والكفالة نوعان² كفالة شخصية وكفالة عينية، فالكفالة الشخصية هي ضم ذمة الكفيل إلى ذمة المدين الأصلي أما الكفالة العينية هي قيام الكفيل بتقديم مال معين من أمواله ضمانا للوفاء بالدين غير أن المشرع بالنسبة للايجارات المتعلقة بالنشاط العقاري الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي 03/93 ألزم المستأجر بمقتضى مرسومه التنفيذي بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الإيجار وتتمثل هذه الكفالة في مبلغ نقدي يسترده المستأجر عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالتزامات والاصلاحات المحتملة.³

¹-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية، القسم الأول عقد الكفالة، الطبعة الأولى، الجزائر، 1991، ص 13.

²-سمير عبد السيد تناغو، عقد الايجار، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية 1997-1998، ص 288.

³-المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94.

الفرع الثاني: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له والامتناع عن احداث تغييرات فيها خلاف ما اتفق عليه

عقد الإيجار من العقود الواردة على المنعة، فهو لا يخول للمستأجر إلا الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من الزمن ثم اعادتها إلى المؤجر فلا يملك المستأجر الحرية في استعمال العين المؤجرة عليها شيئاً، وإنما يجب عليه أن يستعملها وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، أو وفقاً أعدت له بحكم طبيعتها وعليه عد مخلاً بالتزامه وعرض نفسه للجزاءات القانونية، ولكي نتناول هذه الالتزامات سنتطرق إلى مضمون التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له وجزاء مخالفته ثم مضمون التزام المستأجر بالامتناع عن إحداث تغييرات العين المؤجرة.

أولاً: مضمون التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له وجزاء مخالفته على مضمونها:

لابد من تناول كيفية استعمال المستأجر للعين المؤجر وجزاء مخالفة الاستعمال.

كيفية استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق قد ينص المتعاقدان في العقد على استعمال العين المؤجرة في غرض معين دون غيره كأن يذكر أنها ستؤجر للسكن أو الإلقاء دروس خصوصية أو لكي يمارس فيها المستأجر حرفته، فإذا وضح وجه الاستعمال صراحة لم يجز للمستأجر أن يعيد عنه إلى وجه آخر، كما يجوز للمتعاقدين أن يعملوا أكثر في نوع النشاط الذي يمارسه المستأجر كتحديد نوع التجارة أو الحرفة المزمع مباشرتها دون غيرها فإذا اتفقا مثلاً على أن يمارس المستأجر تجارة الألبسة لم يكن له أن يبيع خضراً وفواكه.¹

استعمال العين المؤجرة بحسب ما أكدت له، إذ لم يحدد المتعاقدان في العقد الغرض الذي تستعمل فيه العين المؤجرة فإن المستأجر يلتزم باستعمالها فيما أعدت له وطبيعة العين

¹ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 297.

هي التي تدل على الوجه الذي يجب أن تستعمل فيه كالسيارة السياحية تستعمل في الأصل استعمالاً شخصياً ولا يجوز أن تستعمل في نقل أشخاص عموميين، وإذا لم تعين طبيعة العين في تبيان الغرض الذي يجب أن تستعمل فيه على وجه التحديد مثل الدار التي توجد في حي تجاري فيمكن استعمالها لعدة أغراض كالسكن أو ممارسته التجارة أو الحرفة أو مهنة حرة كالمحاماة أو المحاسبة.

جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العي المؤجرة إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له أو حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد أو تركها دون استعمال من دون مبرر فللمؤجر أن يطالبه بتنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً أي أن يقلع عن استعمالها في غير أو جهة السليمة وأن يستعملها بحسب ما هو مبين في العقد أو وفق الغرض الذي أعدت العين من أجله أو بأن يعود استعمالها كما كان وللمؤجر أيضاً أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بسبب إخلال المستأجر رغم أن القاضي قد لا يجد على ذلك إذا رأى أن الحكم بفسخ العقد غير متناسب مع إخلال المستأجر بالتزامه لعدم أهميته مثلاً فيحكم له بالتنفيذ العيني كما يمكن للقاضي أن يمنح مهلة للمستأجر لتنفيذ التزامه وفق نص المادة 119 قانون مدني، أي إذا ما طلب المؤجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ يمكنه أيضاً أن يطالب بالتعويض إذا كان يوجد ما يبرره وعلى كل حال فإن هذه الإجراءات لا تعد أن تكون تطابقاً لما نصت عليه القواعد العامة ذلك أن المشرع لم يصف جديداً عليها بخصوص أحكام الإيجار.¹

ثانياً: مضمون التزام المستأجر بالامتناع عن إجراء تغييرات في العين المؤجرة

الأصل أن المستأجر لا ينبغي له أن يدخل أي تغيير على العين المؤجرة يجعل من حالتها تختلف عن تلك أي تسلمها عليها، غير أن المشرع استثناءً عما أن يحدث بعض

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، المجلد الأول، الإيجار والصارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص

التغيرات وفق ما بينه القانون ولا يجوز للمستأجر أن يخالف القواعد المعمول بها عند القيام بذلك لذلك لا بد من أن نتناول:

طبيعة التغيرات التي يمنع المستأجر من إحداثها: يقصد بالتغيرات التي يخطر على المستأجر القيام بها تلك التغيرات المادية وليس التغيرات المعنوية أو التغير في استعمال الشيء المؤجر والتغيرات المادية هي كل ما يلحق كيان أو جسم العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها ومن الأمثلة: قيام المستأجر بفتح نوافذ أو أبواب جديدة في العين المؤجرة أو سد وإزالة ما كان موجودا منها قيام المستأجر بتقسيم المنزل بإعادة ترتيب غرفه أو ملاحقه ترتيبا جديدا عن طريق إزالة بعضها وتحويل أخرى ولقد كان المشرع قبل التعديل يسمح بإحداث تغيرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر كلما كان هذا التغير لا يلحق أية أضرار بالمؤجر ومن ذلك أن يقيم شبابيك على نوافذ العين أو أن يضح حواجز بين ورشة العمل ومكان استقبال الزبائن قابلة للإزالة دون ابقاء أثر غير أن المشرع عدل هذا الحكم وأصبح يشترط على المستأجر للقيام بمثل هذه التغيرات الحصول على إذن مكتوب من المؤجر سواء كان التغيير ضار أو غير ضار.¹

جزاء إحداث تغيرات دون إذن مكتوب من المؤجر تنص المادة 2/492 قانون مدني " إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء من خلال هذا النص يتضح أن المستأجر الذي يحدث تغيرات في العين المؤجرة دون أن يأذن له المؤجر عليه أن يرجع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إحداث التغييرات وإذا ما ترتب التغير في العين المؤجرة ضررا ألزم بتعويض المؤجر عن ذلك الضرر وغير أن المشرع لم يورد في نص المادة 492 قانون مدني أن للمؤجر أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بسبب الإخلال.

¹ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 181.

جواز إحداث المستأجر لتغييرات وفق ما يحدده القانون، تنص المادة 493 قانون مدني " يكون للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة توصيل المياه والكهرباء والغاز وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لذلك جاز للمستأجر أن يطلب منه هذا التدخل على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفه المؤجر من مصاريف"، يتضح من هذا النص أن المشرع قد سمح للمستأجر في سبيل انتفاعه بالعين المؤجرة على أكمل وجه كما أن هذه التغييرات ضرورية لأن الحياة الحديثة تقضيها ولا يصح حرمان المستأجر من إحداثها ولقد مثل المشرع لتلك بوضع المعدات والأجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والتلفون، غير أن المشرع في الوقت ذاته قرر ذلك بتوفير شروط معينة ليصح للمستأجر أن يتمسك بهذا الحق.¹

الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة

عقد الإيجار كما هو معلوم من العقود الترد على الانتفاع بالشيء ولما كان الانتفاع بالشيء بطبيعته مؤقت مدة زمنية معينة وجب على المستأجر أن يرد للمؤجر الشيء المؤجر عند نهاية عقد الإيجار وبكيفية صحيحة وذلك ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني بقولها يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا ابقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.²

غير أنه ليس للمستأجر أن يرد أي شيء وإنما يلتزم برد العين المؤجرة ذاتها وبما اشتملت عليه من ملحقات إن كانت هناك ملحقات تتبعها من دون نقص أو عجز وإذا

¹ - حسام الأهواني، المرجع السابق، ص 148.

² - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص 426-427.

اختلفت المؤجر والمستأجر حول الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة وقت الرد وجب الاحتكام إلى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم فإن لم يكونا قد حررا محضرا بالتسليم التزم المؤجر بإثبات ما قد يدعيه من نقص أو عجز أصاب العين المؤجرة فإن أثبت ما يدعيه حُوسب المستأجر على ذلك وتعرض إلى الجزاءات القانونية.¹

أولاً: مضمون التزام المستأجر برد العين المؤجرة

تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضرا أو بيانا وصفي بذلك إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه.

يتضح من النص أن المستأجر إذا ما انتهى عقد الإيجار التزم برد كل ما تسلمه بمقتضى هذا العقد فهو يلتزم برد العين المؤجرة التي تسلمها بالذات ولا يجوز له أن يرد شيئا آخر غيرها ولو كان خيرا منها دون موافقة المؤجر كما يلزم برد العين المؤجرة كاملة غير منقوصة فإذا لحقها عجز في المساحة أو نقص في المقدار مثلا كان مسؤولا عنه ما لم يكن ذلك راجع غل سبب أجنبي لا يد له فيه.

ثانياً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد وحقه في الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها

على المؤجر أن ينفذ التزامه برد العين المؤجرة تنفيذا صحيحا وبحسن نية وغلا عرض نفسه للجزاءات القانونية المنصوص عليها غير أن المستأجر في الوقت نفسه يحتفظ بحقه في الرجوع على المؤجر بما أنفقه من مصاريف.

¹ - تناغو سمير عبد السيد، المرجع السابق، ص 86.

يكون المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة إذا أبقاها في حيازته دون وجه حق أو إذا ردها ردا معيبا ويكون الرد كذلك إذا تأخر المستأجر في ردها أو ردها في غير المكان الذي يجب ردها فيه أو إذا ردها على غير حالتها عند التسليم ففي كل الأحوال السابقة يكون للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكنا كما يكون له أيضا المطالبة بالتعويض جبرا للضرر الذي لحقه جراء هذا الإخلال.

الفرع الرابع: الاستعمال الشخصي للعين المؤجرة

حيث نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد منح السكن العمومي الإيجاري في المواد 44-45-46-47 " يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد ايجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين هاته المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة يحدد نموذجا عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملاحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم.

يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة وتعين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفيات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.

يجب أن ينص عقد الإيجار صراحة على منع أي ايجار من الباحث أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 43-98 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 المذكور أعلاه وكذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون¹.

المادة 45¹: " لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار".

¹ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

المادة 46²: " يجب على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد ويتعين على هذا الأخير أن يقوم بكل الطرق القانونية بإخلاء السكن من طرف المستأجر .

بعد إخلائه يمنح هذا السكن من جديد حسب شروط المرسوم

المادة 47³: يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة لمدة ستة (6) أشهر دون انقطاع إلى فسخ عقد الإيجار ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

أولاً: مفهوم الإيجار من الباطن

الإيجار الفرعي هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم وعليه فإن الإيجار الفرعي يقتضي وجود عقدين عقد الإيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر وعقد إيجار فرعي جديد طرفاه هما المستأجر في عقد الإيجار الأصلي والذي يصبح في عقد الإيجار الفرعي مؤجراً وشخص من الغير يطلق عليه اسم المستأجر الفرعي تمييزاً له عن المستأجر الأصلي.

وهذا الإيجار الجديد المنعقد بين المستأجر والغير لا يجعل المستأجر الأصلي ينقل حقوقه المتولدة عن عقد الإيجار الأصلي إلى المستأجر الفرعي لأن عقد الإيجار الأصلي يبقى قائماً بين طرفيه وإنما ينشئ في ذمة هذا المستأجر الأصلي التزامات جديدة تضاف

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

² - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

³ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

إلى التزاماته السابقة قبل المؤجر الأصلي كل هذه الالتزامات الجديدة تمكن المستأجر الفرعي بالعين المؤجرة كلها أو جزء منها مدة معينة مقابل أجر معلوم.

وبناءً على ما سبق فإن الإيجار الفرعي يشترك مع التنازل عن الإيجار في انتقال منفعة العين المؤجرة من المستأجر إلى شخص آخر سواء كان المستأجر الفرعي أو التنازل له غي أنه يختلف عنه من حيث لعلاقات التي ينشئها كل عقد ذلك أن الإيجار الفرعي لا ينشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر الفرعي وإنما يترتب علاقتان مستقلتان عن بعضهما البعض الأولى علاقة المؤجر الأصلي والمستأجر الأصلي وتخضع لأحكام عقد الإيجار الأصلي والعلاقة الثانية هي علاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي وبحكمهما عقد الإيجار الفرعي.

أما التنازل عن الإيجار فهو ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر والمنتازل له يحل هذا الأخير محل المستأجر المنتازل في الحقوق والالتزامات المستمدة من عقد الإيجار في مواجهة المؤجر.

ثانيا: الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن

تختلف الطبيعة القانونية للإيجار الفرعي عن الطبيعة القانونية للتصرفات الأخرى التي يمكن أن يجريها المستأجر بما فيها التنازل عن الإيجار وعليه يجب النظر إلى قصد المتعاقدين وراء القيام بهذا التصرف أولا فإذا تسمح عبارات وألفاظ العقد الذي أبرماه عن الإفصاح عن نيتهما لغموضها أو لجهلها ببيعة التصرف الذي أبرماه دون التعديل على تلك الألفاظ والعبارات التي وظفها ودون التقيد أيضا بما أعطياه لتصرفها من وصف بل عليه أن يغوص في نيتهما المشتركة بما ينبغي أن يتوفر في تعاملها من أمانة وثقة وأن يستهدي بما سبق وأن أبرماه من تصرفات بينهما وبما يجري عليه العرف فيما يماثل هذا التصرف ويستطيع القاضي في سبيل ذلك الإرتكاز على بعض القرائن التي من بينها:

تحديد المقابل الذي يدفعه المستأجر الفرعي لمؤجره وهو المستأجر الأصلي وكيفية أدائه فإن كان هذا المقابل يسيرا مقارنة مع ما يدفعه الممتازل له للممتازل في التنازل عن الإيجار وكان هذا المقابل يسدد على دفعات أي أقساط دورية كانت هذه قرينة على أن التصرف ايجار فرعي.¹

ثالثا: عدم جواز التنازل عن الإيجار أو إبرام ايجار من الباطن بدون موافقة المؤجر كتابة وجزاء مخالفته

لقد نص المشرع على أن حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو إبرام ايجار وفي مرهون بموافقة المؤجر على ذلك كتابة وفي حالة عدم احترام المستأجر هذه القاعدة وإقدامه على ذلك فإن سيكون محل جزاءات قانونية معينة وعليه سنتطرق إلى هذا المنع في فرع أول ثم إلى جزاء مخالفته في فرع ثاني.

تنص المادة 505 من القانون المدني على أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطل دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

يتضح من خلال النص أن القاعدة في القانون المدني هي عدم وجود جواز أن يتنازل المستأجر عن حقه في الإيجار أو أن يبرم ايجارا من الباطن والاستثناء هو ذلك على أن يتم بحصول المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر تجيز له أن يتنازل عن الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن.²

وجدير بالذكر أن المشرع بنصه على هذه القاعدة يكون قد أحال الاستثناء قاعدة والقاعدة استثناء ذلك أن كثير من التشريعات المقارنة جعلت من حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو إبرام ايجار من الباطن هو الأصل ولا يمنعه أو يقيد من ذلك إلا اتفاق

¹ - محمود عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 232.

² - المادة 593 مدني مصري، المادة 558 مدني، المادة 705 مدني أردني.

المستأجر والمؤجر على عدم إذا كان التصرف قد تناول جزءا بسيطا من العين المؤجرة وليس كلها ولا جزءا معتبرا منها كل هذا قرينة على أن المتعاقدان قصد إبرام ايجار فرعي وليس تصرفا آخر وغني عن البيان أنه لما كان الإيجار الفرعي ايجار بما تعنيه هذه الكلمة من حيث وجوب أن تتوفر فيه أركان وشروط عقد الإيجار من رضا ومحل وسبب والأهلية اللازمة لإبرامه ومن ذلك وجوب تمتع المستأجر الأصلي أي المؤجر في الإيجار الفرعي بأهلية التأجير كما يجب أن تتوفر في المستأجر الفرعي أهلية الاستئجار وذلك وقت إبرام الإيجار من الباطن بالنسبة لكليهما.¹

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي الإيجاري في

التشريع الجزائري

نظم عقد الإيجار ضمن القواعد العامة في القانون المدني، وكذا بموجب نصوص قانونية خاصة، حيث يتيح للمؤجر استغلال ملكيته، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك.

يتضح مما سبق أن الإيجار طبقا للقواعد العامة يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر، ولكن بالرجوع إلى ايجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تم أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة، وذلك نظرا لطبيعتها الاجتماعية، فقد تنشأ بعض الإشكاليات التي تؤدي إلى منازعات بين المؤجر والمستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار غير أن أكثرها تحدث أثناء تنفيذه نظرا لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية.

إن الدعاوى المطروحة حول هذا الموضوع أمام القضاء تتوحد من حيث الاختصاص الإقليمي وهو موقع تواجد العمارة وتختلف باختلاف الجهة القضائي المرفوعة أمامها نوعيا وباختلاف طبيعة المنازعة وعنصر الوقت، إضافة إلى إجراءات رفع الدعوى والتي من خلال سير عملية التقاضي بدأ بوجوب تقديم عريضة إفتتاح الدعوى وجوب قيدها ودفع الرسوم مع التكليف بالحضور عن طريق محضر لذلك وصولا إلى تقديم المستندات التي يستند إليها

¹ - أحمد شرف الدين، المرجع اسابق، ص 172-173.

الخصوم وفق ق إ م إ وتبعاً لذلك قسمت هذا الفصل إلى مطلبين، حيث تناولت في الأول المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع بالتطرق إلى فرعين تناولت في الفرع الأول الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي الفرع الثاني الدعاوى التي يرفعها المستأجر، أما في المطلب الثاني فتضمن الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري أمام القاضي الاستعجالي، وفي الفرع الثاني حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي.

المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع

قاضي الموضوع يختص بالنظر في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحت هـ، كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه أو فسخه أو إنهائه، هذا لأن المنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق¹.

إن معظم المنازعات الناتجة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي يختص بها قاضي الموضوع خاصة إذا تعلق الأمر بالالتزامات المفروضة على كلا المتعاقدين، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة وتكون له سلطة تقدير الأدلة من أجل إصدار حكمه².

بناء على ما سبق قسمت هذا المبحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول الدعاوى التي يرفعها المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) وفي المطلب الثاني الدعاوى التي يرفعها المستأجر (مستفيد من السكن الاجتماعي).

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171.

² - بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والحقوق، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، العدد السابع، الجزائر، جوان 2012، ص 121.

الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير

إن الجهة التي لها الحق في رفع الدعاوى القضائية ضد المستأجر للسكنات العمومية الإيجارية بغية تحصيل حقوقها، أو وقف الاختراقات التي يمارسها هذا الأخير والتي تنتافى وبنود العقد هي الجهة المؤجرة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك باعتبار هذه السكنات تابعة لها¹، ولأن المستأجر أخل بالتزاماته أجاز للمؤجر أن يقوم برفع دعوة أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، حيث أن لهذه المنازعات وجوه مختلفة.

أولاً : الدعاوى المتعلقة بالأجرة

القاعدة العامة أن إيجار العين المؤجرة يقابله بدل الإيجار الذي يدفع من طرف المؤجر نتيجة الانتفاع، لكن في بعض الأحيان نجد تقاعسا في دفع هذه القيمة الرمزية والمدعمة أساسا من طرف الدولة، مما يؤدي الى تراكم الديون المترتبة عن ذلك والتي تخصص عادة للصيانة والترميمات وما شابهها من عمليات حيث وفي حالة امتناع المؤجر، يلجأ ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى القضاء، وتتقسم هذه الدعوى الى شقين :

ثانيا : دعوى تسديد بدل الإيجار

إن الاستفادة من السكن الاجتماعي والانتفاع به يستحق دفع بدل إيجار وأعباء إيجار، حيث تستثنى الثلاث سنوات الأولى من دفع الإيجار وفق ما تضمنته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 137-04² حيث تسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، وبداية من السنة الرابعة تسعى الجهة المؤجرة إلى تحصيل تلك المبالغ، حيث يكون الدفع شهريا، كما يستحق بدل الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد مقابل القسيمة المرسله³، لكن إن تجاوزت ذلك فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يبدأ بالمطالبة

¹ - مجيد خلوفي، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر، ط 1، الجزائر، 2008، ص 37.

² - المرسوم التنفيذي رقم 137-04، المؤرخ في 21 أبريل 2004، الجريدة الرسمية، عدد 27، عدلت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، سابق الذكر.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 122.

تحصيل بدل الإيجار من خلال توجيه إغذارات بضرورة التسديد، أو إمكانية اللجوء إلى القضاء لتحصيل المبالغ.

إن كل تأخير في الوفاء بالإيجارات يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 و 08 من المرسوم 147/76¹، وهذا ما أكدته المادة 29 من قضاء وليس تلقائيا كما هو منصوص عليه في الموارد المذكورة أعلاه، بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري يستحق بدل الإيجار بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، م بدفع مبلغ مالي شهري، وقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة لا يمكن التفاوض فيها حيث تنص المادة 14 من المرسوم رقم 506/97² على انه يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله وترفع مبالغ الإيجار التي لم تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05% عن كل شهر³.

ويعتبر الالتزام بدفع مستحقات ديوان الترقية والتسيير العقاري من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد بعوض⁴، تسدد الإيجارات إما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض، وعادة ما يكون الدفع سواء في المقر الرئيسي لديوان الترقية والتسيير العقاري بمكتب التخليص بالقسم التجاري، أو عن طريق فروعه المنتشرة عبر بلديات الولاية الواحدة لتسهيل العملية .

لقد اجتهد القضاء الجزائري في مناقشة النزاعات وإصدار الأحكام عند إخلال المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد، كما يمكن للمستأجر وفي حالة تراكم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147، ساق الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-506 سابق الذكر.

³ - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 39.

⁴ - شوقي بناسي، الترقية العقارية، دار الخلدونية للنشر، ط 1، الجزائر، 2019، ص 73.

بدل الإيجار وبالتالي ارتفاع المبلغ أن يستفيد من تمييز خاص ارتأته الإدارة المعنية مناسباً بغية تخفيف العبء على المستأجر وتحصيل المبالغ للهيئة ال مؤجرة والمتمثل في الدفع بالتقسيط عن طريق تقسيم القيمة لإجمالية الى دفع اتو على فترات زمنية محددة، وهذا عملاً بالمادة 119 الفقرة الثانية من ق م ج : "ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

ثالثاً: دعوى مراجعة بدل الإيجار:

إن ارتفاع الكثافة السكانية نتيجة تحسن الوضع الصحي والاجتماعي يؤدي بالضر الزيادة في طلبات السكن سواء كان ذلك عن طريق شراء المساكن الجاهزة، أو شراء الأراضي المخصصة للبناء، أو الإستثمار في العقارات أو الزيادات في أسعار مواد البناء المختلفة، أو حتى ارتفاع سعر اليد العاملة المؤهلة. كل هذا يشكل أعباء على دواوين الترقية والتسيير العقاري خصوصاً وأنه يعتبر بالإضافة إلى كونه مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري هي جهة مؤهلة للبناء والصيانة والترميمات¹، لهذا فإن ارتفاع هذه الأسعار له تأثير مباشر عليها، مما يح عليها وفي حالات معينة إلى تبني عملية مراجعة الأسعار الخاصة بدل الإيجار وفق ما تقتضيه الضرورة والمصلحة. تبقى عملية المراجعة دائماً مواكبة لسياسة الدولة الداعمة للفئات الهشة .

¹ - المادة 18 من المرسوم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المنظم للمحال المعدة للسكن والتابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وهي:

- اصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.
- ترميم الجدران المائلة وهياكل البناءات وكذلك الواجهات.
- اصلاح أو تبديل أعمال النجارة الداخلية تحصيل الواجهات وتبييضها.

لكنها تبقى ملزمة بأداء التزاماتها التقاعدية 506-97 من خلال المادة 16 يمكن مراجعة الإيجار كل سنة¹، كما يمكن مراجعته أيضا بعد القيام بأشغال الترميم و /أو تحسين الإطار المبني على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة على أية حالة 25% من الإيجار الرئيسي الشهري. يبلغ كل مستأجر مراجعة مبالغ الإيجار عن طريق رسالة مسجلة مع وصل استلام ولا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار."

كذلك تنص المادة 11 من ملحق المرسوم 147/76² المذكور أعلاه على أنه في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الإيجار والأعباء المشتركة تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون، وفي حالة رفض المستأجر المراجعة، لديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى أمام القاضي المدني لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة³.

رابعاً: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة

ترفع هذه الدعوى في حالة الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة المشتركة للعمارات الجماعية⁴ التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83⁵.

"ولأن الحق في استنقاء هذه النفقات يعتبر دينا ممتازا على صاحبه، ولأن قطع الخدمات المشتركة لمبرر غير المحق عن تسديد ما يصيبه من هذه النفقات بالرغم من تبليغه كشفا

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المتضمن لقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لديوان الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداءً من أول يناير 1999، الجريدة الرسمية العدد 77.

² - المرسوم التنفيذي رقم 76-147، سابق الذكر.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 123.

⁴ - بدوي حنا، ملكية الطوابق والشقق، اجتهادات ونصوص قانونية، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص 32.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد 47، 1983.

مفصلا بالمبالغ المتوجبة في ذمته، ولأن التفرغ عن ملكية الحق المختلف يخضع لموافقة المدير الصريحة الخطية والمسبقة وفقا لأحكام نظام الملكية المشتركة¹.

حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء، يمكن رفع دعوى قضائية لإلزام المؤجر بالدفع تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 76-147 على أن المستأجر يلزم بدفع قيمة الإيجار، وكل تأخير في الوفاء يدعم موقف الهيئة المؤجرة في اللجوء إلى القضاء متى تجاوزت المدة ثلاثة أشهر وذلك عن طريق رفع دعوى تحصيل الأعباء المشتركة حسب ما جاء في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 08-142 في مادته السابعة.

خامسا: دعوى عدم التأجير من الباطن:

منع المشرع الجزائري وبموجب المادة 5/04 من المرسوم رقم 147/76² كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار طبقا لنص المادة 17 من نفس المرسوم المذكور أعلاه ويترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي وفي حالة إثبات المخالفة وفسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرده المستأجر وكافة الشاعرين بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 43/98³ نجد أنه قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة ووحدها في نص المادة الأولى منه، وكذلك جاءت المادة

¹ - بدوي حنا، المرجع السابق، ص 82.

² - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 12.

³ - المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05.

الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-301¹ لتدعم التنازل عن الحق في الإيجار لفئة معينة وضمن شروط محددة، وكان للمحكمة العليا اجتهادات في هذا الجانب حيث عالجت قضايا التآجير من الباطن.²

سادسا: دعوى إثبات عقد الإيجار

تنص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03³ على ما يلي : "تجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحدد كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام ف يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".

من خلال هذه المادة نلاحظ أن الكتابة في عقد الإيجار شرطا للإثبات وليست للانعقاد لأن تخلفها لا يبطل العقد، وتنص المادة 467 مكرر من ق م ج: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة استوجب الشكلية كشرط للانعقاد، وأن أي قرار استفادة يتخذ خارج أحكام المرسوم التنفيذي رقم 04/334⁴ يعد باطلا و لا أثر له إنما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية هو أن المشرع أخضعها منذ البداية الى وجوب تحرير عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 76-147.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 70.

² - أنظر الملحق.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93-03 تم الغائه بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 6 مارس المتضمن الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 04-334، المؤرخ في 24 أكتوبر 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك.

ومنه نستنتج أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر. هذا ما أكده القضاء في قراره الصادر عن المحكمة العليا جاء فيه : إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من المرسوم 147/76 ، وأن الاحتجاج بوصولات الإيجار في غير هذا المجالات غير ممكن في غياب عقد الإيجار، وبصدور المرسوم التنفيذي 35/97 المطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 تنص المادة 3 منه: يتم اعداد عقد الإيجار وفق للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69¹ المؤرخ في 19/03/1994².

صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 147-76³ بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 وطبقا لعقد الإيجار المنصوص في المرسوم رقم 94-69⁴ بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 ، وهذا ما أكده القرار جاء فيه: "..... حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة ن الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملك الدولة سابقا 1976 / 23/10 ولا يمكن الاحتياج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها....."⁵.

ولقد وضع المشرع نمودجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 94-69 أوضح فيه هوية أطراف العقد، وتحديد محل العقد، والأعباء التي يتحملها الطرفين، والضمانات الواجب تقديمها، ثم تطرق في المادتين السادسة والسابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص له في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، الجريدة الرسمية، العدد 17.

² - بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، طبعة 02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 154.

³ - المرسوم 147-76، السابق الذكر.

⁴ - المرسوم التنفيذي 94-69، سابق الذكر.

⁵ - القرار رقم 117880 الصادر في 14 مارس 1995، المجلة القضائية لسنة 1997، ص 110.

في المادتين العاشرة والحادية عشر إلى حالات انفصام العلاقة ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة، مع ضرورة توقيع العقد من طرف كل من المصلحة المؤجرة والمستأجر¹.

جاء في المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية".

إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147/76 والمرسوم التنفيذي 35/97² المذكوران أعلاه ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر إستصدار حكم بطرده.

سابعا: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

يقوم المستأجر ببعض التعديلات سواء داخلية تمس مساحة الشقة، وأحيانا أخرى خارجية للتوسعة، أو ضم مساحة خضراء، أو إستحداث فتحات إضافية، مما يؤدي إلى ازعاج سكان العمارة إضافة الى المساس بالملكية المشتركة ما يشكل خرقا للقانون³.

ترفع هذه الدعوى في حالة رفض المستأجر القيام بإعادة الحال إلى ما كان عليه، رغم إنذاره، وبغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك وقد صدر بهذا ال Le 29/06/2005 وجاء فيها "... : حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-69، سابق الذكر .

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها ومسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 4، 1992.

³ - بدوي حنا، مرجع سابق، ص 201.

الحالة التي أعدت لها وحيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار. وحيث جاء في هذا العقد أن المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة.. وحيث أن المدعى أعذر ا لمدعى عليه بهذا التغيير وطالبه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه...حيث أن تصرف الم دعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة مما يتعين إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها"¹.

ثامنا: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري

نظرا لحالات خاصة وتقديرا لظروف معينة، منها ما تعلق بالحالة الصحية للمستفيد، ومنهم ذوي الاحتياجات الخاصة، يمكن لطالبي السكن الذين وردت أسماؤهم ضمن القائمة المعلنة، وقبل إجراء عملية القرعة تقديم ملفاتهم الصحية لدراستها، حيث أنه وفي حالة هذه لا تخضع هذه الحالات للسحب أثناء هذه عملية، وإنما تسند لهم الشقق مباشرة في الطابق الأرضي.

أحيانا أخرى ونظرا لغياب المعلومة ومحدودية التفكير لدى هذه الفئة فإنها تخضع العملية القرعة رغم كل الظروف الصعبة. يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات لتابعة لديوان الترقية، بموجب ع قود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من ال 15 من المرسوم 147/76 ن بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل"².

¹ - القضية رقم 05/171، بتاريخ 2005/06/29، محكمة تيارت.

² - المرسوم التنفيذي 76-147، السابق ذكره.

أحيانا يقوم الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار على سكنات تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بعملية تبادل دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن¹.

صدر قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: " من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة الرافض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون"².

تاسعا: دعوى استعمال السكن فيما أعد له

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له جاز للمؤجر أن يطالب بتنفيذ هذا الإلتزام عينا وذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أنجز من أجله ويمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر وتوافرت شروطها طبقا لنص المادة 147 من ق م ج.

جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147 أنه وفي حالة الاخلال ببند العقد الذي يربط المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمستأجر المتمثل في المستفيد من السكن الاجتماعي فإن المشرع أجاز للمصلحة المؤجرة فسخ عقد الإيجار بموجب أمر استعجالي³.

عاشرا: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية

¹ - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2011، ص 159.

² - القرار رقم 54853 المؤرخ في 4 ديسمبر 1989، المجلة القضائية، العدد 02، السنة 1991، ص 131.

³ - المرسوم التنفيذي 76-147، السابق الذكر.

حسب نص المادة 476 من ق م ج أنه في حالة الطلاق يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القضاء وهذا ما أكد عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 76-147 في المادة 2/12¹.

وفي هذا الشأن أصدرت المحكمة العليا قرار رقم 83438 الصادر بتاريخ 1993/09/26: " من المقرر قانون وقضاء أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه في الحق بالإيجار، وعليه فإن البقاء في الأمكنة هو نتيجة الحق في الإيجار، وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار والبقاء، ومن ثم فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي استند عند تحرير عقد الإيجار على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة الأولاد إلى المطلقة (ع، م) مع الاحتفاظ بحق بقائها في الأمكنة، فإنه بذلك لم يخترق القانون، ويتعين معه حالة رفض الطعن"².

الفرع الثاني : الدعاوى التي يرفعها المستأجر

يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد ديوان الترقية عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته التعاقدية ونجد من بين هذه الدعاوى.

أولاً: دعوى تسليم العين المؤجرة

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري مجبر على تسليم السكن العمومي الإيجاري بعد صدور قرار الإستفادة واستقاء كل الإجراءات، كما جاء في المرسومين التنفيذيين 147/76 و69/94، لكنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم، لكن وفي حالة عدم وجود نص خاص نعود إلى القواعد العامة ضمن القانون المدني الجزائري حيث توضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر م ن خلال حيازتها والإنتفاع بها، ويشترط في التسليم أن تكون العين

¹ - أنظر المادة 2/12 من المرسوم 76-147.

² - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 287.

المؤجرة صالحة للسكن، فتنص المادة 476 من ق م ج: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للم ستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

في هذا الصدد تنتشر أحيانا قوائم المستفيدين وتستوفي جميع الشروط والإجراءات دون إكمال نسبة الاشغال نهائيا، مما يضطر بعضهم ونظرا لظروفهم الخاصة لاقتحام السكنات دون توفر المرافق الأساسية من ربط بالإنارة، أو شبكات المياه والغاز، وهذا ما يعتبر غير شرعي ويعرض صاحبه للمثول أمام القضاء.

أما عن كيفية الاستلام فتضمنتها المادة 367 من ق م ج¹، وعن وقت تسليم العين المؤجرة فديوان الترقية والتسيير العقاري لا يسلم المسكن إلا بعد إبرام عقد الإيجار، ويتم تسليم المسكن بإعطائه مفاتيح السكن للمستأجر.

أكدت المادة 16 من المرسوم 147/76 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، وفي حالة إخلال المصلحة المؤجرة بالتزاماتها من خلال النقص الكبير في التهيئة المناسبة، سواء الداخلية أو الخارجية منها فإن للمستأجر الحق في التعريض، وقد يكون ذلك بإنقاص الأجرة بما يقابل النقص في مقدار العين المؤجرة وقد يكون التعويض أكثر من ذلك، إذا ما أصاب المستأجر ضرر أكثر بكثير من نسبة النقص كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيما.²

ثانيا: دعوى عدم التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا، سواء كان تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر من تمتع بالعين المؤجرة تمثما هادئا، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة

¹ - أنظر المادة 367 من قيمة م ج.

² - أنظر المادة 16 من المرسوم 147-76، سابق الذكر.

2/16 من المرسوم التنفيذي 147/76 على ما يلي.. "يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعويضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير" ونصت المادة 3/07 من المرسوم التنفيذي 69/94 على ما يلي "...الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا".

للمستأجر أن يرفع دعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر تحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة¹، إن تصرفات الإدارة أحيانا تقع خاطئة كان يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، في هذه الحالة إذا كانت لاستفادة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري، هنا المؤجر حرا في مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني، أما إذا كان أحدهم ليوم العقد مع المؤجر وال باقون مستفيدين بمقررات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية وفي حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من ق م² لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.

لقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها القرار الذي جاء فيه ما يلي: " حيث فعلا يتبين من الاوراق المودعة بالملف أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة (ب، م) وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة (ب، م) الثانية وذلك على أساس المادة 485 من القانون المدني وأن المجلس أساء تطبيق القانون"³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، د ط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1998، ص 289.

² - المادة 485 من قيمة م ج: "... تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى...".

³ - جمال بو شناعة، المرجع السابق، ص 128.

ثالثا: دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة

على المؤجر أن يقوم بعملية الترميم متى كانت ضرورة، لا تتعرض الأرواح للخطر، وتبقى العمارات محتفظة بمتانتها ورونقها، والأمكنة صالحة للسكنى وذلك حسب نص المادة 1/16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76¹.

تنقسم أعمال الترميم والصيانة إلى نوعين، ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكن وتندرج ضمن الصيانة العادية، ولذا لا تتطلب إعدار المؤجر للقيام بها، ينما هناك أعمال طارئة وهي تلك التي تحدث نتيجة قوة قاهرة، على المؤجر أن يسارع بصيانتها وترميمها وهي في الأساس تلك الأعمال الكبرى التي تفوق قدرة المستأجر، والتي تدخل بالأساس ضمن الملكية المشتركة لساكني العمارة مثل إعادة ترميم السلم أو المصعد يمكن للمصلحة المؤجرة أن تقتطع كلفة الصيانة من المستأجرين نظير قيامها بهذه الأعمال، على المؤجر هو الآخر أن يقوم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، وفي هذا الشأن ووردت القضية التالية:

" ولما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قراره للنقض"².

ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 147/76 بأن توفر للمستأجر حق شغل منزل آخر صالح للسكن إلى غاية الانتهاء من

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147، السابق الذكر.

² - القرار رقم 101953 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1993 عن الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، العدد 02،

1994، ص 117.

الترميمات، ولا يعتبر شغل المستأجر للسكن الجديد عقد إيجار، من ثم العودة إلى مسكنه مع تحمل كل تكاليف الترميم.

رابعاً: دعوى تسليم وصل دفع بدل الإيجار

تدفع الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شهرياً، حيث نظم المشرع الأحكام الخاصة للوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال.

ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري، حيث حد المرسوم التنفيذي 147/76 ميعاد الأجرة في المادة 08 منه: " يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدّد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة"¹، أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي: "... ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض"².

ولقد أعدت الجهات المعنية نموذج وصل تسديد بدل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر للأجرة، وأن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر بعد قرينة لوفاته بالأقساط السابقة، مع الإشارة إلى تحديد مبلغ الإيجار، وإذا لم يقدّم المؤجر بتسليم وصل إيجار للمستأجر جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضده من أجل أن تسلمه ذلك، لاستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147.

² - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 202.

المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي

بتوافر عناصر الإستعجال ودون المساس بأصل الحق، فإن قاضي الاستعجال يختص بالبت في دعاوى الإيجار حسب المادتين 300 و 303 من ق إ م 147/76 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لدواوين الترقية وال 17 كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي الى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب إلى الطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها".

ومنه حسب نص المادة أعلاه فإن إختصاص القاضي الاستعجالي طرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته، ومن حق هذا الأخير اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لرد الاعتداء الواقع من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري أو حتى من طرف الغير، وذلك أيضا بموجب أمر مستعجل.

القاضي الاستعجالي هو من له تقدير الأدلة التي بين يديه من خلال، سواء طلب التحقيق، أو معاينة أو الخبرة إن استدعى الأمر ذلك. وهذا حتى يتأكد من وجود إخلال بالالتزام فعلا وهذا من إختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع باعتبار أن القاضي الاستعجالي يقوم بتدابير مؤقتة لا تمس بأصل الحق¹، ولقد كرس اجتهاد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي ي كون فيها قاضي الإستعجال مختصا للبت في دعاوى الإيجار من خلال عديد القرارات والاجتهادات القضائية².

الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76³ نجدتها تنص على أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفردي بموجب أمر

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 447.

² - بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 290.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147، السابق الذكر.

مستعجل، وقد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور أعلاه والتمسك بفسخ العقد.

إن القاضي هو الشخص الوحيد الذي يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عمها، ويمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عند مخالفة المرسوم المذكور وأن شغل السكن التابع لهذه الأخيرة دون برام عقد إيجار، خاصة من خلال اقتحام هذه السكنات يعتبر مخالفة للمرسوم السالف الذكر، وعليه فإن الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الاحتلال غير المشروع¹.

كما أن القاضي المختص للفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال، حيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار بمعنى هذا المرسوم وعليه فقاضي الاستعجال مختص بقوة القانون.

وبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي نجد العديد من الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي منها الآتي:

أولاً: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن

نعني به الإيجار الفرعي حيث يقوم المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر وهو المستأجر الفرعي² مقابل بدل إيجار وهو بهذا مستأجر من الباطن.

إن الإيجار الجديد المنعقد بين المستأجر والغير لا يمكن المستأجر الأصلي من نقل حقوقه المتولدة عن العقد الأصلي للمستأجر الفرعي، وهذا لأن عقد الإيجار الأصلي يبقى قائم بين الطرفين الأصليين بالإضافة إلى أنه ينشئ التزامات جديدة على عاتق المستأجر

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 130.

² - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط 1، جسر النشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص

الأصلي، ومنه فإن العقد الفرعي يشترك مع التنازل عن الحق في الإيجار والانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا ما يتنافى وطبيعة السكن العمومي الإيجاري وشروط الاستفادة به، حيث تنص المادة 505 من ق م ج: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطل دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يور نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

باستقراء نص المادة السابقة نستخلص عدم جواز تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار بإبرام عقد إيجار من الباطل، ولكن المشرع أحال استثناء عن القاعدة وذلك فيما يخص السكنات العمومية الإيجارية سنناقشه في الفصل الثاني.

كما أن هذا المنع قد يجد تبريرات يكون المشرع قد راعاها كالاقتبارات الشخصية مثل وكما هو الحال بالنسبة للصيغة السكنية محل الدراسة، فإن العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر بإعتباره مستفيدا من السكن لأنه من ذوي الدخل محدود أو الفئات الاجتماعية الهشة أو لظروف استثنائية خاصة.

حالة إثبات المخالفة من طرف يجوز له اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لطرد المستأجر وكافة الشاغرين طبقا لنص المادة 17 من المرسوم 147/76.

ثانيا: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار

عند انعدام سند الإيجار ورفض إخلاء الأمكنة من طرف المعتدين على المساكن يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 139280 المؤرخ في 24 أكتوبر 1995 جاء فيه: " حيث إن عدم وجود سند إيجار يسمح لصاحب الحق على العقار المتنازع من أجله أن يرفع دعواه أمام قاضي الاستعجال للمطالبة بطرد المدعى عليه، لوضع حد لاحتلال الأمكنة بصفة غير شرعية وهذا ما يبرر ويثبت حالة الاستعجال في مثل هذه القضايا"¹.

¹ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 206.

كذلك القرار رقم 243336 المؤرخ في 11 جويلية 2000، جاء فيه: " ولكن حيث إن قضاة الاستئناف أسسوا قضاءهم على عدم تقديم الطاعن لما يبهر احتلاله للأمكنة، واعتافه بوقوع هذا الاحتلال بالقوة، كل ذلك في مواجهة المالك الشرعي... وإن انعدام السند الشرعي يمنح الاختصاص لقاضي الاستعجال للفصل في النزاع"¹.

إن اختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر ومرور زمن قصير على واقعة المنازعة، بل يتوفر العنصر الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون حق ولا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض.

نصت المادة 20 عن عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23: " وكل مخالفة لهذه الالتزامات، تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة، التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها".

كما جاء قرار المحكمة العليا عن الوجه المثار تلقائيا من طرف المحكمة العليا حيث أن القرار المطعون فيه أسس قضاءه على إلغاء قرار منح السكن للطاعن من طرف الولاية معتبرا أن لهذه الأخيرة الحق في جعل حد للعلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى الطرق القانونية، حيث أن المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المنظم للعلاقة الإيجارية بين المستأجر لمحل سكني وديوان الترقية والتسيير العقاري ينص في المادة 17 على أن كل مخالفة لمقتضيات هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا ويعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، حيث أنه تبين من قراءة هذا النص حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب طرد المستأجر وذلك دون استعمال الطرد الإداري.

¹ - نفس المرجع السابق، ص 207.

حيث (أ، هـ) بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستفادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون"¹.

الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي

جاء في المادة 299 من ق إ م إ الآتي: " في جميع أحوال الاستعجال، أو إذا اقتضى الأمر الفصل في اجراء يتعلق بالحراسة القضائية، أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادى عليها في أقرب جلسة، يجب الفصل في الدعاوى الاستعجالية في أقرب الآجال".

إن اللجوء إلى القضاء الاستعجالي حق يمكن اللجوء إليه من أي جهة كانت متى نص القانون، وذلك حسب نص المادة 300 من ق إ م أ²، على ذلك، ومنه فإن للمستأجر الحق في اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مثله في ذلك مثل المؤجر.

كما له أن يستعمل هذا الحق متى رأى بأن الطرف الثاني وهو المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري قد أخل بالتزاماته التعاقدية³، وحيث أن هناك التزامات تعاقدية لكلا الطرفين، فالمؤجر عليه الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا أعتدي على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لرد هذا الاعتداء، وذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو يأمر بوقف الأشغال وهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 132.

² - المادة 300 ق إ م إ.

³ - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 132.

خاتمة

من خلال دراستنا وبحثنا في موضوع النظام القانوني للسكن العمومي الإيجاري في الجزائر يتضح لنا أن موضوع إيجار السكنات الإيجار التابعة ل ت، ت، ع، هي من اعقد المسائل التي تواجه الدولة الجزائر واغلب الحكومات التعسفية التي تختص بهذا الملف كونه يخص فئة عريضة في المجتمع ذات الدخل المحدود المنصوص عليها قانونا وبالتالي أخذت الحكومة الجزائرية على عاتقها بناء هذا النوع من السكنات ورغم البرامج السكنية ما نزال قائمة وهذا راجع للتلاعب في قوائم المستفيدين من طرف القائمين على توزيع اهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث.

-إنشاء مؤسسات الديوان ترقية والتسيير العقاري في كل ولاية وتمتعها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي دليل على الاهتمام البالغ الذي يولييه المشرع الجزائري لقطاع السكن محاولا التخفيف من الأزمة والحد منها.

- اشتراط كتابة العقد الإيجاري حسب النموذج المنصوص عليه القانون والا اعتبر باطلا وهذا حسب المرسوم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 .
- بدل ايجار السكنات العمومية الإيجارية محدد بموجب مراسيم خاصة لا يمكن للطرفين التفاوض حولها ولا يحق ل د. ت، ت، ع تحديدها بنفسه.
- اعطى المشرع ضمانات وحماية المؤجر من خلال صدور المرسوم التنفيذي 93-03 فحسب المادة 21 منه فقد أصبحت عقود إيجار المحلات السكنية تنتهي بانقضاء المدة دون الحاجة إلى توجيه الأفراد او تنبيهه عن إخلاء طرف المؤجل المستأجر وبالتالي ألقى حق البقاء للمتأجر في المبنى المؤجرة إلى انه ابقى على التجديد الضمني للسكنات الحديثة.

-كما نص المرسوم التنفيذي 08-12 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 المحدد للقواعد منح السكن العمومي الإيجاري على شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري وعلى إجراءات خاصة للحصول على السكن الاجتماعي فهو موجه للفئة ذات الدخل

المحدود بناء على النتائج التي توصلنا إليها يمكن تقديم بعض المقترحات التي يمكن للمشرع استدراكها أهمها:

- اعتماد اللجنة المكلفة بمنع السكنات العمومية الإيجارية على مبدأ المساواة والشفافية في إعداد القائمة النهائية للمستفيدين قصد القضاء على ظاهرة التاجير من الباطن أو البيع بطريقة غير قانونية حتى تمنع هذه السكنات لمستعمليها.
- تكليف لجان خاصة للقيام بخرجات ميدانية للتأكد من شغل المستفيدين للسكنات العمومية الإيجارية بصفة فعلية لتفادي ظاهرة الإيجار من الباطن.
- فرض عقوبات صارمة على القائمين بإيجار السكنات العمومية الإيجارية في حالة فشلهم في تسليم السكنات المتخذة في أجلها وكذا عدم احترامها للمعايير البناء المعتمدة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

-القوانين والاورام:

القوانين:

4- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات ج ر العدد 06.

5- القانون المدني المعدل والمتمم 2007 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

6- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر ، العدد 14 الملغى بموجب قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، ج. ر ، عدد 14.

الأوامر:

1- الأمر 74-63 المؤرخ في 10 يونيو 1974 يتضمن احداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج . ر . ج.ج.د.ش عدد 49 مؤرخة في 18 يونيو 1974 الملغى.

2- الأمر 66-102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج. ر عدد 36 مؤرخة في 6 مايو سنة 1966.

3- الأمر 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بنظام الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب ل د ت ع.

-المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع د ت ع ، الجريدة الرسمية عدد 12.

2- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها ، ج ر ، عدد 25.

3-المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس سنة 1994، المحدد للنموذج عقد الايجار، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 3 مارس 1994

4- المرسوم التنفيذي رقم 96-35 مؤرخ في 15 جانفي 1996 يتضمن تحديد نسب الايجار على المحلات ذات الأشغال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة ، ج ر ، العدد 4.

5- المرسوم التنفيذي رقم 96-216 المؤرخ في 5 يونيو سنة 1996 تحسين نسب الايجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكه الدولة والجماعات المحلية ، ج ر ، عدد 35.

6- المرسوم التنفيذي رقم 97-60 المؤرخ في 9 مارس 1997 يتضمن تحسين نسب التطبيق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة ، عدد 13.

7- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد السكن العمومي الايجاري، ح ر ، عدد 24.

8- المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 4 يونيو سنة 2018، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف د ت ع، عدد 33.

القرارات القضائية:

- قرار رقم 192-085 مؤرخ في 10 أفريل مجلس الدولة عبر منشورات حمدي باشا عمر .

-القرارات الوزارية:

1-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 يونيو 2020 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في

ايطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف د ت ع .

ثانيا: الكتب

1- أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة ، الطبعة الثانية، مكتبة زين الحقوقية

والأدبية، سنة 2012.

2- جواد كاظم جواد، المدة في عقد الايجار ، منشورات زين الحقوقية، ط 1، بيروت،

سنة 2011.

3- حسون عبد المجيد، منذر فيصل كاظم، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع

والايجار والمقاربة ، الطبعة الأولى، دار الأيم للنشر والتوزيع ، الأردن، سنة

2017.

4- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة ، ط 4، دار هومة للطباعة والنشر

والاشهار، 2006.

5- ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني ، ط الأول، الديوان الوطني للأشغال

التربوية، سنة 2001.

6- رمضان أبو السعود، الوسيط في شرح مقدمة القانون المدني المدخل إلى القانون

القاعدة القانونية، دار الجامعة الجديدة للنشر ، سنة 2013.

7- زهية حورية كجار سي يوسف ، الموجز في عقد الايجار في ضوء القانون المدني

الجزائري، مطبعة بيت الأفكار، ط 1، سنة 2022.

- 8- سمير شهنائي، الوجيز في عقد الايجار المدني، دار جسور للنشر والاشهار والتوزيع، الطبعة الأولى 2017.
- 9- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الايجار، ط 1998، منشأ المعارف الاسكندرية.
- 10- السيد عبد نايل ، عقد الايجار في القانون المدني وقوانين الايجار والإمكان وفقا لآخر تعديل ، ط غير مكتوبة، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2000.
- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الايجار العارية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998.
- 12- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ط 1، دار الثقافة العربية، القاهرة، 1966.
- 13- علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار وقانون المالكين والمستأجرين، ط 6، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2012.
- 14- فاضلي ادريس، الفئ النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 1، سنة 2015.
- 15- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإدارة المنفردة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ط 4، سنة 2017.
- 16- منصور مصطفى منصور، عقد الايجار، مكتبة سيدي عبد الله القاهرة.
- 17- هلال سعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، ط 2، دار جسور للنشر والتوزيع، سنة 2014.
- 18- يمينة حوحو ، أحكام عقد الايجار في القانون الجزائري، ط 1، دار بلقيس للنشر، الجزائر.

ثالثا-المذكرات

- ولحاج أمينة، قالية وسام، ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة للنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق قسم القانون خاص، جامعة أكلي محند ولحاج، البويرة، السنة الجامعية 2021/2020.

رابعا: المحاضرات

- سمير شهاني، محاضرات في عقد الايجار لطلبة الماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق جامعة أكلي محمد ولحاج.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

1.....مقدمة

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد السكنات الإيجارية في التشريع الجزائري

6.....المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

6.....المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار في التشريع الجزائري

6.....الفرع الأول: عقد الإيجار في القانون المدني

6.....الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

7.....الفرع الثالث: خصائص عقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

14.....الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

15.....المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

15.....الفرع الأول: التراضي

16.....الفرع الثاني: المحل

19.....الفرع الثالث: السبب

22.....المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

22.....المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار السكنات العمومية الإيجارية

22.....الفرع الأول: اعداد قائمة المستفيدين

23.....الفرع الثاني: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

24.....الفرع الثالث: التسجيل في قائمة طالبي الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

28.....الفرع الرابع: مرحلة الطعن

- 29المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار
- 29الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري قبل انتهاء مدته
- 33الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

الفصل الثاني:

آثار عقد ايجار السكنات العمومية الإيجارية في القانون الجزائري والمنازعات المتعلقة به

- 38المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية
- 38المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية وتسيير العقاري (المؤجر)
- 39الفرع الأول: إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
- 46الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
- 48الفرع الثالث: إلتزام المؤجر بالضمان
- 53المطلب الثاني: التزامات المستأجر
- 53الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة
- الفرع الثاني: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب ما أعت له ولامتناع عن احداث تغيرات فيها
61ما اتفق عليه
- 64الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة
- 66الفرع الرابع: الاستعمال الشخصي للعين المؤجرة
- 70المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي الإيجاري في التشريع الجزائري
- 71المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع
- 72الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير
- 82الفرع الثاني : الدعاوى التي يرفعها المستأجر
- 87المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي

قائمة المصادر والمراجع

- 87 الفرع الأول: دعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري
- 91 الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي
- 92 خاتمة

قائمة المراجع

الفهرس

ملخص:

يعتبر عقد الايجار من العقود المسماة والتي تخضع إلى مبدأ سلطان الارادة والتي تصدر من علاقة بين طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر، وذلك لتوفر مجموعة من الأركان لإتمام إبرام عقد الايجار في مجال السكات العمومية الإيجارية التي ترجع ملكيتها وإدارتها لدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تسمى مرحلة تنفيذ العقد، غير أن هذا الأخير مرتبط قانونيا بمجموعة من الآثار تلحق بعقد الإيجار، الأمر الذي يؤدي إلى نشوء نزاعات يترتب عليها رفع دعاوى من قبل الطرفين لسبب إخلال كل منهما بما يكون مفروض عليه من واجبات.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، السكات الإيجارية، العقد.

Abstract

The lease contract is one of the named contracts that are subject to the principle of the authority of the will, which is issued from a relationship between the parties to the contract, namely the lessor and the lessee, in order to provide a set of pillars to complete the conclusion of the lease contract in the field of public rental rails that are owned and managed by the offices of promotion and real estate management, which is called the stage of implementation of the contract, but the latter is legally linked to a set of effects attached to the lease contract, which leads to the emergence of disputes that result in lawsuits filed by the parties for a reason Violation of each of them by the obligations imposed on him.