



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المنازعات الناشئة عن إيجار

السكنات الإجتماعية

إشراف الأستاذة :

❖ د. بن طيبة صنية

من إعداد الطالب :

▪ بن ذيب بثينة

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرّتبة العلمية	الصّفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ مساعد قسم أ-	رئيساً
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر قسم أ-	مشرفاً و مقرراً
مراحي ريم	أستاذ محاضر قسم ب-	ممتحناً

السنة الجامعية :

2018/2017م





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المنازعات الناشئة عن إيجار

السكنات الإجتماعية

إشراف الأستاذة :

❖ د. بن طيبة صنية

من إعداد الطالب :

▪ بن ذيب بثينة

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرّتبة العلمية	الصّفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ مساعد قسم أ-	رئيساً
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر قسم أ-	مشرفاً و مقرراً
مراحي ريم	أستاذ محاضر قسم ب-	ممتحناً

السنة الجامعية :

2018/2017م

الكلية لا تتحمّل أي مسؤولية على ما

يُرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا  
تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى  
الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ سَوَاءٌ عَلْنَا وَأَغْفِرْ لَنَا  
وَأَرْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ ۲۸۶﴾

(البقرة: 286)

# شكر وعرfan

نفتح هذه المذكرة باسم الله العلي القدير الذي هدانا بنوره،  
وأعاننا بفضلته على إتمام هذا العمل، وجعل العسير من عملنا  
يسير فالحمد لله والشكر لله.

أتقدم بأسمى آيات الشكر والتقدير إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم  
والمعرفة، إلى جميع أساتذتنا الأفاضل في كلية الحقوق بجامعة  
"الشيخ العربي التبسي"، وبالأخص أستاذتي الدكتورة:

"بن طيبة صنية" لقبولها الإشراف على هذا العمل،  
وإلى الجهد الكبير الذي بذلته في سبيل إنجاح هذا البحث.  
كما أتوجه بالشكر الخالص إلى كافة موظفي ديوان الترقية  
والتسيير العقاري، لما أدّوه من دور في تبسيط العديد من  
العوائق المعرفية المتعلقة بالبحث، وإلى أعضاء اللجنة المناقشة،  
لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع.

# إهداء

باسم مسبب الأسباب وفتاح الأبواب وخالق

آدم وحواء من تراب

الحمد لله المُستجاب، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين،

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى من علّمني علم الحياة، وإلى من أعلى الله منزلتهما "والدي"

العزیزین أطال الله في عمرهما.

إلى جميع إخوتي وأخواتي، وإلى كل أفراد عائلتي، خاصة أختاي

"نسرین" و "هدى" وإبناها "ياسر عبد الرحمان".

إلى القلوب الطاهرة والنفوس البريئة، إلى أبناء إخوتي:

"سندس"، "روان"، "عائشة"، "أروى"، "شعيب"، "لجين"، "إياد".

إلى جميع أساتذتي وزملائي، وطلبة الحقوق بجامعة تبسة.

إلى كل من بقي محفورا في ذاكرتي، ويسعهم قلبي،

ولم يسعهم قلبي، أُهدي ثمرة جهدي.

## بثينة

## قائمة المختصرات

- ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د . ط: دون طبعة.
- ص: صفحة.
- ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ق م ج: القانون المدني الجزائري.

دو

إن طبيعة وأهمية الحاجات التي يجب أن تتوافر لكل فرد، والوضع الذي يشغله في حياته ليقوم بالدور الأساسي المكلف به في عملية التحويل والرقي التي صممتها البلاد، تجعل السكن في المركز البارز من القطاعات الرئيسية التي تدخل ضمن الإهتمام الرئيسي للدولة، كما أن السكن يبرز كعنصر حاسم لطريقة شغل المساحة الوطنية والانتفاع بها. فمن الملاحظ أن الجزائر أبدت إهتماماً بشأن المشكلة الأساسية التي يعاني منها الفرد في المجتمع، خاصة الطبقة المعوزة منه.

وبناءً على ذلك، فقد ارتأت الدولة بعد الاستقلال محاولة حل أزمة السكن نظراً لارتباطه بعدة قطاعات في استراتيجية الدولة، وعليه فقد أنشأت الدولة ما يسمى بمكاتب الترقية والتسيير العقاري المحدثه بموجب الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، الذي يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، والتي صنفت حينها ضمن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وكانت المهمة الأساسية لهاته المكاتب، إنجاز محلات سكنية وإيجارها، على اعتبار أن الإيجار الميسور، يكون على اتصال وثيق بمستوى دخل العائلة.

ونظراً للدور الأساسي الذي تلعبه مكاتب الترقية والتسيير العقاري في مجال دعم السكن، فإن المشرع أصدر عدة نصوص قانونية بغرض ضمان حسن تنظيمها وتسهيل عملها، كما أنه وفي ذات السياق عمل على تغيير الطبيعة القانونية لهاته المكاتب، من مؤسسات عمومية ذات طابع إداري إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، وأصبح يطلق عليها دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 27 شوال عام 1411، الموافق 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

وعليه فإن الحصول على سكن إجتماعي تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، لا بد أن يكون بموجب عقد إيجار، وهو ما يؤكد ضرورة قيام علاقة إيجارية بين المصلحة المؤجرة والمستأجر، وكغيره من العقود لا بد أن يرتب حقوق والتزامات تقع على عاتق

الطرفين، وتكون محددة مسبقا بموجب نصوص قانونية خاصة، ولهذا فإن أي إخلال بالالتزامات التعاقدية يؤدي إلى قيام المنازعات، التي تتعدد حسب طبيعة الإخلال بهاته الإلتزامات مما يستوجب تدخل القضاء لفضّها، وإجبار المخل بتنفيذ إلتزاماته التعاقدية، على اعتبار أن هذا العقد يخضع في تنظيمه لنصوص قانونية متعددة، إضافة إلى المكانة المرموقة التي يحتلها موضوع هذا العقد، ألا وهو السكن.

وتكمن أهمية دراسة هذا الموضوع، في تسليط الضوء على عقد الإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري، على اعتبار أنه يمسّ جانبا إجتماعياً حسّاساً، بالنسبة لأفراد المجتمع الجزائري، مما يجعله يحتل المرتبة الأولى في كثرة المنازعات المترتبة عن هذا العقد، والمعروضة على مستوى المحاكم سواء كان ذلك في القضاء العادي أو القضاء الاستعجالي.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة في استظهار الإطار الإجرائي لهذا العقد، مما يستوجب منا التعرف على أهم النصوص القانونية المتعلقة به، إضافة إلى الاجتهاد القضائي الصادر في هذا المجال.

أما عن دوافع اختيار موضوع المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، فيمكن إرجاعها إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، يمكن إجمالها فيما يلي:

#### الدوافع الذاتية:

- الرغبة في البحث في هذا الموضوع لارتباطه أساسا بمجال تخصصنا "القانون العقاري".

- كون أن هذا الموضوع يتميز بالحدائة والتجديد على الصعيد العملي، لما يثيره هذا العقد من إشكالات تعرض في أروقة القضاء، ومنه تجديد المواضيع البحثية التي لم تتناول بما يكفي.

- إحتواء هذا الموضوع على جزئيات هامة، تجذب كل رجل قانون لخوض غمار البحث فيه.

الدوافع الموضوعية:

- جدية هذا الموضوع لإتصاله بالجانب الإجتماعي وهو جانب حساس، يتصل بحقوق المستأجر، ألا وهو المواطن من جهة، وحقوق ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة أخرى.

- إبراز الجانب التطبيقي للمنازعات المثارة بخصوص هذا العقد، من خلال تبيان أهم الدعاوى التي طرحت أمام القضاء، سواء من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، أو من طرف المستأجر، وتبسيط الضوء عليها لدراستها وتحليلها.

- وضع المشرع لترسانة قانونية هائلة، بشأن إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وجب تبسيط الضوء عليها لدراستها وتحليلها.

ونظراً لأهمية هذا الموضوع تدور دراستنا هذه حول تساؤل أساسي، مفاده ما يلي:  
"إلى أي مدى يمكن حصر نطاق المنازعات المتعلقة بالسكنات العمومية الإيجارية؟ وهل وفق القضاء في إيجاد حلول لمعالجة هذه النزاعات؟

وعن المنهج المتبع، فقد تمّ الاعتماد في هذه الدراسة، وبغرض الإجابة على الإشكالية المطروحة على المنهج التحليلي، وهذا من خلال تحليل وشرح المواد والنصوص القانونية والتنظيمية في مجال هذا النوع من العقود، إضافة إلى المنهج الوصفي، وهذا من خلال وصف وتشخيص الجوانب المتصلة بهذا الموضوع، والمنازعات المثارة بشأنه على الصعيد العملي.

ونلتمس من دراسة هذا الموضوع تحقيق جملة من الأهداف، تنوعت بين أهداف علمية وأخرى عملية، نوردها فيما يلي:

أهداف علمية:

تكمن في التشخيص المعمق والدقيق للمنازعات المثارة بشأن السكنات الإجتماعية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، إلى جانب إثراء المكتبة القانونية بدراسة متخصصة في مجال إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وكذا توضيح الإطار القانوني الإجرائي الذي يحكم السكنات الإجتماعية.

أهداف عملية: تكمن في تشخيص مدى حسم النزاعات التي تثور بشأن إبرام عقد إيجار سكن إجتماعي أو تنفيذه على أرض الواقع.

وفيما يخص الدراسات السابقة، فإن الخوض في مثل هذا البحث، يستدعي منا الإشارة إلى أهم البحوث العلمية السابقة، على الرغم من أن هذا الموضوع يتميز بالحدثة والتجديد على الصعيد العملي والقانوني، غير أن هذا لا ينفي وجود دراسات سابقة تم الإستعانة بها في بعض جزئيات هذا الموضوع، نذكر منها:

- رسالة ماجستير بعنوان: السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، من إعداد الطالبة: لمياء بولحمر، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2006.

- رسالة ماجستير بعنوان: النظام القانوني للسكنات المنجزة بالأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار، من إعداد الطالب: حمزة خليل، كلية الحقوق، جامعة البلدية، سنة 2007.

كما لا يخلو أي موضوع بحث من الصعوبات والمشاكل التي تعترض طريق إعداده، وعليه فقد اعترضتنا مجموعة من العوائق بصدد دراستنا هذه جعلت موضوع البحث يتسم بالصعوبة نوعا ما، وهي تتمحور في:

- قلة المراجع المتخصصة بهذا النوع من العقود في القانون الجزائري، كون جميع المراجع التي كانت بحوزتنا تتسم بالعمومية، دون دقة وتفصيل في الموضوع رغم تشعبه نظرا لتنوع النصوص القانونية، وهذا ما جعل الدراسة تعتمد في مجملها على النصوص القانونية والتنظيمية التي أصدرها المشرع في هذا الشأن.

بناءً على ما سبق بيانه وتماشيا مع الهدف من الدراسة، ومحاولة منا الإجابة على الإشكالية المطروحة، تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: تعرضنا فيه إلى الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية، وقسمناه إلى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهومه، أما المبحث الثاني فأوردنا من خلاله الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات الإجتماعية على اعتبار أنه لا يمكن التغاضي عن الأحكام العامة المنظمة لهذا العقد لما لها من إرتباط وطيد بدراستنا.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية وقسمناه إلى مبحثين، حيث تعرضنا في المبحث الأول إلى النظام القانوني المتعلق بإيجار السكنات الإجتماعية، وفي المبحث الثاني تعرضنا إلى تطبيق عن المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية، وهذا بغرض توضيح أهم الدعاوى التي عرضت أمام القضاء في هذا الشأن باعتبارها الركيزة الأساسية لموضوع دراستنا.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار

السكنات الإجتماعية

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

إن ارتفاع نسبة النمو السكاني في الجزائر بعد الإستقلال، أدّى إلى ازدياد حاجة المواطن الماسّة في الحصول على سكن لائق، ونتيجةً لذلك برزت بوادر البناءات الفوضوية المنجزة من طرف الأفراد بغرض تلبية إحتياجاتهم، الأمر الذي دفع بالدولة إلى النهوض من أجل القضاء على هذه الظاهرة، ونتيجة لذلك فقد عملت هاته الأخيرة على إنجاز برامج سكنية من خلال إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري قصد إنجاز برامج سكنية وكرائها وحتى بيعها، وقد تعددت أشكال البرامج السكنية المنجزة من طرفها في ظل التغيرات الإقتصادية التي تعرفها البلاد، وكان السكن الإجتماعي أحد أهم هذه الصيغ والذي اعتمدته الدولة لأجل مساعدة المواطن للحصول على مسكن لائق، وقد تم تنظيم هاته العملية وضبطها بمجموعة من القوانين والإجراءات إلى جانب الدعم الذي تقدمه الدولة لتشجيع إنجاز هاته البرامج السكنية.

وعليه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات الإجتماعية.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

### المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات الإجتماعية

إن إيجار السكنات الإجتماعية المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري هو عقد إيجار من نوع خاص، يختلف عن الإيجار المبرم وفقا للقواعد العامة، وعليه لا بد أن نتطرق في البداية إلى مفهوم عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، إضافة إلى الطبيعة القانونية لهذا العقد.

لذلك سيتم تناول هذا المبحث في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات الإجتماعية.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار لسكن إجتماعي.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار لسكن إجتماعي.

الفرع الثالث: تمييز السكنات الإجتماعية عن أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات الإجتماعية.

### المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات الإجتماعية

لقد عرف المشرع الجزائري العقد في المادة 54<sup>(1)</sup> من ق م ج بأنه: "إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص تجاه شخص أو أشخاص آخرين بمنح، أو فعل أو عدم فعل شيء ما"، أما الفقه من جانبه، وزيادة في الإيضاح فيعرفه بأنه توافق إرادتان أو أكثر، وتطابقهما تطابقا تاما، في لحظة زمنية معينة قصد إحداث أثر قانوني<sup>(2)</sup>.

ولذلك سنتعرض في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإيجار لسكن إجتماعي وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، إضافة إلى عرض خصائص هذا العقد وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني، وأخيرا سنتناول تمييز السكنات الإجتماعية عن أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية من خلال الفرع الثالث.

(1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن ق م ج، ج ر ج، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، ص: 993.

(2) دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام: مصادر الإلتزام، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص: 10.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

### الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار لسكن إجتماعي:

إن تحديد تعريف عقد إيجار السكنات الإجتماعية، يقتضي منا أولاً التطرق إلى تعريف عقد الإيجار، ثم نتطرق بعدها إلى تعريف السكن الإجتماعي.

#### أولاً: تعريف عقد الإيجار

الإيجار عقد يتم بين شخصين، الأول يأخذ مركز قانوني يدعى المؤجر، والثاني يأخذ مركز قانوني يدعى المستأجر<sup>(1)</sup>.

هذا ويعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من ق م ج المعدل بالقانون رقم 05/07<sup>(2)</sup> بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة بدل إيجار معلوم.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

وعلى هذا النحو، يمكننا القول أن هذا التعريف يعتبر من التعديلات التي استحدثتها ق م ج الحالي بالتركيز على جوهر الرابطة القانونية، وتحديد ماهيتها تحديداً نافياً للجهالة، مما يقودنا إلى الإشادة بتطوير الفكر القانوني للمشرع المدني واهتمامه بعملية تحديد المفاهيم، رغم أنها في الأصل اختصاص معهود للفقهاء<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً: تعريف السكن الإجتماعي

بدايةً علينا أن نوضح بأن السكن الإجتماعي الإيجاري هو مصطلح وضعه المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 506/97<sup>(4)</sup>، غير أنه أصبح يدعى بالسكن

(1) مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص: 53.

(2) الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

(3) جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري: دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، د ط، دار طليطلة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص: 14، 15.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997، الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال ابتداءً من أول يناير سنة 1998، ج ر ج ج، العدد 88، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 1997، ص: 26.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

العمومي الإيجاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>، والذي ألغى المرسوم السابق في نص المادة 64 منه<sup>(2)</sup>.

والسكن بصفة عامة هو المحل الذي يستعمل في النهار أو في الليل للاستراحة والاستجمام أو هو المأوى.

والسكن الاجتماعي الإيجاري يعرفه المشرع من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(3)</sup>: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً، أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة".

كما نستنتج من خلال نص المادة 507 مكرر 01 من ق م ج أن الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة كديوان الترقية والتسيير العقاري تكون خاضعة للأحكام الخاصة بها، ومعنى ذلك أنها لا تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في ق م ج بين المؤجر والمستأجر، وهذا نظراً للطبيعة الإجتماعية لهذه السكنات<sup>(4)</sup>، إضافة إلى ذلك فإن الدولة طبقت المادة 67 من الدستور الصادر سنة 2016 تعمل على تشجيع إنجاز هاته المساكن وهذا بغرض تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن<sup>(5)</sup>.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج ج، العدد 24، المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، ص: 18.

(2) أنظر للمادة 64 من نفس المرسوم.

(3) أنظر للمادة 02 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 507 مكرر 01 من الأمر رقم 58/75، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 67 من القانون 01/16 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج، العدد 14 المؤرخة في 07 مارس سنة 2016، ص: 14.

## الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكن الإجتماعي

إن عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تتميز عن غيرها من العقود الأخرى بمجموعة من الخصائص التي نظمها المشرع بموجبه نصوص خاصة، وذلك راجع للطبيعة الإجتماعية لهاته السكنات، وعليه فهي تتميز بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

### أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي من نوع خاص

إتجه المشرع الجزائري إلى جعل عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري خاضع لشكل خاص، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/97<sup>(1)</sup>، حيث أخضعه المشرع إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94<sup>(2)</sup> وذلك بالنسبة للسكنات الصادرة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، وهذا من خلال نص المادة 01/03 منه.

وطبقا للمادة 02/44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(3)</sup>، فإن المشرع الجزائري وضع نموذجا لعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، وأرفقه بملحق يتضمن دفتر شروط يبين حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر. ومن خلال ما سبق يمكن القول أن هذا العقد هو عقد من نوع خاص تحكمه نصوص خاصة حددها المشرع الجزائري.

### ثانياً: عقد الإيجار ملزم للجانبين

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، حيث يولد إلتزامات متقابلة تقع على

(1) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 05 رمضان 1417 الموافق 14 يناير 1997، يحدد شروط كفيات بيع لأملك ذات الإستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري، المهني، وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو لتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج ر ج ج، العدد 4، المؤرخة في 15 يناير 1997، ص: 08.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 04 شوال عام 1414 الموافق في 19 مارس سنة 1994، يتضمن مصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في أول مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج، العدد 17، المؤرخة في 30 مارس سنة 1994، ص: 08.

(3) أنظر المادة 02/44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

كل من أطرافه<sup>(1)</sup>. لأنه بمجرد إنعقاده ينشئ إلتزامات في ذمة المؤجر، كما ينشئ إلتزامات في ذمة المستأجر<sup>(2)</sup>، فكل من المؤجر والمستأجر يحصل على مقابل ما يلتزم بإعطائه<sup>(3)</sup>، إلى جانب إلتزامات أخرى يفرضها الإيجار على كل منهما<sup>(4)</sup>.

فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين. كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وإجراء الترميمات التأجيرية، وترتبط إلتزامات الطرفين ارتباطاً بحيث لو أبطل إلتزام أحدهما أو انقضى بطل الإلتزام الآخر وانقضى كذلك.<sup>(5)</sup>

وينتج عن هذا الوصف أن إلتزامات أحد طرفيه تعتبر سبباً لإلتزامات الطرف الآخر، وهذا الإرتباط بين الإلتزامات يجعل بطلان أو انقضاء إلتزام المتعاقد سبباً في بطلان أو إنقضاء إلتزام المتعاقد الآخر<sup>(6)</sup>.

### ثالثاً: عقد الإيجار عقد معاوضة

عقد الإيجار من عقود المعاوضات<sup>(7)</sup>، فكل من المتعاقدين يتلقى مقابل لما يعطي<sup>(8)</sup>. فمثلاً المؤجر يقدم المنفعة للمستأجر وفي مقابل ذلك يأخذ الأجرة وهكذا بالنسبة

- 
- (1) رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، دط، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1996، ص: 30.
- (2) جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: البيع، الإيجار، المقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2014، ص: 190.
- (3) محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، دط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص: 13.
- (4) محمد عبد المقصود حسن داود، الضوابط الشرعية والقانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، دط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2000، ص: 50.
- (5) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص: 30، 31.
- (6) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص: 15.
- (7) محمد عبد المقصود حسن داود، المرجع السابق، ص: 50.
- (8) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، ج 2، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، سنة 1998، ص: 14.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

للمستأجر يقدم الأجرة ويأخذ المنفعة<sup>(1)</sup>. وعلى ذلك يختلف عقد الإيجار عن عقد العارية حيث نجد أن المعير يترك منفعة الشيء للمستعير بلا عوض<sup>(2)</sup>.

وبالنسبة للإيجار الذي يكون فيه ديوان الترقية والتسيير العقاري طرفا فيه، فإن بدل الإيجار يكون محدد بموجب مراسيم، حيث يتم حسابه بناء عليها ولا يحق للمصلحة المؤجرة أي ديوان الترقية والتسيير العقاري أن تحدده بنفسها، وهذا ما نصت عليه المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(3)</sup>.

### رابعاً: خاصية منح حق التبادل

يمكن للمستأجرين الذين يحتلون سكنات بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه. ويبقى طرفا التبادل مسؤولين عما عليهم من التزامات تجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه<sup>(4)</sup>.

وقد أكد المشرع على منح حق التبادل بنص المادة 15 من المرسوم 147/76<sup>(5)</sup> بقولهما: "يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة. وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المنازل.

(1) علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2009، ص: 205.

(2) رمضان أبو السعود، العقود المسماة: عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2009، ص: 17.

(3) أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 السابق ذكره

(4) ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص: 186.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977، ص: 253.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل، إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة".

### خامساً: خاصية منح حق البقاء

يتمتع المستأجر بحق البقاء بالأمكنة ما لم يخالف الإلتزامات التي يضعها العقد على عاتقه. والمقصود من حق البقاء هنا ليس المفهوم الوارد في ق م ج، ذلك أنه لا يمكن للمؤجر أن يجعل حدا للإيجار في غياب مخالفة العقد.

ولكن ما يرمي إليه النص هو تمتع المستأجر باستمرار عقد الإيجار، والدليل على ذلك هو عدم احتواء المرسوم على إمكانية توجيه التنبية بالإخلاء بمعنى ق م ج، ومن ثمة استحال تغيير الوضعية القانونية للمستأجر، من مستأجر إلى شاغل للأمكنة المؤجرة<sup>(1)</sup>. وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>.

كما تنص المادة 12 من نفس المرسوم على الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء إلى أعضاء عائلة المستأجر، وذلك عند غيابه أو وفاته أو هجرة المحل المستأجر وينتقل هذا الحق إلى أعضاء العائلة الذين كانوا يعيشون عادة معه ومنذ أكثر من ستة أشهر، وخلافا لـ ق م ج فإن النص المذكور لا يشترط أن يكون المستفيد تحت كفالة المستأجر، أما أفراد العائلة فهم الأصول والفروع بدون تحديد، والمدة المطلوبة هي ستة أشهر خلال السنة التي سبقت الواقعة سبب انتقال حق البقاء<sup>(3)</sup>.

### سادساً: خاصية إمكانية نقل حق الإيجار

إن المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 43/98<sup>(4)</sup>، يجيز من خلالها المشرع نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الإجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ولا يستفيد من نقل حقل الإيجار سوى الأشخاص الذين:

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 184.

(2) أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 السابق ذكره.

(3) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 184، 185.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير 1998، المتضمن شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر ج ج، العدد 5، المؤرخة في 04 فبراير سنة 1998، ص: 17.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكّات الإجتماعية

- لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الإجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

- تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.

ثم جاء المشرع في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 310/16<sup>(1)</sup>، لينص أيضا على نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وقد أضاف المشرع في هذا المرسوم من خلال المادة 02 منه<sup>(2)</sup>، أنه لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري، وبصفة استثنائية:

- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكّات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

- كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكّات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

### سابعاً: خاصية وضع قيود لقيام العلاقة الإيجارية

إن المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(3)</sup> وضع قيود لقيام العلاقة الإيجارية على كل من المؤجر والمستأجر، وهذا بالنسبة للسكّات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فاشتراط من خلال المادتين 03 و 04 من نفس المرسوم<sup>(4)</sup>، أن تتوفر جملة من الشروط

(1) المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ج ج، العدد 70، المؤرخة في 08 ديسمبر سنة 2016، ص: 20.

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 310/16، السابق ذكره.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(4) أنظر المادتين 03 و 04 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

في الشخص الذي يريد الإستفادة من عقد إيجار سكن اجتماعي أو ما يطلق عليه المشرع بالسكن العمومي الإيجاري، كما ألزم ديوان الترقية والتسيير العقاري عدم إقامة علاقة إيجارية فيما يخص هاته السكنات، إلا مع الأشخاص الحائزين على مقرر إستفادة من طرف اللجنة المختصة على مستوى الدائرة والتي أنشأت بهدف معالجة الطلبات المودعة للحصول على سكن اجتماعي.

### ثامناً: خاصية الحرمان من العين المؤجرة في حالات معينة

- تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(1)</sup>، على الحالات التي يقصى المستأجر فيها من حق البقاء في الأمكنة:
- إذا حكم عليه بموجب حكم نهائي قضى بطرده.
  - إذا لم يشغل فعلاً الأمكنة شخصياً أو عن طريق أفراد عائلته الذين يعيشون عادةً معه، لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر أثناء السنة الإيجارية، ما عدا إذا دعت التزاماته المهنية للعيش في مدينة أخرى ليس له بها سكن، بشرط أن يضع السكن تحت رعاية المؤجر خالياً من كل شاغر غير قانوني.
  - إذا كان في إمكانه استرجاع سكن يفي بحاجياته وحاجيات أعضاء عائلته الذين هم تحت نفقته، على أن يكون هذا السكن موجوداً في نفس البلدة. وعليه أن يثبت خلال الخمسة عشر يوماً التي تلي النزاع أنه أقام دعوى الإستعادة.
  - إذا كانت المحلات المستأجرة غير صحية أو منع فيها السكن أو صدر بشأنها قرارا يقضي بالخطر أو بالترميم أو بالهدم.
  - إذا كان شغل العين مرتبط بعقد عمل فعند إنتهاء هذا العقد يحرم المستأجر من حق البقاء بالعين المؤجرة<sup>(2)</sup>.

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 185، 186.

الفرع الثالث: تمييز السكنات الإجتماعية عن أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية

تنقسم السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية إلى نوعين من السكنات: سكنات إجتماعية والتي تشمل بدورها، السكن الإجتماعي الإيجاري، وكذلك السكن الإجتماعي التساهمي والسكن الريفي، بالإضافة إلى السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، أما النوع الثاني فتتمثل في السكنات الترقية، لذلك سنحاول تمييز السكن الإجتماعي الإيجاري عن بقية الأصناف الأخرى فيما يلي:

#### أولاً: تمييز السكن الإجتماعي عن السكن الإجتماعي التساهمي

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن بدون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بين 50 إلى 100 متر مربع (بمعدل 70 متر مربع) ويتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحدودة بما فيها العقار وأشغال التهيئة، يتم إنجازه في شكل برامج سكن جماعي ونصف جماعي وفردى، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبناء في النمط النصف الجماعي والفردى<sup>(1)</sup>.

ويقوم السكن التساهمي على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعومة عند الحاجة بإعانة بنكية للحصول على ملكية مسكن، تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما:

- لصالح زبائنه مباشرة.
- أو معتمد لدى الجماعات المحلية، المؤسسات، الهيئات المستخدمة لحساب الموظفين، الأعدان والمستخدمين.

(1) لمياء بولحمر، السكن الاجتماعي والتساهمي في ولاية قسنطينة: دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2006، ص: 15.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

إذاً تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية، توفير العقار وتهيئة المجال، تخفيض الضريبة، تحديد فئة المستفيدين من الدعم وأخيراً اختيار المُرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز<sup>(1)</sup>.

ويكمن الاختلاف الجوهرى بين السكن الإجتماعى الإيجارى والسكن الإجتماعى التساهمى أساساً، فى كون السكن الإجتماعى الإيجارى موجه لفئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم المالية بالحصول على سكن عن طريق الإيجار أو التملك، ويتميز هذا الصنف من السكنات بمعيار الفئة الموجه إليها ومعيار طريقة التمويل<sup>(2)</sup>، فى حين أن السكن الإجتماعى التساهمى موجه إلى فئات المجتمع المتوسطة التى لا يمكنها الحصول على ملكية السكن دون الحصول على إعانة من الدولة<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: تمييز السكن الإجتماعى عن السكن الريفى

بههدف تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفى، تشجع الدولة عملية البناء فى المناطق الريفية بمنح دعم مالى لا يرد على حساب الصندوق الوطنى للسكن بموجب التعليمات رقم 06 المؤرخة فى 2002/07/31 فى إطار التنمية الريفية للشخص الذى يريد إنجاز سكن أو شراء سكن جماعى فى هذه المنطقة، وهو سكن يخصص بالدرجة الأولى للفئات الإجتماعية محدودة الدخل بحيث يخضع إلى منح إعانات عمومية من طرف الصندوق الوطنى للسكن حسب تقدم الأشغال، بعدها يقدم المستفيد مساهمة شخصية<sup>(4)</sup>.

---

(1) القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 13 رمضان عام 1429 الموافق 13 سبتمبر سنة 2008، يحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذى رقم 308/94، المؤرخ فى 28 ربيع الثانى عام 1415 الموافق 04 أكتوبر سنة 1994، الذى يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطنى للسكن فى مجال الدعم المالى للأسر، ج ر ج ج، العدد 27، المؤرخة فى 05 أكتوبر سنة 2008، ص: 26.

(2) المرسوم التنفيذى رقم 142/08 السابق ذكره.

(3) المرسوم التنفيذى رقم 308/94 المؤرخ فى 28 ربيع الثانى عام 1415 الموافق 04 أكتوبر سنة 1994، الذى يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطنى للسكن فى مجال الدعم المالى للأسر، ج ر ج ج، العدد 66، المؤرخة فى 16 أكتوبر سنة 1994، ص: 05.

(4) حمزة خليل، النظام القانونى للسكنات المنجزة بالأموال العمومية فى إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2007، ص: 47.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

وهذا على عكس السكن الإجتماعي الإيجاري الموجه للفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا، أو تقطن في سكنات غير لائقة والذي يتم تمويله من طرف الدولة أو الجماعات المحلية وهذا طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: تمييز السكن الإجتماعي عن السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار يمر بمرحلتين، بحيث يحصل المستأجر على العقار محل العقد في صورة إيجار في المرحلة الأولى، ثم تنتقل إليه ملكيته في المرحلة الثانية<sup>(2)</sup>. لقد ظهرت صيغة البيع بالإيجار كتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01<sup>(3)</sup>، بحيث تسمح هذه الصيغة بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهو ما نصت عليه المادة 02 من نفس المرسوم<sup>(4)</sup>.

ولقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيع في ق م ج حيث اعتبره بيعا معلقا على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقا لنص المادة 363 من هذا القانون، حيث أجاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع بجزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه، وإذا وفى المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع<sup>(5)</sup>.

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة والضعيفة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مدخولهم خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وهو ما يميز هذا

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود مدنية، كلية الحقوق، جامعة تبسة، سنة 2011، ص: 32.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدّد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ج ج، العدد 25، المؤرخة في 29 أبريل سنة 2001، ص: 18.

(4) أنظر المادة 02 من نفس المرسوم.

(5) أنظر المادة 363 من الأمر رقم 58/75 المعتل والمتمم، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكّات الإجتماعية

النوع من السكّات عن السكّات الإجتماعية الإيجارية باعتباره موجه لفئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره موجه للفئات المعوزة.

### رابعاً: تمييز السكّن الإجتماعي عن السكّات الترقوية

يشمل السكّن الترقوي في الحقيقة السكّن الترقوي المدعم، حيث يخضع لهيئات عن طريق المرقين العقاريين والمتعاملين العموميين أو الخواص الذين بإمكانهم تلقي طلب محتمل وميسور من بين الأسر المدعوة بالأسر ذات الدخل المتوسط، وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي تمنحها الدولة<sup>(1)</sup>.

ويعرف السكّن الترقوي المدعم حسب المرسوم التنفيذي رقم 235/10<sup>(2)</sup>، بأنه كل سكن جديد يتم بناؤه من طرف شخص يسمى المرقّي العقاري بالترقية وموجّه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة من الدولة وفقاً لما يقره القانون.

غير أنه يجب أن ينجز هذا النوع من السكّن طبقاً لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكّن والعمران والوزير المكلف بالمالية. والسكّن الترقوي المدعم موجه لذوي الدخل المتوسط، ويتم تمويل شرائه عن طريق تركيب مالي، يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكّن، بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى المساهمة المباشرة للدولة.

ولا يحق الإستفادة من السكّن الترقوي المدعم إلا للشخص الذي لا يمتلك ملكية كاملة لعقار للأغراض السكنية أو أرض للبناء أو استقاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار، أو أنه

<sup>(1)</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على برنامج السكّن الترقوي المدعم، ج ر ج ج، العدد 51، المؤرخة في 14 مارس سنة 2010، ص: 19.

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 أكتوبر سنة 2010، يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذا السكّن الرّيفي ومستويات دخل طالبي السكّات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر ج ج، العدد 58، المؤرخة في 07 أكتوبر 2010، ص: 39.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء تهيئة سكن، وهذه الشروط تنطبق على الزوج والزوجة<sup>(1)</sup>.

ومن خصائص السكن الترقوي المدعم ما يلي:

- تعتبر العمليات الترقوية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.
  - تدعيم الدولة لهذا السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن.
  - يتم إنجاز هذا السكن عن طريق مرقي عقاري<sup>(2)</sup>، وذلك في إجراء الدعوى للمشاركة<sup>(3)</sup>.
- وهذا ما يميز السكن الترقوي المدعم عن السكن الإجتماعي الإيجاري الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة<sup>(4)</sup>.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

بالرجوع إلى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(5)</sup>، يمكن أن نستخلص أن العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، لا بد أن يصدر توافق إرادتين اثنتين، أي بإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري وإرادة المستأجر، وعليه نستنتج أن هذا العقد ليس بقرار إداري إضافة إلى ذلك فإن المستأجر في حالة إخلاله بالتزاماته، لا يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري طرد المستأجر دون اللجوء للقضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من نفس المرسوم<sup>(6)</sup>.

<sup>(1)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق 10 مارس سنة 2010، يحدد مستويات كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء مسكن ريفي من قبل المستفيدين، ج ر ج ج، العدد 17، المؤرخة في 14 مارس سنة 2010، ص: 04.

<sup>(2)</sup> القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011، ص: 04.

<sup>(3)</sup> نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الجزائر، سنة 2006، ص: 27.

<sup>(4)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

<sup>(5)</sup> أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

<sup>(6)</sup> أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

كما أن إجراءات إبرام عقد الإيجار لسكن إجتماعي لا بد أن يتعلق بالحصول على مقرر استفادة من لجنة الدائرة المختصة التي تنشأ لهذا الغرض على مستوى كل دائرة حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>، ثم يتم بعد ذلك إبرام عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، وهذا مايدل على أنه ليس بقرار إداري لأنه لو كان كذلك لما اشترط المشرع إبرام عقد إيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، واقتصر فقط على مقرر الإستفادة من لجنة الدائرة<sup>(2)</sup>.

غير أن هذا كله لا يكفي لتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، باعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>(3)</sup>. في حين أن المستأجر هو شخص طبيعي ينتمي للطبقة المتوسطة ذات الدخل المحدود، فهل يمكن على هذا الأساس اعتباره عقد إذعان أم لا؟

يعرف عقد الإذعان على أنه ذلك العقد الذي يملئ فيه الطرف القوي اقتصاديا شروط العقد على الطرف الضعيف، وما على الأخير إلا الإذعان لها أو عدم التعاقد أصلاً<sup>(4)</sup>. وهو ما أكد عليه المشرع من خلال نص المادة 70 من ق م ج<sup>(5)</sup>.

وعليه يمكن أن نستنتج مما سبق ذكره، أن مركز المتعاقدين في عقد الإذعان غير متساوي، إذ أن الطرف الضعيف يكون قبله بغير نقاش للإيجاب الصادر من الطرف القوي، وما على الطرف المتعاقد مع الإدارة إلا الموافقة على الشروط التي جاءت في هذا العقد.

ولذلك فعند مقارنة الخصائص القانونية لعقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري وبين عقد الإذعان، لوجدنا تشابه واختلاف بين هذين العقدين، فبالنسبة لعدم

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(3) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها، ج ر ج ج، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي سنة 1991، ص: 883.

(4) دريال عبد الرزاق، المرجع السابق، ص: 14.

(5) أنظر المادة 70 من الأمر رقم 58/75، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

تساوي المتعاقدين من الناحية الإقتصادية والإجتماعية، فالفرق واضح باعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، بخلاف المستأجر الذي هو شخص طبيعي ينتمي إلى الفئة ضعيفة الدخل، إضافة إلى ذلك نجد أن نموذج عقد الإيجار محدد مسبقا من قبل المشرع الجزائري، وذلك بموجب المرسومين التنفيذيين رقم 147/76 و 69/94، ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142/08، ولا يتدخل في هذا العقد ديوان الترقية والتسيير العقاري بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد معه.

وعلى هذا الأساس لا يمكن اعتبار عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر عقد إذعان، بمعنى الكلمة رغم أنه يحمل في طياته بعض مميزات عقود الإذعان، فهو عقد من نوع خاص، بين عقد الإذعان والعقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

### المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية

يعتبر عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عقد من نوع خاص نظرا للطبيعة الإجتماعية التي يمتاز بها، لذا فقد خصه المشرع بأحكام خاصة بموجب المراسيم المتعددة التي أصدرها في هذا المجال، وذلك بداية من إجراءات إبرامه التي تمتاز عن الإيجار المبرم وفقا للقواعد العامة وصولا إلى الآثار المترتبة على إبرام مثل هذا النوع من العقود، باعتباره يرتب التزامات سواء على عاتق المستأجر أو على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وعلى هذا الأساس ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، على النحو الآتي:

**المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار لسكن اجتماعي.**

**الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين.**

**الفرع الثاني: إبرام عقد الإيجار.**

**المطلب الثاني الآثار المترتبة على إبرام هذا العقد.**

**الفرع الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري.**

**الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر.**

### المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار لسكن إجتماعي

إن إبرام عقد الإيجار لسكن اجتماعي حسب المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>،

الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، يقوم أساسا على إجراءات أساسيين،

أولها إعداد قائمة المستفيدين، وثانيها إبرام عقد الإيجار.

### الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين

إن إعداد قائمة المستفيدين من السكنات الإجتماعية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية

والتسيير العقاري، كانت في البداية الهيئة المكلفة بتوزيع هاته السكنات هي لجنة منح

السكنات على مستوى البلدية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>، واستمر

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

الأمر كذلك إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 35/89<sup>(1)</sup>، حيث أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري هو الهيئة المكلفة بتوزيع هاته السكنات، غير أن المشرع تراجع عن ذلك وأعاد منح هذه المهمة إلى البلدية، وذلك بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98<sup>(2)</sup>، وقد ألزم المشرع بموجب هذا المرسوم نقل كل الملفات المتعلقة بطلب إيجار السكن الإجتماعي والمتواجدة لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من يوم نشر هذا المرسوم، وهو ما نصت عليه المادة 24 منه<sup>(3)</sup>.

ثم أعاد المشرع تنظيم هاته المسألة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/04<sup>(4)</sup>، بحيث أسندت مهمة توزيع السكنات الإجتماعية الإيجارية إلى الدائرة المختصة، بحيث تشكل لجنة على مستوى كل دائرة لهذا الغرض، بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي ألغى المرسومين التنفيذيين رقم 506/97<sup>(5)</sup> والرسوم التنفيذي رقم 42/98 بموجب المادة 64 منه<sup>(6)</sup>، اللذان كانا ينظمان هاته المسألة وبقيت اللجنة سابقة الذكر في الهيئة المكلفة بهذا الغرض وهو ما أكدته المادة 07 من هذا المرسوم<sup>(7)</sup>.

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 35/89 المؤرخ في 13 شعبان عام 1409 الموافق 11 مارس سنة 1989، يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفية، ج ر ج ج، العدد 12، المؤرخة في 22 مارس سنة 1989، ص: 329.

(2) أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات طابع اجتماعي وكيفية ذلك، ج ر ج ج، العدد 05، المؤرخة في 04 فبراير سنة 1998، ص: 13.

(3) أنظر المادة 24 من نفس المرسوم.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 10 رمضان عام 1425 الموافق 24 أكتوبر سنة 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، الذي يحدّد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر ج ج، العدد 67، المؤرخة في 24 أكتوبر سنة 2004، ص: 16.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 506/97، السابق ذكره.

(6) أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(7) أنظر المادة 07 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

وحتى يتم إعداد قائمة المستفيدين من السكنات الإجتماعية لآبد من إتباع مجموعة من المراحل، وهي كالآتي:

### أولاً: شروط التسجيل في هاته القائمة

لقد حدد المشرع شروط التسجيل في قائمة المستفيدين من خلال نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>، بحيث لا يمكن للشخص أن يطلب منحه سكونا عموميا إيجاريا إذا كان:

- يملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة.
  - يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
  - إستفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
  - استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- وهاته الشروط التي تم ذكرها تنطبق سواء على الزوجة أو الزوج طالب السكن.

كما يشترط في طالب السكن العمومي الإيجاري أن يكون مقيماً منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية، ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24.000 دج، وهذا طبقاً لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(2)</sup>.

إضافة إلى ذلك اشترط المشرع بموجب نص المادة 05 من نفس المرسوم<sup>(3)</sup>، أن يكون سن طالب السكن العمومي الإيجاري 21 سنة على الأقل، وذلك عند تاريخ إيداع طلبه، الذي يتم إيداعه لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم صاحبه وصل يدل على إيداع طلبه.

ويتم تسجيل هذا الطلب من طرف لجنة الدائرة المعنية، وذلك حسب النظام التسلسلي بتاريخ استلامه في سجل خاص بذلك، ويتم ترقيمه من طرف رئيس المحكمة

(1) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 04 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 05 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

المختص إقليمياً ويؤشر عليه، وهو ما أكد عليه المشرع بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>.

وعلى الشخص الذي يرغب في الإستفادة من سكن عمومي إيجاري أن يحرر طلبه في مطبوع، يتم تحديد نموذج بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويتم إرفاق طلبه بملف يتضمن الوثائق الثبوتية المذكورة في المادة 06 من ذات المرسوم<sup>(2)</sup>، وهي كالاتي:

- نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12).
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- شهادة الراتب أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.
- تصريح شرفي يقرّ من خلاله طالب السكن أنه اطّلع على شروط منح السكنات العمومية الإيجارية.

كما نص المشرع على الجزاء لكل تصريح كاذب من طرف طالب السكن، بحيث يتم إقصاءه من قائمة المستفيدين، ويمكن أن تتم متابعته قضائياً.

### ثانياً: معالجة طلبات السكن الإجتماعي الإيجاري

إن متعهد الترقية والتسيير العقاري ألزمه المشرع بإرسال كشف إلى الوالي، والمدير المكلف بالسكن في الولاية. ويجب أن يوضح هذا الكشف محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها، وأن يتم إرسال هذا الكشف خلال الثلاثة (03) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة.

وبعد استلام الوالي للكشف المذكور سابقاً، يجب على هذا الأخير خلال مدة خمسة عشر (15) يوماً، يبدأ سريانها من تاريخ استلام هذا الكشف، أن يحدد بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها، إضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 06 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

توزيعها، وعلى الوالي أن يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني، وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية<sup>(1)</sup>.

غير أنه إذا تعلق الأمر بالتكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية إستثنائية، أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، على الوالي أو السلطة المركزية إرسال تقرير في هذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب، من خلال التقدم بطلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص، كما أن هذه الطلبات تخضع للمراقبة المسبقة لدى البطاقية الوطنية للسكن.

وفي حالة موافقة الحكومة على طلبات تخصيص السكنات، يقوم الوزير المكلف بالسكن بترخيص تخصيص المساكن المطلوبة<sup>(2)</sup>.

وبالنسبة للبطاقية الوطنية للسكن نص عليها المشرع بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(3)</sup>، بحيث يتم إنشائها لدى الوزير المكلف بالسكن، وتدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الإجتماعية التساهمية، بالإضافة إلى السكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الإجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن.

كما أنط المشرع معالجة طلبات السكن الإجتماعي الإيجاري إلى لجنة الدائرة، التي تنشأ على مستوى كل دائرة، التي تم تحديد أعضائها بموجب المادة 13 من المرسوم السابق الذكر<sup>(4)</sup>.

وتكلف هاته اللجنة بغرض معالجة هاته الطلبات بالمهام الآتية:

- البتّ في كل طلب.
- التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي السابق.
- الفصل في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

(1) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 09 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 59 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

- الترتيب حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على أساس المقاييس وسلم التتقيط<sup>(1)</sup>.

هذا وقد ألزم المشرع رئيس الدائرة تعيين أعضاء فرق التحقيق التي تكلف بالتحقيق لدى طالبي السكنات، الذين يتعين عليهم تأدية اليمين المنصوص عليه في المادة 19 من ذات المرسوم<sup>(2)</sup>، أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

وتكون هاته الفرق ملزمة بتسليم نتائج تحقيقاتها في أجل تحدده لجنة الدائرة التي تراعي في ذلك أهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة، وفي جميع الحالات يجب أن لا يتعدى هذا الأجل ثلاثة أشهر، يبدأ سريانها من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة وهذا بنص المادة 25 من نفس المرسوم السابق<sup>(3)</sup>.

وبعد انتهاء اللجنة من مهامها، يجب أن تختتم أشغالها في أجل ثلاثة أشهر<sup>(4)</sup>. وتتوج أعمال اللجنة بتحديد القائمة المؤقتة للمستفيدين، والتي يجب أن تتضمن البيانات المتعلقة بهويتهم، لاسيّما:

- أسماءهم وألقابهم ونسبهم (إسم الأب والأم).

- تاريخ الإزدياد ومكانه.

- عنوان محل إقامتهم.

- ترتيب المستفيدين حسب الأولوية.

على أن يتم تعليق هاته القائمة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى. وذلك خلال الثماني والأربعين (48) ساعة، التي تلي مداوات لجنة الدائرة، على أن تبقى هاته القائمة معلقة خلال مدة ثمانية (08) أيام، وهو ما نص عليه المشرع بموجب المادة 30 من ذات المرسوم<sup>(5)</sup>.

(1) أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 19 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 25 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 29 من نفس المرسوم.

(5) أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

### ثالثاً: الطعن في قائمة المستفيدين

يمكن لكل طالب سكن، بعد نشر القوائم المؤقتة للمستفيدين، إذا رأى أنه أجحف في حقه أن يقدم طعناً كتابياً يتم تدعيمه بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية لقبول طعنه، ويقدمها إلى لجنة الطعن التي تنشأ على مستوى كل ولاية، ويرأسها الوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>. وهذا مقابل استلام الطاعن لوصل من قبل لجنة الطعن. وقد حدد المشرع مدة لهذا الطعن بثمانية (08) أيام، تسري ابتداءً من تاريخ نشر القوائم المؤقتة<sup>(2)</sup>.

وعلى لجنة الطعن الولائية أن تفصل في هاته الطعون، وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، وتباشر هاته اللجنة التحقيقات المخولة لها بغرض اتخاذ القرارات النهائية، بشأن هاته الطعون.

وبعد انتهاء لجنة الطعن من مهامها بشأن التحقيق في هاته الطعون، تبلغ قراراتها المتخذة إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالإستخلاف على أساس قوائم الإنتظار المعدة مسبقاً<sup>(3)</sup>.

بعد ذلك يتم تحديد القائمة النهائية للمستفيدين من قبل لجنة الدائرة، والمتخذة أساساً بناء على قرارات لجنة الطعن، ويتم تبليغها إلى الوالي مرفقة بمحضر أشغالها. ليقوم الوالي بدوره إرسال هاته القائمة النهائية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بغرض نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقر البلدية، وإلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني: إبرام عقد الإيجار

ينعقد الإيجار بواسطة عقد مكتوب حسب نموذج يحدده المرسوم رقم 147/76، كل ذلك عملاً بالمادة 02 منه، وهو الوسيلة الوحيدة لإثبات الإيجار، وهذا ما يقصي الوسائل

(1) أنظر المادة 39 من نفس المرسوم.

(2) أنظر المادة 41 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 42 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 43 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

الأخرى، كالقرارات الصادرة عن الإدارة، والشهادات الإدارية، ووصولات دفع بدل الإيجار<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا الأساس سنوضح الشروط المتعلقة بأطراف هذا العقد، وأخرى تتعلق بموضوع العقد، إضافة إلى الشروط المتعلقة بشكل العقد، وذلك من خلال ما يلي:  
**أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف العقد**

أطراف عقد إيجار السكنات الإجتماعية هما: المؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر الذي هو شخص طبيعي ينتمي إلى الفئة ضعيفة الدخل كما سبق القول.

أ/ **المؤجر:** بالرجوع إلى نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>، نجدها تنص على أنه: "تحدد أحكام هذا المرسوم، شروط شغل العقارات المعدة أساساً للإستعمال السكني، والتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقاً للتشريع المعمول به".

وعليه يمكن أن نستخلص من نص هاته المادة أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو المسؤول عن تأجير الأملاك التابعة لمكاتبها.

وبالرجوع أيضاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 147/91 من خلال مادته 01<sup>(3)</sup>، يتضح لنا أن المشرع غير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحولت إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع هاته الدواوين بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير وهذا بنص المادة 02 منه<sup>(4)</sup>. مما يعني أن لها أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، وهو ما أكدت عليه أيضاً المادتين 05 و 06 منه<sup>(5)</sup>. بأن دواوين الترقية والتسيير العقاري يخول لها تسيير الأملاك العقارية المسندة لها، وتكلف في سبيل ذلك:

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 01 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، السابق ذكره.

(4) أنظر المادة 02 من نفس المرسوم.

(5) أنظر المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

- تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ريع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيروها.

يمكن أن نستنتج من خلال ما سبق أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو المؤجر للمحلات السكنية التابعة له، ولقد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ذلك، منها القرار رقم 78951 المؤرخ في 1992/05/11: "ولكن حيث أن المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ينص في المادة الثانية منه أن إيجار المساكن المشار إليها في المادة السابقة يمنح بعقد.

وحيث أنه عند وجود عقد إيجار مبرم بين المؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر ينبغي عدم الأخذ بالقرار الإداري الذي يدخل ضمن الصلاحيات التنظيمية للإدارة والذي لا يمكن أن يمس بالعلاقات الإدارية... (1)

**ب/ المستأجر:** بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(2)</sup>، نستخلص أن المستأجر هو صاحب حق شخصي تجاه المؤجر ويشترط في المستأجر تحديد هويته وذكرها كاملة، كما يشترط فيه أهلية الإدارة حتى يتمكن من إبرام عقد الإيجار، إضافة إلى وجوب أن يتأكد من ورود إسمه في قائمة المستفيدين من السكنات الإجتماعية، بعد إعداد هاته الأخيرة من قبل لجنة الدائرة المختصة، ومراعاتها للإجراءات المنصوص عليها قانونا وهو ما نصت عليه المادتين 06 و 07 من نفس المرسوم<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: الشروط الموضوعية

كما سبق القول بأن عقد الإيجار يعتبر من عقود المدة، أي من العقود المستمرة في زمن معين، كما أنه عقد ملزم لجانبين، باعتبار أنه يرتب التزامات متقابلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة، وأن يجري هذا الأخير الترميمات التأجيرية وغيرها من الإلتزامات، كما أنه مدين في الوقت ذاته للمستأجر بأن

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 174، 175.

(2) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(3) أنظر المادتين 06 و 07 من نفس المرسوم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

يمكنه من الإنتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا<sup>(1)</sup>. وبالنسبة لعقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، يمكن حصر الشروط الموضوعية لهذا العقد حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 69/94 إضافة إلى النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 فيما يلي:

أ/ **السكن المؤجر:** من الضروري أن تتوفر في العين المؤجرة الشروط ذاتها التي يجب أن تتوفر في مجال العقود الأخرى، وهي الشروط التي نصت عليها القواعد العامة، وعليه يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة أو على الأقل قابلة للوجود، ومعينة أو قابلة للتعيين، ومشروع التعامل فيها، ويعتبر كثير من الشراح عدم قابلية الشيء للإستهلاك شرط ينفرد به عقد الإيجار يجب أن يتوفر بدوره<sup>(2)</sup>.

إضافة إلى ذلك فإن السكن الذي يؤجره ديوان الترقية والتسيير العقاري، لا بد من تحديد الإنتفاع المقصود منه، أي أن هذا السكن هو للإسكان فقط، وهو ما أكده المشرع في عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(3)</sup>. وأخيرا لا بد من تحديد مكونات السكن المؤجر أي بذكر مساحته وموقعه وعدد الغرف المكونة له... إلخ<sup>(4)</sup>.

ب/ **مدة الإيجار:** يعد عقد الإيجار من عقود المدة، حيث يرتبط تنفيذه بمدة معينة. فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا إلى أجل معين<sup>(5)</sup>. ومن ثم فإن الزمن يعتبر عنصرا جوهريا في تحديد التزامات كل من الطرفين، ويرتبط الزمن بكل من المنفعة والأجرة، حيث تمتد منفعة الإيجار في الزمان، وتحسب الأجرة على أساس مدة الإنتفاع<sup>(6)</sup>.

(1) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 15.

(2) نفس المرجع، ص: 49، 50.

(3) أنظر المادة 02 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76، المتضمن نموذج عقد الإيجار، السابق ذكره.

(4) أنظر المادتين 03 و 04 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، المتضمن عقد إيجار نموذجي، السابق ذكره.

(5) رمضان أبو السعود، "الموجز في عقد الإيجار"، المرجع السابق، ص: 32.

(6) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص: 74، 75.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

أما بالنسبة لإيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري فإنه حسب المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(1)</sup> يمكن اعتبار عقد الإيجار شبه أودي إذا كان غير محدد المدة، وهذا بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل شهر أكتوبر 1992 فإنه يحكمها المرسوم التنفيذي رقم 35/97<sup>(2)</sup>، فبالرجوع إلى نص المادة 04 من ذات المرسوم<sup>(3)</sup>، يمكن أن نستخلص أن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري أصبح محدد المدة بثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك إما باتفاق بين المؤجر والمستأجر أي تجديدا صريحا، أو تجديدا ضمنيا وهذا حسب الأحكام التشريعية المعمول بها. غير أنه وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 142/08، فإن عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بقي محدد المدة بثلاث سنوات قابلة للتجديد، ولكن هذا التجديد يكون بصفة ضمنية فقط، وهذا ما أكده المشرع من خلال المادة 44 من نفس المرسوم<sup>(4)</sup>.

من خلال ما سبق نستخلص أن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، يمكن أن يجدد بصفة ضمنية عند انتهاء المدة المحددة دون طرد المستأجر إلا في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية.

**ج/ تحديد مبلغ الإيجار:** لما كان الإيجار عقد معاوضة، كانت الأجرة ضرورية لانعقاده، فهي تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة<sup>(5)</sup>. وتعرف الأجرة في القانون بأنها ما يجب على المستأجر أدائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر ولا يعتبر العقد إيجارا بغير وجود الأجرة<sup>(6)</sup>.

وبالرجوع إلى القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار، فالأصل أن مبلغ الأجرة يتم تحديده باتفاق بين المؤجر والمستأجر، أي لابد من تطابق إرادتهما حول سعر الإيجار،

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 35/97، السابق ذكره.

(3) أنظر المادة 04 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(5) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 54.

(6) محمد عبد المقصود حسن داود، المرجع السابق، ص: 95.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

لكن بالنسبة لإيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فإن مبلغ الإيجار في هذه الحالة لا يخضع لاتفاق الطرفين، بل حدده المشرع بموجب عدة مراسيم، ولم يترك لإرادة المتعاقدين، وذلك ابتداء بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

**د/ مبلغ الكفالة:** على المستأجر دفع كفالة، قبل شغله المسكن المؤجر، ويكون مبلغ الكفالة محدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن. على أن ترد هذه الكفالة بعد إخلاء المستأجر المسكن المؤجر، بعد أن يتم خصم نفقات ترميم التلف ومبلغ الإيجار، والأعباء الإيجارية المتصلة به<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: الشروط الشكلية

إن علاقة إيجار السكنات الإجتماعية لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ولا يمكن إثباتها بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات<sup>(2)</sup>.

وحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(3)</sup> فإنه يتم إبرام إيجار هاته السكنات بموجب عقد، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم، وحسب النموذج المرفق بالملحق، وعليه يمكن أن نستنتج أن الشكلية ضرورية لصحة العقد. بعد ذلك أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 35/97 من خلال المادة 03 منه<sup>(4)</sup>، وأخضع عقد الإيجار للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94.

وأخيراً بصدور المرسوم التنفيذي رقم 142/08، فقد وضع المشرع نموذجاً موحداً لعقد الإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري مرفق بدفتر شروط، ويخضع هذا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر حسب نص المادة 11 من نموذج عقد الإيجار

(1) أنظر المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة: عقد الإيجار - ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية - نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص: 48.

(3) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(4) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 69/94<sup>(1)</sup>، إلى وجوب تسجيله لدى المصالح المؤهلة لذلك.

وعليه يمكن أن نستخلص أن الشروط الشكلية المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية، تتمثل في شرطان أساسيان هما: النموذج والتسجيل، وذلك ليكون عقد الإيجار حجية على الغير، إضافة إلى أن رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بعقد الإيجار تكون على عاتق المستأجر، وهو ما يستفاد من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة على إبرام هذا العقد

إن الآثار التي تترتب على عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري هي الإلتزامات التي ينشأها هذا العقد. والإيجار، كما رأينا فيما تقدم، فهو من العقود الملزمة للجانبين، أو التبادلية، فهو ينشئ إلتزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر.

وهذا ما دفعنا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: بحيث سيتم توضيح الإلتزامات المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فنسوضح فيه الإلتزامات المستأجر.

### الفرع الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري

إذا كان لكل عقد التزام أساسي تدور حوله كافة الإلتزامات الأخرى المتولدة عنه، فإن الإلتزام الأساسي الذي ينشأ عن عقد الإيجار، ويترتب في ذمة المؤجر إنما هو الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة<sup>(3)</sup>، ويقضي ذلك أن يقوم بكل ما من شأنه أن يؤدي إلى ذلك، فيلزم أن يقوم بتسليم المأجور، وأن يمكنه من الإنتفاع على نحو دائم،

(1) أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 34 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة: البيع، التأمين (الضمان)، الإيجار، دراسة مقارنة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص: 5، 6.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكّات الإجتماعية

فيعمل على تولي المأجور بالصيانة لكي يحقق الغرض المقصود، كما يعمل على دفع ما قد يقع للمستأجر من تعرض<sup>(1)</sup>.

ولذلك سنتناول هاته الإلتزامات كما يلي:

### أولاً: الإلتزام 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<sup>(2)</sup>، ويخضع التزام المؤجر بتسليم المأجور إلى نفس الأحكام التي يخضع لها التزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري، مالم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك، ويبرر هذا الحكم بكون الإيجار هو بيع لمنفعة معلومة يترتب عليه انتقال حق الإنتفاع بالمأجور إلى المستأجر<sup>(3)</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>، نجدتها تنص على أنه: "يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلّم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن..."، إضافة إلى ذلك فإنه بالرجوع إلى الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يمثل عقد إيجار نموذجي نجده ينص في المادة 05 منه<sup>(5)</sup> على التزام المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت إلى المستأجر.

وعليه نستنتج مما سبق أن ديوان الترقية والتسيير العقاري، يقع على عاتقه الإلتزام بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر حتى يتمكن من الإنتفاع بها.

### ثانياً: الإلتزام بصيانة العين المؤجرة

تمكين المستأجر من الإنتفاع طوال مدة الإيجار، يقتضي أن تظل العين المؤجرة صالحة لما أعدت له من منفعة طوال هذه المدة، ولكن بقاء العين صالحة لما أعدت له

(1) توفيق حسن فرج، عقد الإيجار: دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، د ط، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984، ص: 443.

(2) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 91.

(3) عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص: 280.

(4) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 05 من الملحق الأول المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

من منفعة يتطلب استمرار العين على الحالة التي سلمت عليها<sup>(1)</sup>.  
وعليه على المؤجر أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، دون تلك التي تخص المستأجر، وهذا الإلتزام ناتج عن ذلك الذي يوجب على المؤجر، تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للإستعمال، وهو في الحقيقة امتداد له<sup>(2)</sup>.

كما أكد المشرع على التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، وهذا من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147<sup>(3)</sup> بقولها: "...وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى...".

وقد نص أيضاً على ذلك الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 المتضمن عقد الإيجار النموذجي من خلال المادة 06 منه<sup>(4)</sup>، بوجوب قيام المؤجر بجميع الإصلاحات الضرورية للعين المؤجرة.

وعليه يمكن القول أن ديوان الترقية والتسيير العقاري، يقع عليه الإلتزام بصيانة العين المؤجرة والقيام بجميع الترميمات الضرورية.

### ثالثاً: الإلتزام بالضمان

إن الضمان الواجب على المؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور والإفادة منه دون معارضة<sup>(5)</sup>. والإلتزام بضمان التعرض هو أحد الإلتزامات المؤدية إلى انتفاع المستأجر بالعين انتفاعاً هادئاً<sup>(6)</sup>، ولهذا فإنه يضمن للمستأجر وضع اليد على المأجور وحيازته وحيازة هادئة حتى يتمكن من الإنتفاع به دون معارضة، كما يضمن كذلك ما قد يوجد في المأجور من عيوب<sup>(7)</sup>.

(1) مصطفى محمد جمال، الموجز في أحكام الإيجار: أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، 2002، ص: 215.

(2) زيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 47.

(3) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(4) أنظر المادة 06 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(5) توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص: 557.

(6) جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص: 230.

(7) توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص: 557.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

وعلى أساس ذلك فإن المصلحة المؤجرة، أي ديوان الترقية والتسيير العقاري يلتزم أيضا بضمان التعرض، وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(1)</sup>، بقولها: "...وفضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الإنتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير" كما أورد دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08/-142 رقم 01 من خلال المادة 08 منه<sup>(2)</sup> على وجوب التزام المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الإنتفاع بالمساكن المؤجرة.

### الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر

عقد الإيجار كما قدمنا من العقود الملزمة للجانبين، فهو يرتب التزامات متقابلة على عاتق طرفيه، ولقد تطرقنا سابقا لإلتزامات المؤجر، وسنتعرض لالتزامات المستأجر<sup>(3)</sup>، ويمكن تحديد إلتزامات المستأجر الأساسية في: <sup>(4)</sup> التزامه بدفع الأجرة، والتزامه بحفظ المأجور وعدم إهماله، واستعماله فيما أعد له، والتزامه برد المأجور بعد انقضاء الإيجار<sup>(5)</sup>.

وسنتناول دراسة هذه الإلتزامات فيما يلي:

### أولاً: إلتزام المستأجر بالإستغلال الشخصي

بالرجوع إلى نص المادة 01/4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(6)</sup>، يمكن أن نستخلص بأن المستأجر عليه أن يشغل شخصيا الأمكنة المؤجرة، وذلك بصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون معه تحت سقف منزله.

ولتقدير الديمومة يجب قراءة نص المادة 04 مقترنا بالمادة 13 من نفس المرسوم التي تحدد حالات الإقصاء من حق البقاء، بسبب شغل الأمكنة لمدة تقل عن ثمانية أشهر،

(1) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 08 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(3) محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص: 908.

(4) توفيق حسن فرج، المرجع نفسه، ص: 721.

(5) جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص: 246.

(6) أنظر المادة 01/4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

يحظر على المستأجر التنازل عن حقه في الإنتفاع بعوض أو بدون عوض، وألا يؤجر من الباطن وألا يعير الأمكنة للغير<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار ومبلغ الضمان

دفع الأجرة من الإلتزامات الرئيسية التي تقع على المؤجر<sup>(2)</sup>، فيجب على المستأجر الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المتفق عليها<sup>(3)</sup>، وتستحق الأجرة الواجبة بمجرد أن يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، ولو لم ينتفع بها فعلاً<sup>(4)</sup>، وإذا لم يتم بهذا الإلتزام فللمؤجر أن يلزمه بالقيام به طبقاً للقواعد العامة<sup>(5)</sup>.

وطبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(6)</sup>، يجب على المستأجر الإلتزام بدفع قيمة الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وذلك لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض، وكل تأخير يتجاوز ثلاثة أشهر عن الوفاء بمبلغ الإيجار، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد كفسخ عقد الإيجار، والطرده الفوري بموجب أمر مستعجل<sup>(7)</sup>.

كما يدفع المستأجر عند إبرام العقد كفالة مقدرة بثلاثة أشهر من الإيجار، ولا يمكن أن يتذرع بهذا المبلغ لعدم دفع ما قد يكون عليه من مبالغ مستحقة<sup>(8)</sup>، هذا وقد ورد في المادة 09 من المرسوم السابق<sup>(9)</sup>، بأن الكفالة ترد إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، وذلك بعد أن يتم خصم قيمة الترميمات التأجيرية، ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى.

(1) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 179.

(2) عباس العبودي، المرجع السابق، ص: 300.

(3) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 183.

(4) مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص: 251.

(5) عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود: عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، د ط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، سنة 1998، ص: 388.

(6) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(7) أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

(8) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 181.

(9) أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

وفي هذا الصدد، فإن مبلغ الضمان أصبح يحدد من قبل الوزير المكلف بالسكن، ولم يعد ثلاثة أمثال قيمة الإيجار كما كان في السابق، وهذا بنص المادة 09 من الملحق رقم 01 بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(1)</sup>، كما أن المشرع في نص المادة 10 من نفس الملحق<sup>(2)</sup> أقر بأن يضاف إلى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير.

### ثالثاً: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

إن المستأجر يلتزم باستعمال الشيء فيما أعد له<sup>(3)</sup>، وللمستأجر الحق في استعمال العين فيما أعدت له من منفعة، فلا يجوز له أن يستعملها في غير ما أعدت له ويمتنع عليه التغيير فيها<sup>(4)</sup>. وهو ما أُلزم به المشرع المستأجر بنص المادة 02/4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(5)</sup> بحيث يجب عليه احترام بنود العقد، وألا يمارس في هاته الأمكنة أية تجارة أو صناعة أو أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابي من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

### رابعاً: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها

لقد سبق أن بينا بأن المؤجر يلتزم بتسليم المأجور إلى المستأجر، وذلك لتمكين هذا الأخير من استيفاء المنفعة المعقود عليها خلال مدة الإيجار<sup>(6)</sup>، فيلتزم المستأجر برد الشيء المؤجر عند نهاية الإيجار، كما يلتزم المؤجر بتسليم الشيء عند ابتداء الإيجار، فالإلتزامان متقابلان<sup>(7)</sup>. وعليه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها وقت تسلمها<sup>(8)</sup>.

(1) أنظر المادة 09 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 10 من نفس الملحق.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص: 337.

(4) مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص: 257.

(5) أنظر المادة 02/4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(6) علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص: 320.

(7) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص: 447.

(8) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 183.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية

- إضافة إلى ذلك فإن المستأجر يلتزم بالتزامات أخرى تجاه المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهو ما أورده دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المؤجر والمستأجر بالملحق رقم 02 للمرسوم التنفيذي رقم 142/08، وهي كالاتي:
- إلتزام المستأجر بتحمل الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز، الماء والكهرباء وكل الخدمات الأخرى.
  - إلتزام المستأجر بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة وذلك على حساب تكاليفه الذاتية.
  - إلتزام المستأجر باحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة.
  - إلتزام المستأجر بعدم الإعتراض لأشغال الصيانة، والأشغال الضرورية لإبقاء الأماكن المؤجرة في حالة قابلة للإسكان<sup>(1)</sup>.

---

(1) أنظر المواد 09، 10، 13، 15 من الملحق رقم 02 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، المتضمن دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، السابق ذكره.

كخلاصة يمكن أن نستنتج أن عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، يختلف عن عقد الإيجار المبرم وفقاً للقواعد العامة، كما أنه يتميز بمجموعة من الخصائص أبرزها أنه عقد شكلي من نوع خاص، حيث أنه يبرم وفقاً لنموذج حدده المشرع، دون أن ننسى في ذلك الخصائص الأخرى المميزة له، كما أن السكن الاجتماعي يتميز عن غيره من أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية كالسكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، والسكنات الترقية، وذلك من حيث نسبة دخل الفرد ونسبة تمويل الدولة لهاته السكنات، أما فيما يخص الطبيعة القانونية للسكنات الاجتماعية فهو عقد من نوع خاص أقره المشرع بموجب عدة مراسيم، ونتيجة لذلك فهو يختص بمجموعة من الأحكام الخاصة به بداية من إجراءات إبرامه المتمثلة في إعداد قائمة المستفيدين، ومن ثم إبرام عقد الإيجار إلى الآثار المترتبة عن إبرام هذا العقد، والمتمثلة أساساً في الالتزامات الملقاة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسليم العين المؤجرة، وصيانتها، والتزامه بالضمان، في حين على المستأجر الالتزام باستغلاله الشخصي للمسكن المؤجر، ودفع بدل الإيجار ومبلغ الضمان، إضافةً إلى التزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، وعند انتهاء مدة الإيجار يلتزم برد العين المؤجرة وملحقاتها.

# الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام

الجهات القضائية

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

قد تنشأ بين المؤجر والمستأجر إشكالات ومنازعات متعددة ومتنوعة، وذلك إما بمجرد إبرام عقد الإيجار، أو أثناء تنفيذه، وتكون هاته المنازعات ناتجة إما لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية المتفق عليها عند إبرام عقد الإيجار، كإخلال المستأجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، وتمكينه من الإنتفاع بها، أو إخلال المؤجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، وغير ذلك من الإلتزامات التي تقع على عاتق طرفي العقد.

وفيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة للنظر في المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فيعود الإختصاص أساساً إلى قاضي الموضوع، إضافة إلى اختصاص قاضي الإستعجال بالبت في مثل هاته المنازعات في بعض الحالات، وذلك بتوافر عناصر الإستعجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: النظام القانوني المتعلق بإيجار السكنات الإجتماعية.

المبحث الثاني: تطبيقات عن المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية.

### المبحث الأول: النظام القانوني المتعلق بإيجار السكنات الإجتماعية

لقد سبق القول بأن عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، قد تنشأ عنه عدة منازعات، لذلك فإن ق إ م و إ، وكذا النصوص القانونية والتنظيمية للعلاقة الإيجارية بالنسبة للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، حددت إجراءات رفع الدعوى وأطرافها، وهما: المؤجر والمستأجر، إلى جانب الشروط الواجب توافرها في هذين الطرفين، حتى تخولهم من ممارسة حقهم في التقاضي، إضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة نوعياً ومحلياً، للنظر في هاته المنازعات، ولعلّ أهم المراسيم التي نظمت ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 147/76، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 69/94.

وعلى هذا الأساس سيتم دراسة هذه العناصر في مطلبين اثنين، وهما:

المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى.

الفرع الأول: أطراف الدعوى.

الفرع الثاني: سير عملية التقاضي.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة.

الفرع الأول: الإختصاص المحلي -الإقليمي-

الفرع الثاني: الإختصاص النوعي.

### المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى

إن عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، يتم إبرامه بين المؤجر والمستأجر، لذلك فإن أي منازعة تقوم بشأنه، لا بد أن يكون طرفاها هما المتعاقدان في حد ذاتهما، مع وجوب مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين اثنين، حيث سنتعرض في الفرع الأول إلى أطراف الدعوى، في حين سنتناول في الفرع الثاني سير عملية التقاضي.

### الفرع الأول: أطراف الدعوى

حتى يتم إبرام عقد إيجار السكنات الإجتماعية، لا بد من وجود طرفيه، وتوافر كل

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

الشروط المتعلقة بهما، هذين الطرفين هما: المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) والمستأجر، وسنتعرض لكليهما فيما يلي:

### أولاً: المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري)

إن عقد الإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري بخصوص منح السكنات الإجتماعية، تكون فيه الهيئة المؤجرة، هي ديوان الترقية والتسيير العقاري في حد ذاته، باعتبار أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91، وبنص مادته 02<sup>(1)</sup>، إعتبرها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وعلى هذا الأساس فهي تتمتع بحق التقاضي، لذلك يتوجب عليها إثبات صفتها في التقاضي، باعتبار أن صفة التقاضي من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، وهو ما جاء في نص المادة 13 من ق م و إ<sup>(2)</sup>. كما أكدت المادة 50 من ق م ج على حق المؤسسات العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية في التقاضي<sup>(3)</sup>.

ولذلك فقد أولى المشرع أهمية كبيرة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وذلك من خلال مجموعة المراسيم التي أصدرت بهذا الشأن، حيث تم إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري في الولاية، وأعهد لهاته المكاتب التصرف بمجموع الأموال والحقوق والإلتزامات التي كانت للمكاتب العمومية للسكن المعد للكراء، حيث كانت وقبل إنشاء هاته المكاتب، هي التي تتولى هاته العملية، وهذا بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 143/76<sup>(4)</sup>، ونتيجة لذلك فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 144/76، والذي نص في

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 13 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن ق م و إ، ج ر ج ج، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008، ص: 03.

(3) أنظر المادة 50 من الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمّم، السابق ذكره.

(4) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976، يتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1976، ص: 233.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

مادته 03<sup>(1)</sup>، على نقل كل حقوق والتزامات المكاتب المعدّة للكراء إلى مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، وهذا وفقا للكيفيات التي سيتم تحديدها بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية.

كما أن المشرع حتى يسهل عملية منح المساكن بالإيجار، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، قام بإنشاء لجان لمنح المساكن، تكون تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وهذا بموجب المادة 04 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-145<sup>(2)</sup>، و صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 85-270<sup>(3)</sup> ليتم من خلاله تنظيم عمل وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري، التي أحدثها المشرع على مستوى الولاية، أخيرا صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 93-08<sup>(4)</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91، الذي غير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري من طابع إداري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، خاضعة للقضاء العادي.

### ثانياً: المستأجر

المستأجر مثله مثل المؤجر، قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، بما في ذلك الدولة وفروعها والجماعات المحلية.

---

(1) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 144/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء، ج ر ج ج، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1976، ص: 233.

(2) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 145/76، المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1976، ص: 235.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 85/270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 05 نوفمبر سنة 1985، المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها، ج ر ج ج، العدد 46، المؤرخة في 06 نوفمبر سنة 1985، ص: 1686.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 09 رجب عام 1413 الموافق 02 جانفي سنة 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 12 ماي سنة 1991، والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر ج ج، العدد 02، المؤرخة في 06 جانفي سنة 1993، ص: 15.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وتتم مقاضاة المستأجر بصفته مستأجراً أصلياً أو شاغلاً للأمكنة أو مستأجراً فرعياً، أو مستفيداً من تنازل عن عقد الإيجار أو من مقايضة، وقد يكون وارثاً لحق الإيجار أو مستفيداً من انتقال حق البقاء.

يثبت المستأجر صفته في التقاضي لحماية الحقوق المترتبة عن عقد الإيجار أو عن القانون<sup>(1)</sup>. وهذه الصفة لا يتم إثباتها إلاً بسند واحد، ألا وهو نسخة من عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>، هذا بالنسبة للإيجارات الصادرة قبل شهر أكتوبر 1992، أما صفة المستأجر بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992، فيتم إثباتها بالنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94<sup>(3)</sup>، الذي جاء ليحدد نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>(4)</sup>.

أما حالياً، فقد أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والملحق بعقد إيجار نموذجي، إضافة إلى دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، أي أن صفة المستأجر لا يتم إثباتها إلاً بعقد الإيجار المنصوص عليه في هذا المرسوم، ولا يمكن الاحتجاج بأي وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها<sup>(5)</sup>.

### الفرع الثاني: سير عملية التقاضي

سنتطرق في هذا الفرع إلى المراحل الإجرائية المتعلقة بعملية التقاضي الواجب إتباعها أمام الجهة القضائية المختصة في حالة وقوع نزاع، وهذا كالاتي:

#### أولاً: وجوب تقديم عريضة افتتاح الدعوى

نصت عليها المادة 14 من ق إ م و<sup>(6)</sup>، حيث أوجب المشرع أن ترفع الدعوى أمام

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 218.

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 69/94، السابق ذكره.

(4) أنظر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج، العدد 14، المؤرخة في 03 مارس سنة 1993، ص: 04.

(5) أنظر الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(6) أنظر المادة 14 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

المحكمة عن طريق عريضة مكتوبة، وتكون هاته العريضة موقعة ومؤرخة، على أن يتم إيداعها من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه لدى أمانة الضبط، وتحتوي هاته العريضة مجموعة من البيانات الإلزامية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، وهي وجوب ذكر:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
  - إسم ولقب المدعي وموطنه.
  - إسم ولقب وموطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.
  - الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
  - عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
  - الإشارة عند الإقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.
- وهو ما نص عليه المشرع بمقتضى المادة 15 من ق إ م و<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: وجوب قيد الدعوى

يتم قيد العريضة في سجل خاص لدى أمانة الضبط، تبعاً لترتيب ورودها، ويتم تحديد تاريخ أول جلسة، وتسلم العريضة الإفتتاحية للمدعي من أجل تبليغها للخصوم، مع احترام أجل عشرين (20) يوماً على الأقل، وهذا بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة، على أن هذا الأجل يمكن تمديده، في حالة ما إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيماً في الخارج، وهو ما نصت عليه المادة 16 من ق إ م و<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: دفع رسوم الدعوى

أوجب القانون عدم تقييد الدعوى إلا بعد دفع الرسم القانوني المقرر لتسجيل الدعوى كاملاً، والواقع أن أداء الرسم المقرر على عريضة افتتاح الدعوى هو إجراء من إجراءات رفع الدعوى، ويختلف مبلغ الرسوم من قضية إلى أخرى<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 15 من نفس القانون.

(2) أنظر المادة 16 من القانون رقم 09/08 السابق ذكره.

(3) أنظر المادة 17 من نفس القانون.

رابعاً: التكليف بالحضور

لقد نصت المادة 18 من ق إ م و إ<sup>(1)</sup>، على البيانات الضرورية التي يجب أن يتضمنها التكليف بالحضور الذي يستلمه المدعى عليه.

خامساً: محضر تسليم التكليف بالحضور

إن إجراء تسليم التكليف بالحضور، يتم بواسطة محضر قضائي، الذي يقوم بتحرير محضر بذلك، على أن يتضمن مجموعة البيانات المنصوص عليها بنص المادة 19 من ق إ م و إ<sup>(2)</sup>.

سادساً: وجوب تقديم المستندات

لقد أوجب المشرع إيداع الوثائق والمستندات التي يستند إليها الخصوم في الدعوى، لدى أمانة الضبط على أن يتم تبليغها للخصم وهو ما نص عليه المشرع بموجب المادة 21 من ق إ م و إ<sup>(3)</sup>.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة

لقد أشار ق إ م و إ والمرسوم التنفيذي رقم 147/76 إلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار، التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري، وذلك من خلال بيان الإختصاص النوعي والإقليمي، وهو ما سيتم توضيحه من خلال الفرعين التاليين، بحيث سنتعرض في الفرع الأول إلى الإختصاص المحلي، في حين سنتطرق في الفرع الثاني إلى الإختصاص النوعي.

الفرع الأول: الإختصاص المحلي-الإقليمي-

المقصود بالإختصاص الإقليمي، هو ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها، استناداً إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي<sup>(4)</sup>. وترجع أهمية

(1) أنظر المادة 18 من نفس القانون.

(2) أنظر المادة 19 من نفس القانون.

(3) أنظر المادة 21 من نفس القانون.

(4) عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2009، ص: 83.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

قواعد الإختصاص المحلي إلى انتشار محاكم الدرجة الواحدة في كل أنحاء الدولة، والذي يقصد منه تقريب القضاء من المواطنين، تيسير التقاضي عن طريق تقريب المحاكم من محل المنازعات<sup>(1)</sup>. مع العلم أن هذه القواعد تخص المحاكم الابتدائية والمجالس القضائية فحسب، لأنه لا توجد سوى محكمة عليا واحدة لها اختصاص يشمل كامل التراب الوطني<sup>(2)</sup>.

وضابط إسناد الإختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه هو المعيار العام، الذي أخذ به المشرع في تحديد الإختصاص، بالنسبة لمحاكم الموضوع التي يرفع إليها النزاع بصفة ابتدائية<sup>(3)</sup>.

أما فيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي للمنازعات التي تقوم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، فقد حدده المشرع بموجب نص المادة 33 من الملحق رقم 01 للمرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>، بحيث يستخلص منها بأنه يؤول الإختصاص إلى المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة السكنية المؤجرة وذلك بالنظر في المنازعات المحتملة الوقوع، والتي تتعلق بالعقود السكنية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري والمبرمة مع المستأجر.

كما أكد على ذلك ق إ م و إ من خلال نص المادة 01/40<sup>(5)</sup>، بأن المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، هي التي ترفع أمامها الدعاوى، وذلك بالنسبة للمواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، على اعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

(1) بوشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005، ص: 414.

(2) بوشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، ص: 285.

(3) نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص: 88.

(4) أنظر المادة 33 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 01/40 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

### الفرع الثاني: الإختصاص النوعي

يقصد بالإختصاص النوعي للمحاكم سلطة الفصل في المنازعات بحسب نوعها أو طبيعتها، فضابط إسناد الإختصاص لمحكمة معينة وفقا للمعيار النوعي يسند تبعا نوع النزاع<sup>(1)</sup>، ووصف البعض هذا الإختصاص بأنه الإختصاص العام المتعلق بوظائف الجهات القضائية المختلفة والمستقلة عن بعضها كل الإستقلال وهذا الإختصاص من النظام العام<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد نجد المادة 32 من ق إ م و إ<sup>(3)</sup>، تنص في مجملها على أن الجهة القضائية التي تتمتع بالإختصاص العام هي المحكمة، وتقتصر هاته الأخيرة في جميع القضايا، من بينها القضايا العقارية التي تختص بها إقليميا، وذلك من خلال الأقسام التي تتشكل منها المحكمة، كما أنه في حالة جدولة قضية أمام قسم غير مختص، يجب على أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا إحالة الملف إلى القسم المعني للنظر فيه. كما نصت المادة 512 من نفس القانون<sup>(4)</sup>، على القضايا التي ينظر فيها القسم العقاري على الخصوص، والتي من بينها: نشاط الترقية العقارية وإيجار السكنات والمحلات المهنية.

وعليه يمكن القول أن المنازعات المترتبة عن إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي تنشأ بين الديوان والمستأجر، يختص بها القسم العقاري المتواجد على مستوى المحكمة.

وفي هذا الصدد، نجد من بين هاته المنازعات، منها ما يختص بها قاضي الموضوع، ومنها ما يؤول الإختصاص فيها إلى قاضي الإستعجال، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

(1) نبيل صقر، المرجع السابق، ص: 72.

(2) محمود محمد الكيلاني، أصول المحاكمات والمرافعات المدنية، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2012، ص: 72.

(3) أنظر المادة 32 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 512 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

أولاً: الإختصاص النوعي لقاضي الموضوع

يختص قاضي الموضوع بالبت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد، وشروط صحته، كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه، وعن فسخه وإنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة، هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق، ويرجع فيها الإختصاص لقاضي الموضوع<sup>(1)</sup>. وفي ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا، تحت رقم 184172 المؤرخ في 1998/05/12، حيث جاء فيه ما يلي: "ولكن حيث أنه تبين من القرار المطعون فيه، ومن وقائع الدعوى أن المطعون ضده رغم أنه دخل الأمكنة بعد أن أجرتها له الطاعنة أمام الموثق، ثم امتنعت عن إمضاء العقد وقدم وثائق عن ذلك، وأنه وأمام هذا الوضع كان لزاماً على قضاة الإستئناف أن يصرحوا بعدم اختصاصهم (إستعجالياً) لوجود نزاع جدي..."<sup>(2)</sup>

كما صدر قرار آخر عن المحكمة العليا، يؤكد على اختصاص قاضي الموضوع، وهو القرار رقم 198361 المؤرخ في 1998/11/10، والذي جاء فيه: "حيث أنه تبين فعلاً من ملف الدعوى أن الإيجار المتنازع حوله وقع التنازل بشأنه من طرف الطاعنة لفائدة المستفيدين من الأمكنة، وأنه والحالة هذه، يتعين التأكد من صحة هذا التنازل وهو ما يخرج عن اختصاص قاضي الإستعجال"<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للقسم المختص بالنظر في مثل هاته الدعاوى، فباعتبار ديوان الترقية والتسيير العقاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، فإنها تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير والتي منها المستأجر، مما يعني أنها تخضع لقواعد القانون التجاري، وهذا ما يستخلص من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91<sup>(4)</sup>.

وعلى هذا الأساس فإنه يتوجب لتحديد القسم المختص بنظر الدعوى، أن نميز في هذا الصدد من يرفع الدعوى، فإذا كان المستأجر هو من بادر برفع الدعوى، فالقسم

(1) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 204.

(2) نفس المرجع، ص: 204.

(3) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 204.

(4) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

المختص في هاته الحالة هو القسم التجاري، باعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة ذات صبغة تجارية في علاقاتها مه الغير كما سبق القول، أما إذا كان ديوان الترقية والتسيير العقاري هو من رفع الدعوى، فإن القسم المختص هو القسم المدني.

أما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91، الذي غير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>(1)</sup>، بعدما كانت تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، بموجب الأمر رقم 63/74<sup>(2)</sup> الذي أنشأ دواوين الترقية والتسيير العقاري، فإنه وبصدور الأمر رقم 93/76<sup>(3)</sup>، أخضع دواوين الترقية والتسيير العقاري لوصاية الوالي، وهذا بموجب نص المادة 16 منه<sup>(4)</sup>. كما تشير المادة 19 منه<sup>(5)</sup> بأن المكتب يكون خاضعا إلى مراقبة وزير المالية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية.

وعلى هذا الأساس، فقد تمسك القاضي الإداري بالبت في مثل هاته المنازعات باعتبار أن منح السكن من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري للمستأجر، قد تم بموجب قرار إداري، ولذلك فإن مراقبة مدى شرعية هاته القرارات لا تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي، وإنما هي من اختصاص القضاء الإداري، إلا أن هذا التشريع لم يبقى ساري المفعول بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91<sup>(6)</sup>.

### ثانياً: الإختصاص النوعي لقاضي الإستعجال

يقوم النظام القانوني لقاضي الأمور المستعجلة على ضرورة إيجاد حماية قضائية

(1) أنظر نفس المرسوم.

(2) الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1394 الموافق 10 يونيو سنة 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، العدد 49، المؤرخة في 18 يونيو سنة 1974، ص: 647.

(3) الأمر رقم 63/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977، ص: 299.

(4) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93/76، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 19 من نفس المرسوم.

(6) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

إلى جانب الحماية القضائية التي يتولاها القضاء العادي<sup>(1)</sup>. ولقد تقدم الفقه بتعريفات عديدة ومختلفة حول مفهوم القضاء المستعجل بقوله: "القضاء المستعجل هو قضاء وقتي، يهدف إلى حماية قضائية وقتية"<sup>(2)</sup>.

ورغم الممارسات اليومية للقضاء الإستعجالي على مستوى المحاكم العادية والإدارية، إلا أنه لا وجود لتعريف موحد وشامل للقضاء الإستعجالي، فكثيرا ما تتجسد المفاهيم على أرض الواقع<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة لاختصاص قاضي الإستعجال بالنظر في المنازعات الإيجارية التي تكون دواوين الترقية والتسيير العقاري طرفا فيها، فقد نصت على ذلك المادة 300 من ق إ م و إ<sup>(4)</sup>، على أنه يجوز لقاضي الإستعجال أن يفصل في المواد المنصوص عليها قانونا، والتي تدخل ضمن اختصاصه ومن بينها المنازعات الإيجارية، بشرط أن تتوفر عناصر الإستعجال في هاته المنازعة، وهي عدم المساس بأصل الحق.

كما أعطت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(5)</sup> الإختصاص لقاضي الإستعجال، وذلك في حالة مخالفة المستأجر لأحكام هذا المرسوم، بحيث يكون لقاضي الإستعجال، إصدار أمر مستعجل يقضي فيه بطرد المستأجر فورا.

غير أنه في جميع حالات الإخلال بالإلتزامات التعاقدية، لابد من إجراء تحقيق في الموضوع، بغرض التأكد من وجود الإخلال بالإلتزام فعلا، وهذا يكون من اختصاص قاضي الموضوع.

وقد أكدت المحكمة العليا في عدة قرارات، بأن اختصاص قاضي الإستعجال بالنظر في هاته المنازعات هو مجرد إتخاذ تدبير مؤقت لا يمس بأصل الحق، من بينها القرار رقم 227213 المؤرخ في 2000/05/16، والذي جاء فيه: "حيث أنه لا يمكن

(1) محمود محمد الكيلاني، المرجع السابق، ص: 288.

(2) سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، سنة 2015، ص: 156.

(3) نفس المرجع، ص: 157.

(4) أنظر المادة 300 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

لقاضي الإستعجال أن يبت في دعوى الحال، ذلك أن الأمر أصبح بعد استقادة الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلا عن صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا السكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سندان اثنين لبيّن من له الأحقية في الإيجار...<sup>(1)</sup>

---

<sup>(1)</sup> ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 204، 205.

**المبحث الثاني: تطبيقات عن المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية**  
إن عقد إيجار السكنات الإجتماعية الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري، قد يتمخض عنه العديد من الإشكالات والمنازعات، التي تقوم بينه وبين المستأجر بسبب الإخلال بالإلتزامات التعاقدية، التي سبق ذكرها.

وفيما يلي سيتم التعرض إلى بعض التطبيقات التي طرحت وتمت إثارتها أمام القضاء في هذا الشأن، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين اثنين، وهما:

**المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الإستعجال.**

**الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري.**

**الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر.**

**المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع.**

**الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري.**

**الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر.**

**المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الإستعجال**

بالرجوع إلى ق إ م و إ، وتحديدا المادتين 300 و 303 منه، فإن الإختصاص ينعقد لقاضي الإستعجال بنظر الدعاوى المتعلقة بالإيجار، وهذا بتوافر عناصر الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما أكدت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، على اختصاص قاضي الإستعجال بإصدار أمر مستعجل وفوري، يقضي فيه بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الإيجارية الناتجة عن إبرامه لعقد الإيجار مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي مقابل ذلك يجوز للمستأجر أيضا اللجوء إلى القضاء الإستعجالي بغرض حماية حقوقه المترتبة عن هذا العقد أو لرد الإعتداء الواقع عليه، سواء كان ذلك من طرف الغير أو من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وعلى هذا الأساس سيتم التعرض في هذا المطلب إلى فرعين أساسيين، بحيث سنتطرق في الفرع الأول للدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري، في حين سنتطرق في الفرع الثاني للدعاوى التي يرفعها المستأجر.

الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

لقد منح المشرع للقاضي إصدار أمر مستعجل، يتم بمقتضاه طرد المستأجر، وفسخ عقد الإيجار فوراً، ويكون ذلك نتيجة مخالفة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/76، وهذا بمقتضى نص المادة 17 منه<sup>(1)</sup>. وقد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء، عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور، والتمسك بفسخ العقد، وذلك بالتأكيد على ضرورة اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة، لأن القاضي لوحدته يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدم توافرها، ولو كان ذلك عن طريق الإستعجال<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 117912 المؤرخ في 1995/04/11، والذي جاء فيه: "حيث أنه يتبين فعلاً أن السكن المتنازع حوله منح للطاعنة بموجب عقد إيجار أبرم بينها، وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الشلف في 1989/04/16، وأن هذه الهيئة إرتأت إلغاء هذا العقد بموجب مقرر صادر عنها في 1989/11/29.

وأن قضاة الموضوع اعتمدوا على هذا الإلغاء لرفض الدعوى.

وحيث أن المحكمة العليا ترى لزاماً تذكير قضاة الموضوع بما جاء به القانون بهذا الصدد، فالمادة الثانية من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 تنص على أن إيجارات المنازل التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تبرم بموجب عقد طبقاً لأحكام المنصوص عليها فيما بعد، حسب النموذج المرفق، وحيث أنه ومادام الأمر كذلك، فإنه لا يمكن لأي طرف مهما كانت صفته أن يلغي هذا العقد دون اللجوء إلى العدالة، وهذا ما كرسته المادة 17 من نفس المرسوم.

وأنه وباعتماده على قرار إلغاء عقد الإيجار من طرف المؤجر للقول بأن الدعوى مرفوضة، يكون القرار المطعون فيه قد خالف بصفة صارخة القانون متخلياً على

(1) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 211.

صلاحيات القضاء بحجة لا دخل لها في هذا الشأن<sup>(1)</sup>.

وهناك قرار آخر رقم 121401 المؤرخ في 11/07/1995، صادر عن المحكمة العليا أيضا، يؤكد ما ذكرنا سابقا، حيث جاء فيه: "ولكن حيث أن القرار المطعون فيه أسس وجود الإستعجال على المادة 17 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، تلك المادة التي تمنح صراحة الإختصاص لقاضي الإستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، عند مخالفة المرسوم المذكور، وأن احتلال السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بدون إبرام عقد إيجار يعتبر مخالفة المرسوم السابق الذكر وعليه، فإن الإختصاص يكون لقاضي الإستعجال مهما طال الإختلال الغير المشروع...<sup>(2)</sup>"

وسيتم التعرض فيما يلي إلى بعض الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مدعي أمام قاضي الإستعجال فيما يلي:

#### أولا: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن

التأجير من الباطن أو 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<sup>(3)</sup>.

وفي ذلك صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، نذكر منها القرار رقم 35734 المؤرخ في 15/06/1985، حيث جاء فيه: "من المقرر قانونا أن إيجار أملاك الدولة من الباطن ممنوع قانونا، ولا يكسب صاحبه صفة المستأجر"<sup>(4)</sup>.

وفيما يتعلق بإيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، يجوز للمؤجر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، الذي يجيز له طرد المستأجر في حالة مخالفة أحكام هذا المرسوم، حيث

(1) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 211، 212.

(2) نفس المرجع، ص: 211.

(3) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 206.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، سنة 1989، ص: 154.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

تنص المادة 04/04 منه<sup>(1)</sup> بأنه لا يجوز للمؤجر أن يقوم بتأجير الأمكنة من الباطن، وألا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة، كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 142/08 قد جاء في نفس المعنى، حيث يستخلص من نص المادة 12 منه من عقد الإيجار النموذجي الملحق به<sup>(2)</sup>، بأنه من بين الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر بأن يشغل المسكن المؤجر بصفة شخصية، إضافة إلى التزامه بعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو أن يتم شغله من طرف الغير خلاف المؤجر ولو بصفة مؤقتة.

وعلى هذا الأساس، فإذا تم إثبات المخالفة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري أي المؤجر، ومن ثم تم فسخ عقد الإيجار، يجوز له في هذه الحالة اللجوء للقاضي الإستعجالي بغرض طرد المستأجر، وكافة الشاغلين من الأمكنة المؤجرة مستظهاً نسخة من الحكم، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76.

وفي ذلك صدر عن محكمة تيارت، القسم الإستعجالي، الحكم رقم 205/356 المؤرخ في 2005/11/29، الذي قضى ب: "...حيث أنه يتجلى من خلال ملف الدعوى أن فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في..... وكل من يحل محله... حيث أنه وبعد تمحيص مذكرة الطرفين، إدعاءات ودفوعاً، وتطبيقاً لأحكام المادة 183 من ق إ م و إ، والتي يستشف من خلالها أن عناصر الإستعجال قائمة... لاسيما عنصر الإخلال بالإلتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانوناً....."<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار

إنطلاقاً من فكرة أن القانون يحمي الأوضاع الشرعية، فإن الإجتهد كرس مبدأ واختصاص قاضي الإستعجال للبت في الحالات التي يكون فيها الشخص المطلوب طرده

(1) أنظر المادة 04/04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 12 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(3) بوشناق جمال، "المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الإجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والإجتهد القضائي الجزائري"، دفتر السياسة والقانون، العدد 7، جوان سنة 2012، ص: 130.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

لا يحمل سند إيجار بالمعنى الذي بيناه سابقا، ورفض إخلاء الأمانة في هذه الحالة هو بمثابة التعدي الذي يختص به قاضي الإستعجال للبت فيه<sup>(1)</sup>.

وفي هذا السياق نجد القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 139280 المؤرخ في 1995/10/24، والذي جاء فيه ما يلي: "حيث أن عدم وجود سند إيجار لدى شاغل الأمانة يسمح لصاحب الحق على العقار المتنازع من أجله أن يرفع دعواه أمام قاضي الإستعجال للمطالبة بطرد المدعى عليه، لوضع حد لاحتلال الأمانة بصفة غير شرعية، وهذا ما يبرر ويثبت حالة الإستعجال في مثل هذه القضايا...<sup>(2)</sup>"

كذلك نجد في نفس المعنى، القرار رقم 243336 المؤرخ في 2000/07/11، والذي جاء فيه: "ولكن حيث أن قضاة الإستئناف أسسوا قضاءهم على عدم تقديم الطاعن لما يبرر احتلاله للأمانة، واعترافه بوقوع هذا الإحتلال بالقوة، كل ذلك في مواجهة المالك الشرعي.... وأن انعدام السند الشرعي يمنح الإختصاص لقاضي الإستعجال للفصل في النزاع...<sup>(3)</sup>"

ولذلك فإن المستأجر الذي لا يحمل سند الإيجار المبرم حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>، ثم المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(5)</sup> حاليا، ورفض إخلاء الأمانة، فإن ذلك يعتبر بمثابة تعدي على الأمانة المؤجرة، وهذا ما يجعل قاضي الإستعجال مختصا في هذه الحالة.

### الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد المؤجر، لحمله على القيام بالتزاماته التعاقدية، أو ضد الغير لحماية حيازته وحقوقه المترتبة عن عقد الإيجار<sup>(6)</sup>.

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 205.

(2) نفس المرجع، ص: 206.

(3) نفس المرجع، ص: 207.

(4) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(6) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 201.

فيجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء إلى القاضي الإستعجالي، أن يستعمل حقه هذا، وذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزام بتمكنين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدى على هذا الحق، جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لرد الإعتداء، وذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها، أو يأمر بوقف الأشغال، وهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 303 من ق إ م و (1).

### المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع

يختص قاضي الموضوع للبت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد، وشروط صحته، كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه وعن فسخه وإنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة، هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق ويرجع فيها الإختصاص لقاضي الموضوع (2).

وفي ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا، قرار رقم 184172 المؤرخ في 1998/05/12، والذي جاء فيه: "ولكن حيث أنه تبين من القرار المطعون فيه ومن وقائع الدعوى المطعون ضده، رغم أنه دخل الأمانة بعد أن أجرتها له الطاعنة أمام الموثق، ثم امتنعت عن إمضاء العقد وقدم وثائق عن ذلك، وأنه وأمام هذا الوضع كان لزاماً على قضاة الإستئناف أن يصرحوا بعدم اختصاصهم (إستعجالياً) لوجود نزاع جدي..." (3).

وعلى هذا الأساس سيتم التعرض في هذا المطلب إلى فرعين اثنين: بحيث سنتطرق في الفرع الأول، إلى الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية العقارية، في حين سنتناول في الفرع الثاني، للدعاوى التي يرفعها المستأجر.

### الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

نظراً لما قد يترتب عن إبرام عقد إيجار السكنات الإجتماعية، من منازعات نتيجة

(1) بوشناقّة جمال، المرجع السابق، ص: 132.

(2) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 204.

(3) نفس المرجع، ص: 204.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، فقد أجاز المشرع لديوان الترقية والتسيير العقاري، اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى، باعتباره المؤجر في هذا العقد، وعليه سيتم التطرق إلى أهم هذه الدعاوى فيما يلي:

### أولاً: الدعاوى المتعلقة بالأجرة

لقد سبق القول بأن بدل الإيجار من أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، وعليه فإن المستأجر ملزم بالوفاء به، كما يحق للهيئة المؤجرة مراجعة بدل الإيجار سنوياً، وعلى هذا الأساس فإن أي إخلال يمس بهذا الإلتزام، يمكن المؤجر من متابعة المستأجر قضائياً، وهذا ما سنتناوله في الآتي:

### أ/ دعوى تسديد بدل الإيجار

يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة، والمستأجر هو المدين بها بحسب الأصل<sup>(1)</sup>، ويستحق بدل الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، ويسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة<sup>(2)</sup>، وإذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة، كان للمؤجر وفق القواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، أي إجباره على دفع الأجرة<sup>(3)</sup>.

وعليه فإن كل تأخير في الوفاء بالإيجارات والأعباء الإيجارية يتجاوز ثلاثة أشهر، يعرض المستأجر المخالف إلى عقوبات تتمثل في فسخ عقد الإيجار، وإلى طرده بموجب أمر استعجالي طبقاً للمادتين 08 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>.

وحسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(5)</sup>، فإن مبلغ الإيجار المتفق عليه يكون مستحقاً عند حلول أجله، وفي حالة عدم إلتزام المستأجر بدفع مبلغ الإيجار لمدة 06 أشهر بعد حلول أجل الإستحقاق، على الهيئة المؤجرة إرسال ثلاثة إنذارات بالوفاء، وإذا لم يصل المؤجر إلى أي نتيجة يتم فسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع استمرار حق الهيئة المؤجرة في متابعته من أجل تسديد بدل الإيجار وطرده من السكن.

(1) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 171.

(2) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 37.

(3) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 179.

(4) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 37.

(5) أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وفي هذا الإطار قرر المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، على أنه يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار، وتتم بموجب فتوة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالسكن، وأن بدل الإيجار يستحق طبقا للقواعد العامة عند حلول أجله، وفي حالة تخلف المستأجر عن الوفاء بمستحقات مؤجره لمدة شهرين من حلول أجل استحقاقها، ترفع مبالغ الإيجار بنسبة 05 بالمئة عن كل شهر من التأخير<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن يكون لبدل الإيجار والأعباء، وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، إمتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لأحكام المادة 995 من ق م ج<sup>(2)</sup>.

كما أن فسخ عقد الإيجار لسبب الإخلال بالالتزامات المقررة على ذمة المستأجر، لا يتم إلا عن طريق القضاء، ولا يتقرر بمحض إرادة المؤجر -ديوان الترقية والتسيير العقاري-<sup>(3)</sup>. وهذا ما أكدته القرار رقم 229903 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2002/02/05 التالي نصه: "... حيث أن المحكمة العليا لن تقوت هذه الفرصة لتذكير قضاة الموضوع باجتهادها المستقر في مثل هذه المسألة، إذ جاء فيه وفي العديد من القرارات أن الأخذ بإلغاء عقود الإيجار من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري يعتبر تخلي من القضاء عن صلاحياته القانونية، ذلك أنه لا يمكن لأي طرف كان أن يلغي عقد إيجار دون اللجوء إلى التقاضي، وبالتالي فالوجه المثار مؤسس، ويترتب معه نقص القرار ودون حاجة للرد عن الموجه المتبقي"<sup>(4)</sup>.

كما صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، تؤكد على حق المؤجر في فسخ العقد، وهذا في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته والمتعلقة بالوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، نذكر منها القرار رقم 198934 المؤرخ في 2000/04/11، والذي جاء فيه: "إذا أخل المستأجر بالتزاماته فيما يخص تسديد إيجار السكن المتنازع عليه، يحق

(1) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 38.

(2) أنظر المادة 30 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 40.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2003، ص: 178.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

للمؤجر طلب فسخ الإيجار المتنازع عليه، دون توجيه تنبيهه بالإخلاء، لأن النزاع لا يتعلق باسترداد العين المؤجرة"<sup>(1)</sup>.

### ب/ دعوى مراجعة بدل الإيجار

خول المرسوم رقم 506/97 المؤرخ في 1997/12/29، الحق لدواوين الترقية والتسيير العقاري في مراجعة بدل الإيجار كل سنة، يبلغ المستأجرين بقرار المؤجر برسالة موصى عليها مع وصل استلام، وليس للمستأجر الحق في معارضة ذلك، طالما أن إرادة الديوان في إدخال حقها في مراجعة بدل الإيجار، يستند إلى نص تنظيمي خاصة المادة 16 من المرسوم نفسه"<sup>(2)</sup>.

كما أكدت على ذلك المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المعمول به حالياً<sup>(3)</sup>، بحيث يحق للهيئة المؤجرة، مراجعة الإيجار، وهذا كل سنة سواء في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي تم اعتمادها مسبقاً لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به، ويلتزم المستأجر بهاته المراجعة الواردة على الإيجار، بحيث يبدأ سريان الأحكام الجديدة من تاريخ صدور مقرر التعديل، على أن يتم تبليغ المستأجر بكل مراجعة لبدل الإيجار، بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام.

ولا يؤثر إعادة النظر في بدل الإيجار على صحة عقود الإيجار المبرمة في جانبها الشكلي والموضوعي"<sup>(4)</sup>.

وفي حالة رفض المستأجر للمراجعة، يحق لديوان الترقية اللجوء إلى القضاء، وذلك عن طريق رفع دعوى أمام القاضي المدني، لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة"<sup>(5)</sup>.

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2001، ص: 181.

(2) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 44.

(3) أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(4) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 44.

(5) أنظر المادة 11 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

### ثانياً: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(1)</sup>، على التزام المستأجر بدفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية، وهذا في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وكل تأخير في الوفاء يتجاوز ثلاثة أشهر، يمكّن الهيئة المؤجرة من اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى تحصيل الأعباء المشتركة، بغرض إلزام المستأجر بالتنفيذ العيني، وهو ما أكدت عليه أيضاً المادة 07 من الملحق رقم 02 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: دعوى عدم التأجير من الباطن

سبق القول بأن الإيجار أو الإيجار الفرعي يخضعان لرضاء المؤجر<sup>(3)</sup>، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 147/76، وبنص المادة 04/04 منه<sup>(4)</sup>، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد ألزم المستأجر ألا يؤجر من الباطن المحل السكني، سواء كان ذلك كلياً أو جزئياً، وأن يلتزم بشغلها شخصياً، وألا يعمل على شغلها من طرف الغير، ولو كان ذلك بصفة مؤقتة، وفي حالة عدم التزام المستأجر وقيامه بتأجير الأمكنة المؤجرة من الباطن، من حق المؤجر - ديوان الترقية والتسيير العقاري - في هذه الحالة، اللجوء للقضاء وطلب فسخ عقد الإيجار فوراً بعد إثبات المخالفة المرتكبة من طرف المستأجر، وهذا عن طريق إثبات التأجير من الباطن، فيحق للهيئة المؤجرة بعدها طرد المستأجر من المحل السكني بموجب أمر مستعجل<sup>(5)</sup>.

إضافة إلى ذلك، فإن عقد الإيجار، لا بد أن ينص صراحة، على منع أي إيجار من الباطن يرد على المحل السكني من طرف المستأجر، وفي حالة الإخلال بهذا الإلتزام، يمكن فسخ عقد الإيجار<sup>(6)</sup>.

(1) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 07 من الملحق رقم 02 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(3) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 99.

(4) أنظر المادة 04/04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 47/76 السابق ذكره.

(6) أنظر المادة 04/44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وفي هذا الإطار، صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، نذكر منها القرار رقم 111220، المؤرخ في 1993/12/20، والذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار، أو يؤجر إيجاراً فرعياً كل ما استأجره أو بعضه، بدون موافقة صريحة من المؤجر مالك المحل.

ولما كان ثابتاً أن الطاعن الحالي قد تصرف في المحل إلى شخص ثالث، دون إذن المالكة الأصلية للمحل فإنه يكون قد خرق التزاماً كان مفروضاً عليه كمستأجر، ألا يتصرف في موضوع الإيجار"<sup>(1)</sup>.

كذلك أيضاً القرار رقم 117912، الصادر بتاريخ 1995/04/11، والذي جاء فيه: "...وحيث أن المحكمة العليا ترى لزاماً تذكير قضاة الموضوع بما جاء به القانون في هذا الصدد، فالمادة 02 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، تنص على أن إيجارات المنازل التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تبرم بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها، فيما يبدو حسب النموذج المرفق فيما بعد.

وحيث أنه ومادام الأمر كذلك، فإنه لا يمكن لأي طرف مهما كانت صفته أن يلغي هذا العقد دون اللجوء إلى العدالة، وهذا ما كرسته المادة 17 من نفس المرسوم، وأنه وباعتماده على قرار إلغاء عقد الإيجار من طرف المؤجر، للقول بأن الدعوى مرفوضة يكون القرار المطعون فيه قد خالف بصفة صارخة القانون متخلياً على صلاحيات القضاء بحجة لا دخل لها في هذا الشأن، لذا فإن هذا الوجه مؤسس وبدون حاجة للرد عن الوجه الثاني"<sup>(2)</sup>.

### رابعاً: الدعاوى المتعلقة بإثبات عقد الإيجار

يخضع المرسوم 147/76 إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى وجوب تحرير عقد إيجار، وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 1994، ص: 157.

(2) بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص: 285.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية، ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات<sup>(1)</sup>.

وفي ذلك صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، نذكر منها القرار رقم 282397 الصادر بتاريخ 2003/07/16، والذي جاء فيه ما يلي: "حيث يتبين فعلا، وأن القرار المنتقد أسس قضاءه على أن الطاعن مؤسسة إدارية تخضع لسلطة الوالي، وفقا لما تنص عليه أحكام الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23، وملزم بتنفيذ تعليمات جهة الوصاية والإستجابة لكل ما تقرره هذه الجهة، في حين أن الواقع القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري يخالف ما ذهب إليه قضاة المجلس في تأسيسهم للقرار، ذلك أن ديوان الترقية والتسيير العقاري أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، وليس الأمر 93/76، كما جاء خطأ في القرار المطعون فيه، ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وحرّ في التصرف في أملاكه، ولا يمكن أن يخضع بمعنى القانون إلى أية سلطة والتعاقد في مجال الإيجار المتعلق بالسكنات التابعة لهذه الدواوين، لا تخضع إلا لمقتضيات المادة 20 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، وطالما هذه العلاقة لم تثبت حسب النموذج المحدد قانونا، فإنه لا يمكن الإحتجاج ضد الطاعن بمجرد إرسالية إدارية لإثبات صفة المستأجر في الأمكنة المتنازع عليها<sup>(2)</sup>".

وعليه فإن علاقة المستأجر بديوان الترقية والتسيير العقاري هي علاقة تعاقدية، وإثبات هاته العلاقة لا تكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(3)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 35/97<sup>(4)</sup>، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا، تحت رقم 171200 الصادر بتاريخ 1998/05/12، والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا للصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك.

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 70.

(2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2003، ص: 169.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(4) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 35/97، السابق ذكره.

ولما ثبت في قضية الحال أن الغرفة الإدارية ألغت القرار الصادر عن الوالي الذي يلغي بدوره قرار صادر عنه سابقاً، لا يعني الطاعن الذي لم يكن طرفاً في الدعوى الإدارية باعتبار أن علاقات ديوان الترقية والتسيير العقاري - الطاعن - بالمستأجرين في علاقات تعاقدية طبقاً لمقتضيات المرسوم 147/76، ولا دخل للإدارة في إبرام مثل هذه العقود.

ومن ثم فإن قضاة المجلس لما قضوا على الطاعن بتسديد الغرامة التهديدية رغم عدم حيازتها الصفة، يكونون قد خالفوا القانون، مما يعرض قرارهم للنقض<sup>(1)</sup>

إضافة إلى ذلك، فقد صدرت أيضاً عدة قرارات عن المحكمة العليا في هذا الشأن،

تؤكد علاقة المستأجر بديوان الترقية والتسيير العقاري، نذكر منها:

القرار رقم 189362 المؤرخ في 2000/04/11، والذي جاء فيه: "لقد أخطأ قضاة الموضوع لما ألزموا الطاعن ديوان الترقية والتسيير العقاري بمنح السكن للمدعى عليه في الطعن لاستفادته بقرار من الوالي، ومرد ذلك انعدام أي عقد شفوي أو كتابي أو وعد بالسكن بين الطرفين.

كما أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لا تخضع فيما يخص التصرف في أملاكها إلا لنص المادة 02 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23<sup>(2)</sup>.

القرار رقم 117880 الصادر بتاريخ 1995/03/14، والذي جاء فيه: "إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملاً بما جاء في المادة 02 من القانون 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، وأن الإحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الإيجار.

...حيث أن المحكمة العليا ترى أنه من الضروري تذكير قضاة الموضوع بنص المادة 02 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر، وأن المحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري التي جاء فيها، أنه تبرم إيجارات المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد، طبقاً

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1998، ص: 107.

(2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2001، ص: 164.

للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق، وأنه يستخلص من هذا النص أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب يبرم بين الطرفين، ولا يمكن إثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها وعليه، فإنه كان يتعين على قضاة الموضوع ألا يأخذوا بالوصل المقدم من طرف المدعي عليها، وأن يستبعدوا تطبيق المادة 485 من ق م ج، طالما أن المدعي عليها لا تتوافر على صفة المستأجرة<sup>(1)</sup>.

#### خامسًا: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية

في حالة الطلاق يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة، للزوج المعين من قبل القاضي، طبقاً لأحكام المادة 467 من ق م ج الصادر تحت رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975<sup>(2)</sup>، وهو ما أكد عليه المشرع من خلال المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الصدد صدر عن المحكمة العليا، القرار رقم 83438 الصادر بتاريخ 26/09/1993، والذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً وقضاءً أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بالحق في الإيجار، 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 ثمة فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي استند عند تحرير عقد الإيجار، على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة الأولاد إلى المطلقة (ع م) مع الإحتفاظ بحق بقائها في الأمكنة، فإنه بذلك لم يخرق القانون، ويتعين معه رفض الطعن<sup>(4)</sup>.

كما يجيز المرسوم المذكور، للمستفيد من حق البقاء في الأمكنة مبادلة العين التي يشغلها محل حق البقاء بشقة أخرى، استفاد بها أشخاص آخرون من حق البقاء بغية الإستعمال الأفضل شريطة أن تكون المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

(1) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص: 273، 274.

(2) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 50.

(3) أنظر المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(4) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص: 287.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

موجودة بنفس المنطقة، وإعلام هذا الأخير بالمعاملة<sup>(1)</sup>، وهو ما ورد بنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>.

### سادسًا: دعوى إعادة الأمانة إلى حالتها الأصلية

عقد الإيجار كما هو معلوم من العقود التي ترد على الإنتفاع بالشيء، ولما كان الإنتفاع بالشيء بطبيعته مؤقتة بمدة زمنية معينة، وجب على المستأجر أن يرد للمؤجر الشيء المؤجر عند نهاية عقد الإيجار، وبكيفية صحيحة<sup>(3)</sup>. وعليه فللمؤجر - ديوان الترقية والتسيير العقاري - رفع هذه الدعوى، وهذا في حالة رفض المستأجر القيام بذلك رغم إنذاره، وبغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك<sup>(4)</sup>.

وقد صدر في هذا الشأن، حكم عن محكمة تيارت، قضية رقم 05/171 المؤرخ في 2005/06/29 وجاء فيها: "...حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى 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 المدعي أعذر المدعى عليه بهذا التغيير وطالب بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها... حيث أن تصرف المدعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة، مما يتعين عليه إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى التي كانت عليها<sup>(5)</sup>".

### سابعًا: الدعاوى المتعلقة بحق البقاء

المقصود من حق البقاء هنا ليس المفهوم الوارد في ق م ج، ذلك أنه لا يمكن للمؤجر أن يجعل حدا للإيجار في غياب مخالفة العقد، ولكن ما يرمي إليه النص هو تمتع المستأجر باستمرار عقد الإيجار<sup>(6)</sup>.

(1) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 50.

(2) أنظر المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 187.

(4) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 201.

(5) بوشناق جمال، المرجع السابق، ص: 125.

(6) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 184.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وقد قرّر المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 الحق للمستأجر بالبقاء في العين المستأجرة، شريطة إمتثاله لأحكام عقد الإيجار، ووفائه بالتزاماته المقدره المترتبة عن الإيجار الذي أبرمه مع ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>(1)</sup>.

وتنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>، على الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء إلى أعضاء عائلة المستأجر، وذلك عند غيابه أو وفاته أو هجره للمحل المستأجر، وينتقل هذا الحق إلى أعضاء العائلة الذين كانوا يعيشون عادة معه ومنذ أكثر من ستة أشهر.

وخلافاً لـ م ج فإن النص المذكور، لا يشترط أن يكون المستفيد تحت كفالة المستأجر، أما أفراد العائلة فهم الأصول والفروع بدون تحديد، والمدة المطلوبة هي ستة أشهر خلال السنة التي سبقت الواقعة بسبب انتقال حق البقاء<sup>(3)</sup>.

كما تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>، على الحالات التي يقصى المستأجر فيها من حق البقاء في الأمكنة.

وقد صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، فيما يخص حق البقاء في الأمكنة المؤجرة، نذكر منها ما يلي:

القرار رقم 0873221 الصادر بتاريخ 13/02/2014، والذي جاء فيه:

"...والذي يعيب فيه الطاعن عن القرار المطعون فيه مخالفة المادة 12 من المرسوم 147/76 المنظم للعلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

بدعوى أن الشقة المتنازع عليها والواقعة بالقبة هي مسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لحسين داي، وأن هذه الإيجارات في حالة وفاة المستأجر الأصلي ينتقل حق البقاء لأفراد العائلة، الذين كانوا يعيشون مع المستأجر الأصلي للأمكنة أكثر من ستة (06) أشهر وفقاً للمادة 12 الفقرة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه.

(1) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 45.

(2) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 184، 185.

(4) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وما هو مستقر عليه فإن ديوان الترقية له سلطة تحرير إيجار للمستفيدين من حق البقاء، وفي دعوى الحال الديوان حرر لفائدة القصر أحفاد المستأجر الأصلي عقد إيجار باعتبارهما من أفراد العائلة، والذين كانوا يقيمون مع المستأجر لمدة أكثر من ستة أشهر قبل الوفاة، والذي توفي يوم 2007/12/27، وبالتالي يكون حق البقاء للقاصرين الذين كانا يعيشان مع المستأجر الأصلي المتوفى<sup>(1)</sup>.

القرار رقم 416886 الصادر بتاريخ 2008/01/16، والذي جاء فيه:

"...في حين أن الثابت من ملف القضية، وحسب الوقائع التي أوردها القرار المنتقد أن السكن المتنازع عليه لا علاقة له بالمادة 515 من ق م ج، ولا مجال لتطبيقها في قضية الحال، ذلك أنه ملك تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، ويخضع لأحكام المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، لاسيما المادة 12 منه، التي تنص في حالة وفاة المستأجر يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر من وفاته بحق البقاء في الأمكنة<sup>(2)</sup>".

القرار رقم 494828، الصادر أيضا عن المحكمة العليا بتاريخ 2009/10/08، والذي جاء فيه: "لكن حيث يبين من القرار المطعون فيه أنه تأسس عن صواب على أن الطاعنين غير مستأجرين للشقة المتنازع عليها، ذلك أن هذه الأخيرة ملك ديوان الترقية والتسيير العقاري، يخضع النزاع فيها للمرسوم رقم 147/76 الصادر بتاريخ 1976/10/23 المتضمن كيفية تسيير السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، تطبق فيما يخصه المادة 12 من ذات المرسوم المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة بعد وفاة المستأجر القانوني، ولا تطبق إطلاقا المادة 510 من ق م ج، وبالتالي حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية لا ينتقل إلى الورثة، بل يستفيد بحق البقاء فقط، أفراد عائلة الهالك، الذين كانوا يعيشون معه عادة لمدة ستة أشهر على الأقل قبل الوفاة، وأن ما كرسه القرار الصادر عن الغرفة الإدارية التابعة للمحكمة العليا وقتها بتاريخ 1995/01/22 الطاعنين هو الحق في شراء السكن طبقا للقانون رقم 01/81 وليس

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2014، ص: 371، 372.

(2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2010، ص: 327.

الحق في الإنتفاع بحق الإيجار، ولم يكرس لهم على الإطلاق صفة المستأجرين والنعي بخلاف ذلك في غير محله<sup>(1)</sup>.

ويتّضح من خلال هذا القرار أن حق البقاء بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يحكمه المرسوم رقم 147/76 وليس ق م ج، وعليه فإن هاته الدعوى تقرر لورثة المستأجر الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم السابق الذكر.

#### ثامناً: دعوى استعمال السكن فيما أعد له

يتعين على المستأجر أن يراعي بنود العقد، التي تتعلق بالإستعمال التي خصصت له الأمكنة، ولا يمكنه أن يمارس فيها أية تجارة أو صناعة، أو أية مهنة حرّة دون ترخيص صريح وكتابي من المؤجر، كما لا يمكنه أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو تغيير في توزيعها<sup>(2)</sup>، وهو ما ورد بنص المادة 02/04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(3)</sup>.

وإذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ما تم الإتفاق عليه في العقد، فلديوان الترقية والتسيير العقاري أن يطالب بتنفيذ هذا الإلتزام عينا، وذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله.

كما تجيز المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>، للمصلحة المؤجرة فسخ عقد الإيجار فوراً، وذلك بموجب أمر مستعجل، نتيجة إخلال المستأجر بإلتزاماته التعاقدية والتي من بينها، عدم استعمال السكن فيما أعد له.

#### تاسعاً: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري

يمكن للمستأجرين الذين يحتلون سكنات بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر، وبعد ترخيص منه. ويبقى طرفا التبادل

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2009، ص: 419، 420.

(2) أنظر المادة 02/04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 151.

(4) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

مسؤولين عما عليهم من التزامات تجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونهم<sup>(1)</sup>، وهو ما نص عليه المشرع بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الإطار، صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، نذكر منها:

القرار رقم 54853، المؤرخ في 1989/12/04، والذي جاء فيه:

"من المقرر قانونا بالمرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن النعي على 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 المسيرة وأن قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون<sup>(3)</sup>".

القرار رقم 62573، المؤرخ في 1991/02/11، والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه لا يقبل المبادلة في المنازل التابعة لأمالك الدولة إلا بإذن صريح من لجنة منح السكن، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسس.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لم يتحصل على إذن صريح من لجنة منح السكن لإجراء عملية المبادلة التابع لأمالك الدولة، فإن قضاة الإستئناف بقضائهم عليه بالطرد من الأمكنة على أساس أن المبادلة لا تقبل في مثل هذه المنازل إلا بإذن صريح من لجنة السكن قد طبقوا صحيح القانون<sup>(4)</sup>".

### الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد المؤجر، لحمله على القيام بالتزاماته التعاقدية،

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 186.

(2) أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(3) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1991، ص: 131.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 1992، ص: 130.

أو ضد الغير لحماية حيازته وحقوقه المترتبة عن عقد الإيجار<sup>(1)</sup>.  
وعليه سيتم التعرض إلى أهم الدعاوى التي قد يرفعها المستأجر ضد الهيئة المؤجرة -  
ديوان الترقية والتسيير العقاري- فيما يلي:

#### أولاً: دعوى تسليم العين المؤجرة

إنّ 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<sup>(2)</sup>. والتسليم الصحيح يكون بتسليم العين المؤجرة جميعها وملحقاتها، بحيث يتمكن المستأجر من الإنتفاع كاملاً على الوجه الذي أجزت في الزمان والمكان الواجب التسليم فيها<sup>(3)</sup>. وهو ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(4)</sup>، والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94<sup>(5)</sup>.

وإذا لم يتم المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحًا، فللمستأجر الخيار بين طلب تنفيذ الإلتزام عيناً أو فسخ العقد، وله أن يطلب التعويضات اللازمة في الحالتين<sup>(6)</sup>.

#### ثانياً: دعوى عدم التعرض

لا تتوقف إلتزامات المؤجر عند تسليمه العين المؤجرة للمستأجر تسليمًا صحيحًا وصيانتها، بل عليه أيضاً أن يضمن للمستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً<sup>(7)</sup>، وعليه يجب على المؤجر أن يمتنع عن التعرض للمستأجر سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني، لأنه ضامن لجميع أفعاله الشخصية<sup>(8)</sup>. فالمؤجر بذلك ضامن للمستأجر جميع الأضرار أو التعويضات في الإنتفاع بالعين

(1) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 201.

(2) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 91.

(3) أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1985، ص: 52.

(4) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(5) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94، السابق ذكره.

(6) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص: 243.

(7) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 116.

(8) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص: 289.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير<sup>(1)</sup>. وهو ما أكده أيضا المشرع من خلال نص المادة 05 من الملحق الثاني المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>(2)</sup>.

وعليه يقيم المستأجر هذه الدعوى في حالة تعرض مادي للمؤجر وحيلولته دون انتفاع المستأجر من العين المؤجرة، وهو في الحقيقة تعدد<sup>(3)</sup>.

وقد صدر في هذا الشأن عدة قرارات عن المحكمة العليا، نذكر منها:

القرار رقم 97405، المؤرخ في 1992/11/22، والذي جاء فيه:

"من المقرر قانونا أن على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الإنتفاع أو ينقص منه<sup>(4)</sup>".

القرار رقم 50969 المؤرخ في 1989/05/03، والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا

أن المؤجر يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الإنتفاع، ولما كان الثابت في قضية الحال، أن الممر المزمع انشاؤه يحول دون انتفاع مستأجر العقار انتقاعا كلياً، فإن قضاة الموضوع برفضهم لدعوى الطاعنين الرامية إلى انشاء حق ارتفاق على المحل المستأجر طبقوا صحيح القانون<sup>(5)</sup>".

### ثالثاً: دعوى القيام بالترميمات والصيانة

لقد ألزم المشرع المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر<sup>(6)</sup>، فعلى المؤجر القيام بذلك حتى تبقى الأمكنة المؤجرة صالحة للسكنى وهذا بنص المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76<sup>(7)</sup>.

(1) أنظر المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

(2) أنظر المادة 05 من الملحق رقم 02 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، السابق ذكره.

(3) نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 201.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 1993، ص: 176.

(5) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1993، ص: 15.

(6) هلال شعوة، المرجع السابق، ص: 108.

(7) أنظر المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، السابق ذكره.

## الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية

وبصفة عامة فإن الإصلاحات التي تقع على عاتق المؤجر، هي تلك التي تتعلق بهيكل البناية من جدران وأسطح، وكل ما يفوق التزام المستأجر في الترميم، كاستبدال المصعد، وصيانة البلاط، وإضاءة مدرج مشترك. من جهة أخرى، فإن كل الترميمات الناتجة عن سوء حالة العين عند تسليمها، لا يتكفل بها المستأجر<sup>(1)</sup>.

فإذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بهذه الترميمات، جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء، يُطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، وفي ذلك صدر عن المحكمة العليا، القرار رقم 101953 المؤرخ في 1993/12/21، والذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية.

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 المستأجر عبء الترميمات المذكورة، يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم النقض<sup>(2)</sup>".

### رابعاً: دعوى تسليم وصل الإيجار

من المتداول عليه في المجتمع الجزائري أن يقبض المؤجر مبلغ بدل الإيجار دون تسليم وصل للمستأجر، وذلك لتفادي إعطائه وسيلة إثبات الإيجار، وبالتالي يلجأ المستأجر للقضاء قصد إلزام المؤجر بهذا التسليم<sup>(3)</sup>. وهذا لإستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.

(1) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 48.

(2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1994، ص: 117.

(3) ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص: 202.

كخلاصة يمكن أن نستنتج أن المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، قد تنشأ بمجرد إبرام هذا العقد بين المؤجر والمستأجر، وذلك لعدم احترام شروط وبنود العقد، سواء فيما يتعلق بمحله أو سببه، أو لعدم اتصاف السكن بالمواصفات المتفق عليها مسبقاً، دون أن ننسى في ذلك المنازعات التي قد تثور أثناء تنفيذ العقد المبرم، كعدم التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار، أو عدم احترام بنود العقد، وغير ذلك من المسائل التي تؤدي إلى نشوب النزاع، وعلى هذا الأساس فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في هاته النزاعات هي القضاء العادي، على اعتبار أن دواوين الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويرجع الاختصاص في البت في الدعاوى التي تنشأ بمناسبة عقد الإيجار لقاضي الموضوع في الأصل، لكن قد يختص استثناء قاضي الاستعجال في حالات معينة، دون أن يكون للقضاء الإداري نصيب في النظر في هاته المنازعات بعد تغيير المشرع الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري من طابع إداري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

الخالقة

ختاما لهذا الموضوع يمكن أن نخلص إلى القول بأن نظام السكن يقوم أساسا على نظام خاص إجتماعي، يكون موجه للفئات المعوزة، بحيث يمكن لهذا الصنف من البرامج السكنية أن يكون موضوع تمويل من ميزانية الدولة، وهو ما تمحورت عليه موضوع دراستنا، وهو ما أدى أيضا بالدولة إلى ضرورة خلق مؤسسات قائمة بذاتها تعمل على توفير السكن، والتي من بينها وأهمها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي نجد من بين مهامها الأساسية التي أوكلها إليها المشرع الجزائري إيجار السكنات الإجتماعية، وهذا بموجب عدة نصوص قانونية وتنظيمية صادرة في هذا الشأن.

وعقد إيجار السكن الإجتماعي كغيره من العقود الأخرى، يمكن أن تثار بشأنه العديد من المنازعات، وكثيرة هي الإشكالات الواقعة في هذا الصدد، والمطروحة أمام القضاء، والتي تكون غالبا بسبب إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته التعاقدية، وهو ما نستخلص منه أن طرفي النزاع في مثل هاته الدعاوى هما ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ويكون القاضي في هاته الحالة ملزما بالفصل في هذا النزاع، وفقا لما أصدره المشرع من نصوص خاصة تحكم مثل هاته العقود.

ومن خلال ما سبق يمكن أن نستخلص أهم النتائج المتوصل إليها في هذا البحث:

- أن المشرع قد حدّد الإختصاص الإقليمي للمنازعات التي تقوم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، بحيث يعقد الاختصاص للمحكمة التي تقع في دائرتها العمارة السكنية المؤجرة.
- أن الاختصاص النوعي بالنسبة للمنازعات المترتبة عن إيجار السكنات الاجتماعية يؤول إلى القسم العقاري المتواجد على مستوى المحكمة، وهذا بنص المادة 32 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- أن المشرع لم يعطي الحق لدواوين الترقية والتسيير فسخ العقد في حال إخلال المستأجر بالالتزامات التعاقدية، دون اللجوء إلى القضاء.
- أعطى المشرع الحق لطرفي العقد اللجوء إلى القاضي الإستعجالي في حال توافر عنصر الاستعجال، وهذا نظرا لما تتصف به مثل هاته المنازعات.

- إنطلاقاً من النتائج المتوصل إليها أعلاه، فقد خلصنا إلى التوصيات التالية:
- ضرورة ضبط المشرع الجزائري للنصوص القانونية التي تحكم مجال إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وجعلها أكثر دقة، بغرض تسهيل عملية القضاء للبت في مثل هاته المنازعات.
  - وجوب التعديل في صياغة المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، والتي تنص على أن الفسخ في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية يكون بقوة القانون، في حين أن فسخ العقد لا يكون إلا من طرف القضاء، وإلا اعتبر فسخاً تعسفياً.
  - وجوب تعديل المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المتعلقة بفسخ عقد الإيجار من طرف الهيئة المؤجرة، على اعتبار أن الفسخ وإخلاء السكن لا يكون إلا من طرف القضاء.
  - ضرورة إعطاء دواوين الترقية والتسيير العقاري صلاحية فسخ عقد الإيجار، في حالة إثبات عدم الشغل الفعلي للسكن، دون أسباب غير مبررة، وبعد فوات المدة المنصوص عليها قانوناً، ألا وهي مدة ستة أشهر، وهذا دون اللجوء إلى القضاء مباشرة، بغرض إعادة منح السكن من جديد إلى مستفيد آخر في أقرب الأجال، مع إبقائها خاضعة لرقابة القضاء حتى لا يكون هناك تعسف في استعمال السلطة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.
  - إعطاء دواوين الترقية والتسيير العقاري صلاحية الفصل في بعض المنازعات دون اللجوء إلى القضاء، بغرض تيسير مهمته، نظراً لكثرة هاته النزاعات المعروضة في هذا الشأن.
  - وجوب مراجعة المشرع للمواد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المتعلقة بمعالجة طلبات الراغبين في الحصول على سكن اجتماعي إيجاري، من ناحية تقليص الأجال، على اعتبار الحاجة الماسة لهاته الفئة من المجتمع في الحصول على سكن، ومنه تحقيق الاستقرار في المجتمع.

اللا حق

نسخة عادية

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### حكم

جلس قضاء: تبسة  
محكمة: تبسة  
قسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة تبسة بتاريخ: الرابع و العشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و ثلاثة عشر برئاسة السيد (ة): قاضي أمين ضبط و بمساعدة السيد (ة):

رقم الجدول: [REDACTED]

رقم الفهرس: [REDACTED]

ريخ الحكم: [REDACTED]

مبلغ الرسم / 1000 دج

صدر الحكم الأتومي بيانه

بين السيد (ة):

حاضر

مدعي

1 ( [REDACTED] )

بين /

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED]

ضد /

حاضر

مدعي عليه

1 ( ديوان الترقية والتسيير العقاري الكائن

مقره تبسة ممثلا في مديره

ديوان الترقية والتسيير العقاري الكائن مقره تبسة ممثلا في مديره

المباشر للخصومة بنفسه

### \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى امانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ 11 / 107 / 2013 ومسجلة تحت رقم [REDACTED] اقامت المدعية [REDACTED] مباشرة للخصام بواسطة الاستاذ [REDACTED] دعوى قضائية ضد المدعى عليه ديوان الترقية والتسيير العقاري الكائن مقره بحي الهواء الطلق تبسة ممثلا في شخص مديره ملخص ماجاء فيها : ان المدعية تضع يدها على السكن الكائن في عمارة رقم [REDACTED] شقة رقم [REDACTED] حي [REDACTED] تبسة ، آل اليها حق استغلاله من المستأجرة المسماة [REDACTED] التي استفادت به بموجب عقد ايجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري ، وان المدعية سعت مع المتنازلة لدى مصالح المدعى عليها في تحويل حق الايجار بموجب طلب خطي كما نصت المادة 2 من القرار المؤرخ في 27 / 04 / 1998 المحدد لشروط وكيفيات نقل حق الايجار لفائدة المقيمين دون سند في السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وان الطلب المقدم تم التأشير عليه بالقبول والموافقة في 10 / 06 / 1997 وعلق ذلك على شرط ابرام عقد تحويل الحق في الايجار لدى الموثق ، وان المتنازلة حررت لدى الموثق [REDACTED] بتاريخ 24 / 06 / 1997 تحت رقم [REDACTED] عقد تحويل الحق في الايجار ، وان الشرط الواقف قد تحقق الامر الذي يوجب اعمال المادة 206 من ق م ولهذه الاسباب التمسست قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع الحكم بالزام المدعى عليه بان ينقل حق ايجار السكن الواقع في عمارة تحمل رقم [REDACTED] شقة رقم [REDACTED] كائن بحي [REDACTED] تبسة المستأجرة من طرف المتنازلة [REDACTED] لفائدة المدعية [REDACTED] ، تحرير عقد ايجار لفائدة المدعية [REDACTED] بدلا من [REDACTED]

نسخة عادية  
01 ديسمبر 2013  
13/10/2013



وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي وكذا القرار المعينين اعلاه مع جعل الرسوم  
والمصاريف القضائية على عاتق المدعى عليه .

وفي الجلسة العلنية المنعقدة في 19 / 09 / 2013 اجاب المدعى عليه بان السكن محل النزاع  
من الممتلكات العقارية المسيرة من طرف الديوان ، وانه مؤجر لفائدة المسماة [REDACTED]  
وخلال 1997 تقدمت المستأجرة بطلب ترخيص بتحويل الحق في الايجار لفائدة المدعية وقوب  
الطلب بالموافقة كون تحويل حق الايجار كان معمول به حينها ، وانه بعد ذلك لم تتقدم المدعية  
امام الديوان لاتمام اجراءات التحويل لفائدتها ولهذه الاسباب فانه يلتمس الاشهاد ببراءة ذمة  
الديوان لعدم تعرضه للمدعية وتحميلها المصاريف القضائية .  
وردت المدعية بقلم محاميها بعريضة مؤرخة في 13 / 10 / 2013 بان يستنتج من جواب  
المدعى عليه انه لا يمانع في تسوية وضعيتها والتمست الحكم لها بطلبتها الواردة بالعريضة  
الافتتاحية .

عند هذا الحد من تبادل اطراف الخصام للمذكرات الجوابية قررت المحكمة ادراج القضية في  
المدولة للنطق فيها بالحكم الآتي بيانه في جلسة 24 / 11 / 2013 .

### **\*\*وعليه فإن المحكمة\*\***

بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية والمذكرات الجوابية والوثائق المرفقة .  
بعد الاطلاع على احكام قانون الاجراءات المدنية والادارية سيما المواد 08 / 13 / 419 منه .  
بعد الاطلاع على القانون المدني .

بعد الاطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 98 / 43 / المؤرخ في 01 / 02 / 1998 المحدد  
شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية  
والتسيير العقاري وكيفياته .  
بعد المدولة قانونا .

في الشكل :

حيث ان الدعوى جاءت مستوفية للشروط الشكالية والاجرائية المقررة قانونا مما يتعين التصريح  
بقبولها .

في الموضوع :

حيث ان المدعية رافعت المدعى عليه ملتزمة القضاء بالزام المدعى عليه بان ينقل حق ايجار  
السكن الواقع في عمارة تحمل رقم [REDACTED] شقة رقم [REDACTED] تبسة المستأجر  
من طرف المتنازلة [REDACTED] لفائدة المدعية [REDACTED] ، وتحرير عقد  
ايجار لفائدتها بدلا من [REDACTED] وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي وكذا القرار مع جعل الرسوم  
والمصاريف القضائية على عاتق المدعى عليه .

حيث ان المدعى عليه دفع بان المدعية لم تسع في اتمام اجراءات نقل حق الايجار لفائدتها  
والتمس الاشهاد ببراءة ذمة الديوان لعدم تعرضه للمدعية وتحميلها المصاريف القضائية .  
حيث ان موضوع النزاع ينحصر في المطالبة بنقل حق ايجار سكن تابع لديوان الترقية والتسيير  
العقاري .

حيث من الثابت قانونا وطبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 43 / 98 انه يمكن شاغلي  
السكن دون سند قانوني ان يقدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية والتسيير  
العقاري قبل تاريخ نشر هذا المرسوم ، ان يستفدوا بصفة استثنائية من نقل حق الايجار حسب  
الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن .

حيث ومن الثابت قانونا ايضا وطبقا للمادة 2 من المرسوم المذكور انه لكي يكون نقل حق  
الايجار فعليا يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقا للتشريع المعمول به  
حيث تبين للمحكمة بالرجوع للوثائق المرفقة ان السكن محل المطالبة بتحويل حق ايجاره  
مستأجر من قبل المسماة [REDACTED] حسب عقد الايجار المحرر بتاريخ 01 / 09 / 1995 ،  
وان هاته الاخيرة بموجب طلب محرر بتاريخ 10 / 06 / 1997 موجه الى مدير العام لديوان



رقم الجدول:

رقم الفهرس

الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة حسب ماتقتضيه المادة 3 من المرسوم المذكور اعلاه التمسست منه الترخيص لها بتحويل الحق في الايجار للسكن المذكور لصالح المدعية وتمت المرافقة على الطلب بشرط ابرام عقد تحويل الحق في الايجار لدى الموثق .  
حيث تبين للمحكمة ان الشرط الواقف تحقق بموجب عقد تحويل الحق في الايجار المحرر بمعرفة الاستاذ الموثق بتاريخ 24 /06 /1997 رقم [REDACTED] من [REDACTED] الى [REDACTED] ( المدعية ) .

حيث ثبت للمحكمة ان الشروط المقررة لنقل حق الايجار المنصوص عليها قانونا تحققت الامر الذي يجعل طلب المدعية في الزام المدعى عليه بتحويل عقد الايجار لفائدتها يضحى مؤسس ويتعين الاستجابة له .  
حيث ان المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من ق . ا . م . و . ا .

### **\*\*ولهذه الأسباب\*\***

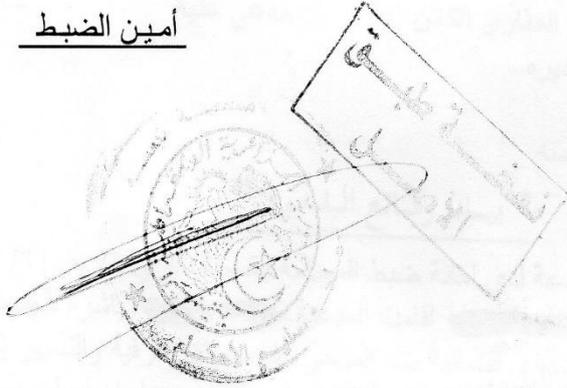
حكمت المحكمة الفاصلة في القضايا العقارية علنيا - ابتدائيا - حضوريا  
في الشكل قبول الدعوى

في الموضوع : الزام المدعى عليه ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة ممثلا في شخص مديره بنقل حق ايجار السكن الكائن بحي [REDACTED] تبسة رقم [REDACTED] شقة رقم [REDACTED] لفائدة المدعية [REDACTED] وتحرير عقد ايجار لفائدتها بدلا من المستاجرة [REDACTED] وتحمله المصاريف القضائية .

بذا صدر الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه وامضينا اصله نحن الرئيس وأمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)





- بعد الإطلاع على المواد 124، 182، 467 الى 537 من القانون المدني.
- بعد الإطلاع على المادة 30 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.
- بعد النظر قانونا

في الشكل:

حيث ان دعوى الحال وردت وفقا للاوضاع المقررة قانونا مما يتعين قبولها في الموضوع:

- حيث ان المدعي التمس المدعى عليه وكل من يحل محله بإخلاء السكن رقم 100 عمارة حي 200 سكن طريق تيسال الشريعة ولاية تيسة وتعويض المدعي مبلغ 200.000,00 دج نتيجة التعدي والاستغلال غير الشرعي للسكن.
- حيث ان المدعى عليه رفض استلام التكاليف بالحضور المحرر من طرف المحضر القضائي الاستاذ ع. الشريعة فأرسل له عن طريق البريد المضمن ما يتعين الحكم إعتباريا حضوريا في مواجهته طبقا للمادتين 293، 411 ق.إ.م.أ.
- حيث ان موضع الطلب القضائي هو الخروج من عقار.
- حيث من المقرر طبقا للمادة 30 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري بأن يجب على كل حائز او شاغل لملك عقاري ان يكون له سند يبرر ذلك.
- حيث تبين للمحكمة من خلال إطلاعها على ملف الدعوى لاسيما العريضة الافتتاحية وكذا المقرر الوزاري رقم 758 الصادر عن وزير السكن بتاريخ 2011/06/30 وكذا محاضر استلام الاشغال المؤقتة والنهائية وايضا محضر اثبات حالة المحرر من طرف المحضر القضائي من السكن محل النزاع يدخل ضمن الممتلكات العقارية المسيرة من طرف المدعي وان المدعى عليه يشغله دون أي سند قانوني، مما يتعين معه إلزامه بالخروج منه.

- حيث ان طلب المدعي للتعويض مؤسس طبقا للمادة 124 من القانون المدني طالما ان المدعى عليه استغل العقار بطريقة غير شرعية إلا ان المبلغ المطالب به من طرفه مبالغ فيه كثيرا وعليه فإن المحكمة وبما لها من سلطة في ذلك طبقا للمادة 182 من القانون المدني تقدر مبلغ التعويض المستحق للمدعي بمبلغ قدره 50.000 دينار جزائري.
- حيث إن المصاريف القضائية المحددة برسم رفع الدعوى يتحملها المدعى عليه طبقا لنص المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

### \*\*وللهذه الأسباب\*\*

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا في حق المدعي، حضوريا اعتباريا في حق المدعى عليه وفي أول درجة:  
في الشكل: قبول الدعوى.  
في الموضوع: إلزام المدعى عليه بالخروج من السكن رقم 100 عمارة حي 200 الشريعة ولاية تيسة، وأن يمكن المدعي ديوان الترقية التسيير العقاري لولاية تيسة ممثلا في شخص مديره العام من تعويض قدره (50.000 دج) خمسون ألف دينار جزائري.  
مع تحميل المدعى عليه المصاريف القضائية المقدرة ب(1500 دج) ألف وخمسمائة دينار جزائري.  
بهذا صدر الحكم وأفصح عنه جهارا في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه، ولصحته أمضى من طرفنا نحن القاضي و أمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)

محمد راوية الزوية الشريعة  
القاضي لولاية تيسة  
صفحة 2 من 2  
12017  
14/3/20

نسخة عادية

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### حكم

مجلس قضاء: تبسة  
محكمة تبسة  
القسم: العقاري

باجلاس العلنية المنعقدة بمقر محكمة تبسة  
بتاريخ: السادس عشر من شهر أفريل سنة ألفين وخمسة عشر  
برئاسة السيد (ة): قاضي  
ومساعدة السيد (ة): أمين ضبط

رقم الجدول: [REDACTED]  
رقم الفهرس: [REDACTED]  
تاريخ الحكم: [REDACTED]  
مبلغ الرسم / 1000 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

أ ( ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة ممثلا في شخص مديره العام المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): ممثلها القانوني. مدعي حاضر

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة ممثلا في شخص مديره العام

ضد /

ويين /

1 ( مدعي عليه معتبر حاضر

العنوان: بتبسة.  
المباشر للخصومة بنفسه

### \*\*بيان وقائع الدعوى\*\*

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة لدى أمانة ضبط محكمة تبسة القسم العقاري بتاريخ 25/12/2014 تحت رقم [REDACTED] أقام المدعي ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة ممثلا في شخص مديره المباشر الخصام بواسطة ممثله القانوني دعوى ضد المدعي عليه أهم ماجاء فيها أنه أجرة للمدعي عليه السكن الكائن بحي [REDACTED] عمارة رقم [REDACTED] بموجب عقد إيجار غير أنه وبعد المعاينة الميدانية التي قامت بها مصالح المدعي تبين أن المدعي عليه لم يستغل السكن موضوع النزاع بل قام بتأجيره من الباطن للسيد [REDACTED] بموجب عقد بيع عرفي ملتصقا بالحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بين المدعي والمدعي عليه وبإخلاء السكن الكائن [REDACTED] عمارة رقم [REDACTED] من المدعي عليه و كل من يحل محله و إلزامه بدفع مبلغ 50.000.00 دج كتعويض. وتخلف المدعي عليه عن الحضور و لم يقدم جوابا.

بموجب عريضة تدخل في الخصام أجاب المتدخل في الخصام [REDACTED] المباشر الخصام بواسطة الأستاذ [REDACTED] دافعا أن السكن محل النزاع قامت والدته المتوفاة [REDACTED] بشرائه قيد حياتها بموجب عقد بيع عرفي من طرف المدعي عليه [REDACTED] بتاريخ 29/03/1991 و ان السكن محل النزاع هو بحياسة المتدخل في الخصام بعد وفاة والدته الى غاية اليوم ملتصقا بقبول تدخله في الخصام و الموافقة على الطلب. عند هذا الحد أصبحت القضية جاهزة ووضعت للنظر بجلسة 16/04/2015 للفصل فيها طبقا للقانون والنطق بالحكم الآتي بيانه .

رقم الجدول: [REDACTED]  
رقم الفهرس: [REDACTED]

بعد الإطلاع على العريضة الإفتاحية والمدكرات الجوابية .

بعد الإطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 1 2 5 7 8 13 14 18 28 29 32  
37 216 288 419 511 512 514 518 519 520 994 .

بعد النظر قانونا .

من حيث الشكل :

حيث انه من المقرر قانونا طبقا للمادة 194 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية فان التدخل في الخصام يتم تبعا للاجراءات المقررة لرفع الدعوى ولا يقبل التدخل الا ممن توفرت فيه الصفة و المصلحة .

حيث ثبت للمحكمة باطلاعها على عريضة التدخل في الخصام ان المتدخل في الخصام [REDACTED] ليس له علاقة بالحق الموضوعي لاسيما و ان عقد الايجار مبرم بين المدعي و المدعى عليه و ان عقد البيع العرفي المحتج به من طرفه هو عقد باطل بطلانا مطلقا و ليس له اي اثر و تبعا لذلك يتعين اخراجه من الخصام لعدم ثبوت صفة في النزاع .  
- حيث ان الدعوى جاءت مستوفية لجميع الاجراءات و الشروط المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث أن المدعي رافع المدعى عليه ملتصقا بالحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بينه و بين المدعى عليه و بإخلاء السكن الكائن بحي [REDACTED] عمارة [REDACTED] رقم [REDACTED] من المدعى عليه و كل من يحل محله و إلزامه بدفع مبلغ 50.000.00 دج كتعويض .  
حيث أن المدعى عليه لم يتقدم بأي جواب و لم يحضر و الثابت للمحكمة انه كلف بالحضور بواسطة المحضر القضائي الأستاذ [REDACTED] الذي لم يتمكن من مقابلته بعنوانه فتم اعادة مخاطبته عن طريق التعليق مما يتعين جعل الحكم الصادر في مواجهته اعتباري حضوري طبقا للمادة 412 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .  
حيث أن جوهر النزاع ينصب حول المطالبة بفسخ عقد ايجار و بإخلاء سكن و التعويض .  
عن طلب فسخ العقد و إخلاء السكن :

حيث ثبت للمحكمة من خلال اطلاعها على ملف الدعوى انه تم ابرام عقد ايجار بين المدعى عليه و بين

ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة لسكن يقع بحي [REDACTED] عمارة [REDACTED] رقم [REDACTED] بتبسة

بتاريخ 1987-12-2 و ان المدعى عليه ابرم عقد بيع عرفي بينه و بين المسماة [REDACTED] بموجب تنازل لها على السكن محل النزاع وهو الامر الثابت من خلال عقد التنازل عن السكن عن طريق عقد عرفي المبرم بين الطرفين بتاريخ 1991-3-29 و طالما أن أحكام ايجار السكنات التابعة للديوان لا يجوز التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن دون الموافقة الصريحة للمؤجر فإنه يتعين الاستجابة لطلب المدعي المتعلق بفسخ عقد الايجار و بإخلاء السكن محل النزاع كونه مؤسس قانونا لثبوت إخلال المدعى عليه بالتزاماته التعاقدية عن طريق تنازله عن السكن مما يتعين الاستجابة له .  
- عن طلب تعويض عن الضرر :

حيث ثبت للمحكمة من خلال إطلاعها على ملف الدعوى أن مطالبة المدعي بتعويضه عن الضرر غير مؤسس قانونا لعدم ثبوته مما يتعين معه رفض طلبه لعدم التأسيس .  
حيث أن حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

**\*\*ولهذه الأسباب\*\***

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ابتدائيا حضوريا اعتباريا:  
في الشكل: قبول الدعوى شكلا مع اخراج المتدخل في الخصام لانعدام صفته .

في الموضوع: فسخ عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترفية و التسيير العقاري لولاية تبسة و  
المدعى عليه و الزام المدعى عليه و كل من يحل محله بإخلاء السكن محل النزاع الكائن بـ  
عمارة [REDACTED] رقم [REDACTED] تبسة و رفض ما زاد عن ذلك من الطلبات لعدم التأسيس  
تحميل المدعى عليه المصاريف القضائية.  
بذا صدر الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و أمضى  
أصله من طرف الرئيس و أمين الضبط

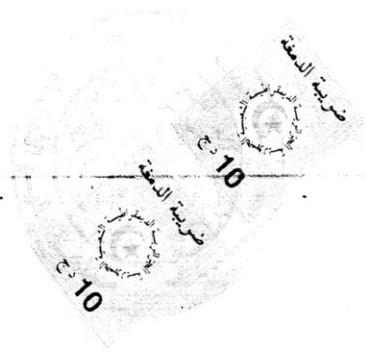
أمين الضبط

الرئيس (ة)









نسخة عادية

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### قرار

وزارة العدل  
مجلس قضاء تبسة  
لغرفة العقارية

إن مجلس قضاء تبسة بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الرابع من شهر جانفي سنة ألفين وستة عشر برئاسة السيد (ة): [REDACTED] وعضوية السيد(ة): [REDACTED] وعضوية السيد(ة): [REDACTED] وبمحضر السيد (ة): [REDACTED] وبمساعدة السيد (ة): [REDACTED]

رئيسا مقرا  
مستشارا  
مستشارا  
نائب عام  
أمين ضبط

قم القضية: [REDACTED]  
قم الفهرس: [REDACTED]  
جلسة يوم: [REDACTED]

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 15/01148  
بين:

بين: [REDACTED]  
[REDACTED]

1 ( ) مستأنف حاضرا  
العنوان: بتبسة  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED]  
من جهة

ضد:  
ديوان الترقية والتسيير العقاري  
ولاية تبسة ممثلا في شخص  
مديره العام  
[REDACTED]

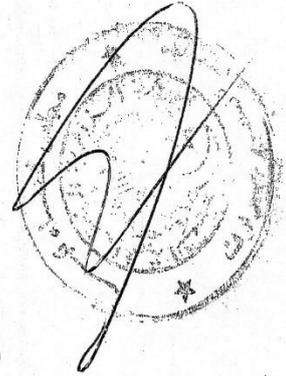
1 ( ) ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة ممثلا في شخص مديره العام  
العنوان: بتبسة  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED]  
حاضر مستأنف عليه

2 ( ) متدخل في الخصام  
العنوان: بتبسة  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED]  
حاضر

من جهة أخرى

### \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

- أنه بمقتضى عريضة الاستئناف المودعة لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2015/10/04 المسجلة تحت رقم [REDACTED] أقام المدعي: [REDACTED] المباشر للخصام بواسطة محاميه الاستاذين: [REDACTED] إستئناف في الحكم الصادر عن محكمة تبسة القسم العقاري بتاريخ 2015/04/16 فهرس 2015/1705 القاضي بفسخ عقد الايجار المبرم بين الديوان وبين المدعي عليه والزامه باخلاء السكن محل النزاع.  
- وقد جاء في عريضة الاستئناف أن المستأنف عليه ديوان الترقية والتسيير العقاري قد أجر السكن موضوع النزاع للمستأنف ومنذ إبرام العقد وهو يقيم بالسكن ويدفع بدل الايجار الى حد الساعة ونظرا للظروف الصحية للمستأنف إنتقل الى الجزائر العاصمة للعلاج إغتتم الفرصة المتدخل في الخصام واقفل السكن بدون وجه حق وأن الوثيقة التي إعتدها قاضي الدرجة الاولى بنفيها المستأنف جملة وتفصيلا ولهذا يطلب من المجلس الغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.  
- بموجب مذكرة مؤرخة في 2015/12/21 أجاب المستأنف عليه ديوان الترقية والتسيير



العقاري لولاية تبسة ممثلا في شخص مديره والمباشر للخصام بواسطة محاميه الاستاذ/ **بأنه يرفع استئنافا فرعا طبقا للمادة 337 ق.ا.م.اد** ويطلب قبوله شكلا. وفي الموضوع: أن ديوان الترقية والتسيير العقاري قد أجر السكن موضوع النزاع للمستأنف وأن المستأنف قد تنازل عن حقه في الإيجار من الباطن لهذا طلب من المجلس تأييد الحكم المستأنف مبدئيا وتعديلا له الزام المستأنف بأن يدفع للمستأنف عليه مبلغ خمسون ألف دج تعويضا ويطلب عدم قبول التدخل في الخصام.

- بموجب مذكرة مؤرخة في 2015/12/07 قدم المدخل في الخصام **مذكرة جوابية** بواسطة محاميه الاستاذ **جاء فيها أن المستأنف قد تنازل عن السكن بموجب عقد بيع** عرفي لفائدة **التي توفيت وتركت وريثها الوحيد** ومنذ وفاتها وهو يحوز على السكن وزوجته لهذا يطلب من المجلس قبول التدخل في الخصام شكلا وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف.

- بعد تبادل المقالات والرد عليها من طرف الخصوم تم إيداع التقرير لدى أمانة ضبط المجلس ثم وضعت القضية في المداولة للنطق بالقرار في الجلسة العلنية المحددة أعلاه.

### **\*\* وعليه فإن المجلس \*\***

- بعد الاطلاع على أوراق القضية ومستنداتها.  
- بعد الاطلاع على المواد: 335 ، 336 ، 337 ، 338 ، 537 ، 538 ، 540 ، 541 ، 542 ق.ا.م.اد.

- بعد ايداع التقرير لدى أمانة ضبط المجلس.  
- بعد الاستماع الى الرئيس المقرر شباح عمر في تلاوة تقريره المكتوب.  
- بعد المداولة القانونية للمجلس قرر.

- في الشكل: حيث أن الاستئناف الاصيلي والفرعي قد جاء مستوفيان لوضعهما الشكلية والقانونية مما يتعين قبولهما شكلا طبقا للمادتين : 336 ، 337 ق.ا.م.اد.  
- من حيث التدخل في الخصام : حيث أنه إستنادا الى المادة: 3/194 ق.ا.م.اد أن التدخل في الخصام يتم تبعا للإجراءات المقررة لرفع الدعوى وهذا بخلاف ما قام به المتدخل في الخصام دور إتباع إجراءات الخاصة برفع الدعوى طبقا للمادة: 14 ق.ا.م.اد مما يتعين عدم قبول التدخل في الخصام لفساد الإجراءات.

- وفي الموضوع: حيث أن المستأنف يهدف من إستئنافه الى إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس ويؤسس إستئنافه على وجه وحيد وهي الوثيقة التي إعتدها قاضي الدرجة الاولى فان المستأنف ينبغيها جملة وتفصيلا.

- حيث أن المستأنف عليه ديوان الترقية والتسيير العقاري يدفع بأن المستأنف قد تصرف في السكن موضوع النزاع بموجب عقد عرفي وبهذا يكون قد أخل بالتزاماته التعاقدية ويطلب تأييد الحكم المستأنف.

- حيث أنه الثابت للعرفة بأن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة قد أجر للمستأنف **شقة بتبسة رقم حي: سكن وهذا ما هو ثابت من عقد الإيجار المؤرخ في 1987/12/02 تبسة.**

- حيث أنه الثابت للعرفة بأن المستأنف **"المستأجر"** قد تصرف بالسكن محل الإيجار والذي هو موضوع النزاع عن طريق البيع العرفي المؤرخ في 1991/03/29 لفائدة **.**

- حيث أنه بالرجوع الى المادة: 03 من عقد الإيجار أنه لايجوز للمستأجر بأي حال من الاحوال ولو بصفة مؤقتة التخلي أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجانا أو تحت تصرف الغير كل أو بعض الاماكن المؤجرة وهذا أيضا ما جاء في المادة: 4 من المرسوم: 147/76 المؤرخ في 76/10/23 المتضمن العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن.

وبهذا التصرف في العين المؤجرة يكون المستأنف قد أخل بالتزاماته التعاقدية وبقوة القانون بفسخ عقد الإيجار بين الطرفين ويلزم المستأجر باخلاء السكن موضوع النزاع وهذا ما قضى به قاضي

الدرجة الاولى الذي اصاب فيما ذهب اليه وقدر الوقائع تقديرا سليما وطبق صحيح القانون وسبب حكمه بما فيه الكفاية مما يتعين تأييد الحكم المستأنف.

- حيث أن المستأنف فرعيا يطلب التعويض دون تحديد ما هو الضرر الذي لحق به من طرف المستأنف مما يتعين رفض الطلب لعدم التأسيس.

- حيث أن من خسر دعواه يقضي عليه بمصاريفها القضائية طبقا للمادة: 419 ق.ا.م.اد.

**\*\* لهذه الأسباب \*\***

قرر المجلس الغرفة العقارية قرارا علنيا حضوريا نهائيا

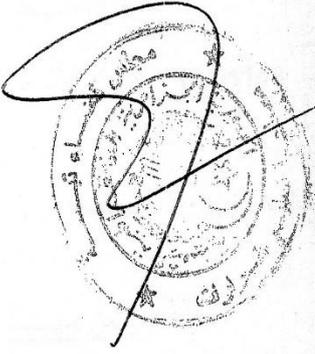
- في الشكل: قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي وعدم قبول التدخل في الخصام

- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف

تحميل المستأنف المصاريف القضائية.

الرئيس (ة) المقرر(ة)

أمين الضبط



11 جاني 2016

حضر بالتطبيق  
ماض



المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة للدولة استناداً لمورث المدعى في حياته من عقد الإيجار محرر من طرف الوالي (مصلحة السكن) بتاريخ: 17-11-1979 تحت رقم [REDACTED] وورد على العقار ذو الطابع السكني الواقع بساحة [REDACTED] وسط مدينة تبسة الذي كان يستغله بموجب القرار الإداري الصادر عن مصلحة السكن لولاية تبسة بتاريخ: 03-11-1977 تحت رقم [REDACTED] و الذي ظل سارياً بعد صدور المرسوم: 147-76 المؤرخ في: 23-10-1976 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحلّ معدّ للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري بموجب المائتين: 07 و 21 منه، و على أساس ذلك سُدّ حق الإيجار حتى تاريخ جوان 2013، و بعد وفاته أراد ورثته -المدعى حالياً- نقل حق الإيجار لفائدتهم تطبيقاً لأحكام المادة: 12 من المرسوم: 147-74 عن طريق طلب قدم للمدعى عليه، غير أن هذا الأخير لم يرد رغم أنهم يستفيدون من حق البقاء، و لذلك فإنهم يلتزمون: في الشكل: قبول الدعوى لإستفائها الشروط القانونية المستوجبة. في الموضوع: إلزام المدعى عليه بنقل حق إيجار الشقة رقم: [REDACTED] وسط مدينة تبسة إليهم.

و عملاً بأحكام المادة: 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أقدمت هيئة المحكمة على عرض إجراء الوساطة القضائية على الخصوم إلا أنه تم رفضها صراحة من قبل ممثل المدعى عن طريق محاميه بجلسة المحكمة المنعقدة بتاريخ: 28-02-2016. و أجاب المدعى عليه: "ديوان الترقية و التسيير العقاري" ممثلاً في شخص مديره و عنه السيد: [REDACTED] بموجب التفويض الصادر بتاريخ: 22-10-2014 تحت رقم: [REDACTED] مؤكداً بأن مورث المدعى و منذ سنة: 1977 كان يقيم فعلاً بالسكن الكائن [REDACTED] وسط مدينة تبسة، غير أنه و نتيجة للتشققات التي لحقت جدرانه و سقفه وفقاً لما يثبتته المحضر المحرر من قبل لجنة الحماية المدنية لبلدية تبسة المتعلق بالبناءات الأيلة للسقوط بالإضافة إلى الطلب المودع لدى مصالح الوالي بتاريخ: 29-07-1986 تحت رقم [REDACTED] من قبل مورث المدعى للنظر في وضعية سكنه منح هذا الأخير سكناً آخر يقع بحي: [REDACTED] كتعويض عن مسكنه القديم الذي أصبح قطعة أرض بعدما تمّ هدمه بموجب قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة بتاريخ: 30-08-2005 تحت رقم: [REDACTED] و لذلك فإنه يلتزم: رفض دعوى المدعى لعدم التأسيس.

و ردّ المدعى عن طريق محاميهم الأستاذ: [REDACTED] موضحين بأن عقد الإيجار المبرم بين المدعى عليه و مورثتهم لا يزال ساري المفعول، و نتج عنه تسديد مصاريف الإيجار حتى تاريخ: 2013، و بالتالي لا يجوز الخلط بين إنتقال حق الإيجار للورثة المقرر قانوناً و بين ممارسة هذا الحق الذي تعدر بسبب وضعية السكن، سيما و أن المدعى عليه لم يبادر بفسخ عقد الإيجار و إرجاع حقوق الإيجار إليهم.

- و عند هذا الحدّ وضعت القضية في النظر لجلسة: 20-03-2016 ليتمّ الفصل فيها بنفس التاريخ وفقاً للقانون بعدما أعيدت الملف إلى الجدول بأمر من المحكمة لتقديم المدعى عليه لنسخة من التفويض بالإضافة إلى نسخة كاملة من قرار رقم: [REDACTED] الذي يتضمن أمر بتهديم عقار آيل للسقوط لمالكه.

### **\*\*وعلياً فإنه إن المحكمة\*\***

-بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية و العرائض الجوابية و الوثائق المرفقة.  
-بعد الإطلاع على المواد: 3-7-8-ومن: 13 إلى: 18-21-22-32-37-ومن: 408 إلى: 412-418-419-511-512-من: 518 إلى: 520- 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

-بعد الإطلاع على المواد: 124-481-510 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.



تمسكوا بالوصولات المشار إليها أعلاه لتأكيد سريان عقد الإيجار المؤرخ في: 17-11-1979 تحت رقم: [REDACTED] و من ثمة إستمرارية علاقة الإيجار فإن ذلك مردود عليه، بأن عقد الإيجار و تبعاً لما سبق بيانه فسخ بقوة القانون، و بالتالي لا تقبل و صولات الإيجار المشار إليها أعلاه كدليل للإثبات في حالة عدم وجود عقد الإيجار المكتوب.

-حيث أنه، و تبعاً لما سبق بيانه، يكون طلب المدعين الرامي إلى نقل حق الإيجار إليهم دون أساس لزواله على العين موضوع دعوى الحال في حياة والدهم، مما يتعين معه رفض طلبهم.

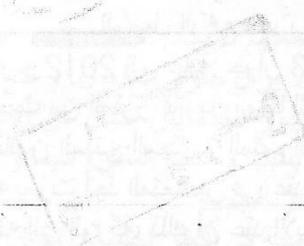
-حيث أن المصاريف القضائية بمفهوم المادة: 418 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تشمل الرسوم المستحقة للدولة و مصاريف سير الدعوى يتحملها خاسر الدعوى وفقاً للمادة: 419 من نفس القانون.

### **\*\*ولـهـذـه الـأسـباب\*\***

-حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية حكماً علنياً ابتدائياً جضورياً قضت فيه:  
-في الشكل: قبول الدعوى.  
-في الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس مع تحميل المدعين بالمصاريف القضائية بما فيها الرسم المستحق للدولة المقدر بألف و خمس مئة دينار جزائري (1500,00 دج).  
هكذا صرح بالحكم أمام المأ بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و أمضى أصله من طرف القاضية و أمينة الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)



قائمة

المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ/ القوانين والأوامر:

1/ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.

2/ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011.

3/ القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 06 مارس سنة 2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 07 مارس سنة 2016.

4/ الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1394 الموافق 10 يونيو سنة 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، المؤرخة في 18 يونيو سنة 1974.

5/ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05، المؤرخ في 03 مايو سنة 2007.

6/ الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.

## قائمة المصادر والمراجع

### ب/ المراسيم التنظيمية:

- 1/ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 03 مارس سنة 1993.
- 2/ المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.
- 3/ المرسوم التنفيذي رقم 76-144 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.
- 4/ المرسوم التنفيذي رقم 76-145 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.
- 5/ المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.
- 6/ المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 05 نوفمبر سنة 1985، المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، المؤرخة في 06 نوفمبر سنة 1985.
- 7/ المرسوم التنفيذي رقم 89-35 المؤرخ في 13 شعبان عام 1409 الموافق لـ 11 مارس سنة 1989، يحدد شروط تخصيص المساكن الإجتماعية والحضرية الجديدة وكيفياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، المؤرخة في 22 مارس سنة 1989.

## قائمة المصادر والمراجع

8/ المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي سنة 1991.

9/ المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 09 رجب عام 1413 الموافق 02 جانفي سنة 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي سنة 1991 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 02، المؤرخة في 06 جانفي سنة 1993.

10/ المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 07 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، المؤرخة في 30 مارس سنة 1994.

11/ المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 04 أكتوبر سنة 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66، المؤرخة في 16 أكتوبر سنة 1994.

12/ المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 05 رمضان عام 1417 الموافق 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني، وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 04، المؤرخة في 15 يناير سنة 1997.

## قائمة المصادر والمراجع

13/ المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997، الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال ابتداءً من أول يناير 1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 1997.

14/ المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 05، المؤرخة في 04 فبراير سنة 1998.

15/ المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، المتضمن شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 05، المؤرخة في 04 فبراير سنة 1998.

16/ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، المؤرخة في 29 أبريل سنة 2001.

17/ المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 10 رمضان عام 1425 الموافق 24 أكتوبر سنة 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 04 شوال 1418 الموافق أول فبراير 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 67، المؤرخة في 24 أكتوبر سنة 2004.

18/ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، المؤرخة في 11 مايو سنة 2008.

## قائمة المصادر والمراجع

19/ المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق 10 مارس سنة 2010، يحدد مستويات كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء مسكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، المؤرخة في 14 مارس سنة 2010.

20/ المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 أكتوبر سنة 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 58، المؤرخة في 07 أكتوبر سنة 2010.

21/ المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 70، المؤرخة في 08 ديسمبر سنة 2016.

### ج- القرارات الوزارية

1/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 رمضان عام 1429 الموافق 13 سبتمبر سنة 2008، يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 04 أكتوبر سنة 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، المؤرخة في 05 أكتوبر سنة 2008.

2/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخة في 14 سبتمبر سنة 2011.

ثانياً: المؤلفات

- 1/ أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1985.
- 2/ بن يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.
- 3/ توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، د ط، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984.
- 4/ جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: البيع، الإيجار، المقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014.
- 5/ جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، د ط، دار طليطلة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 6/ حمدي باشا عمر، دراسة قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 7/ رمضان أبو السعود، العقود المسماة: عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.
- 8/ رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.
- 9/ سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2015.
- 10/ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.

## قائمة المصادر والمراجع

- 11/ عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 12/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، د ط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1998.
- 13/ عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 14/ عبد السلام زيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 15/ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات والتطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
- 16/ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 17/ محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان)، الإيجار، دراسة مقارنة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 18/ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- 19/ محمد عبد المقصود حسن داود، الضوابط الشرعية والقانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2000.
- 20/ محمود محمد الكيلاني، أصول المحاكمات والمرافعات المدنية، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
- 21/ محند أمقران بوبشير، النظام القضائي الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

## قائمة المصادر والمراجع

- 22/ محند أمقران بوبشير، النظام القضائي الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 23/ مصطفى محمد جمال، الموجز في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2002.
- 24/ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الثاني، الإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، 1998.
- 25/ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 26/ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

### ثالثاً: الرسائل الجامعية

- 1/ حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بالأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
- 2/ حسيبة زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود مدنية، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2011.
- 3/ لمياء بولحمر، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- 4/ نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الجزائر، 2006.

### رابعاً: المقالات

- 1/ بوشناقة جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الإجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والإجتهاد القضائي الجزائري، دفتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2002.

خامساً: المجلات القضائية

- 1/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، سنة 1989.
- 2/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1991.
- 3/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1992.
- 4/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 1992.
- 5/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 1993.
- 6/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 1994.
- 7/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1994.
- 8/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1998.
- 9/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2001.
- 10/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2003.
- 11/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2009.
- 12/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2010.
- 13/ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2014.

خلاصة

الموضوع

## خلاصة الموضوع:

نخلص في نهاية هذا البحث إلى القول بأن السكّانات الاجتماعية الإيجارية، هي تلك السكّانات التي يتم تمويلها من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والتي تكون موجهة أساساً إلى الفئات الاجتماعية المعوزة، والتي لا تملك سكناً، أو تكون متواجدة في سكّانات غير لائقة، كما أن هذا العقد يمكن اعتباره عقد إيجار من نوع خاص يختلف عن عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني، وهذا وفق التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها البلاد.

إضافة إلى ذلك، فإن هذا النوع من العقود قد أثار عدة إشكالات ومنازعات في أروقة القضاء، وبالتحديد أمام القضاء العادي الذي اختص بالفصل في مجمل المنازعات الناشئة عن هذا العقد، والتي قد يرفعها المؤجر أو المستأجر بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية، دون أن ننسى في ذلك اختصاص قاضي الاستعجالي في بعض الدعاوى التي تتوافر على عنصر الإستعجال، بغرض ردّ الإعتداء الحاصل على السكن المؤجر.

### الكلمات المفتاحية:

السكّانات الاجتماعية الإيجارية-عقد إيجار من نوع خاص-القضاء العادي-قاضي الموضوع-قاضي الإستعجال.

### Résumé :

Nous concluons à la fin de cette recherche, que la rente de logement social est celle qui est financée par l'Etat ou les groupes locaux, qui vise principalement les pauvres, qui n'ont pas de logement ou sont présents dans des habitations non habitables.

Ce contrat peut être considéré comme un contrat de location d'un type spécial différent du loyer, stipulé dans le code civil en fonction des changements économique et sociaux qui se produisent dans le pays.

De plus, ce type de contrats à soulever plusieurs problèmes et litiges dans les couloirs de la magistrature, plus particulièrement devant le pouvoir judiciaire, spécialisé dans tous les litiges découlant du contrat, qui peut être déposé par le bailleur ou le locataire, en cas de violation des obligations contractuelles sans oublier la compétence du juge d'urgence, urgence de reprendre à l'abus de logements locatifs.

Les mots clés :

Location de logements sociaux – un contrat de location privé – justice ordinaire – juge du sujet – juge d'urgence.

فهرس

المحتويات

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
41-6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات الإجتماعية
22-7	المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات الإجتماعية
20-7	المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات الإجتماعية
9-8	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار لسكن إجتماعي
15-10	الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكن الإجتماعي
20-16	الفرع الثالث: تمييز السكنات الإجتماعية عن أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية
22-20	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات الإجتماعية
41-23	المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات الإجتماعية
35-23	المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار لسكن إجتماعي
29-23	الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين
35-29	الفرع الثاني: إبرام عقد الإيجار
41-35	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على إبرام هذا العقد
38-35	الفرع الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري
41-38	الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر
42	خلاصة الفصل الأول
77-43	الفصل الثاني: المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية
55-44	المبحث الأول: النظام القانوني المتعلق بإيجار السكنات الإجتماعية
49-44	المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى
47-44	الفرع الأول: أطراف الدعوى
49-47	الفرع الثاني: سير عملية التقاضي
55-49	المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة
50-49	الفرع الأول: الإختصاص المحلي-الإقليمي

## فهرس المحتويات

55-51	الفرع الثاني: الإختصاص النوعي
77-56	المبحث الثاني: تطبيقات عن المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكنات الاجتماعية
61-56	المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الإستعجال
60-57	الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري
61-60	الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر
77-61	المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع
74-61	الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري
77-74	الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر
78	خلاصة الفصل الثاني
80-79	الخاتمة
-	قائمة الملاحق
-	قائمة المصادر والمراجع
-	خلاصة الموضوع
-	فهرس المحتويات