



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

منازعات السكن الاجتماعي بين الإيجار والتملك في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

نعيمة حاجي

إعداد الطالبة:

سهام ذيب

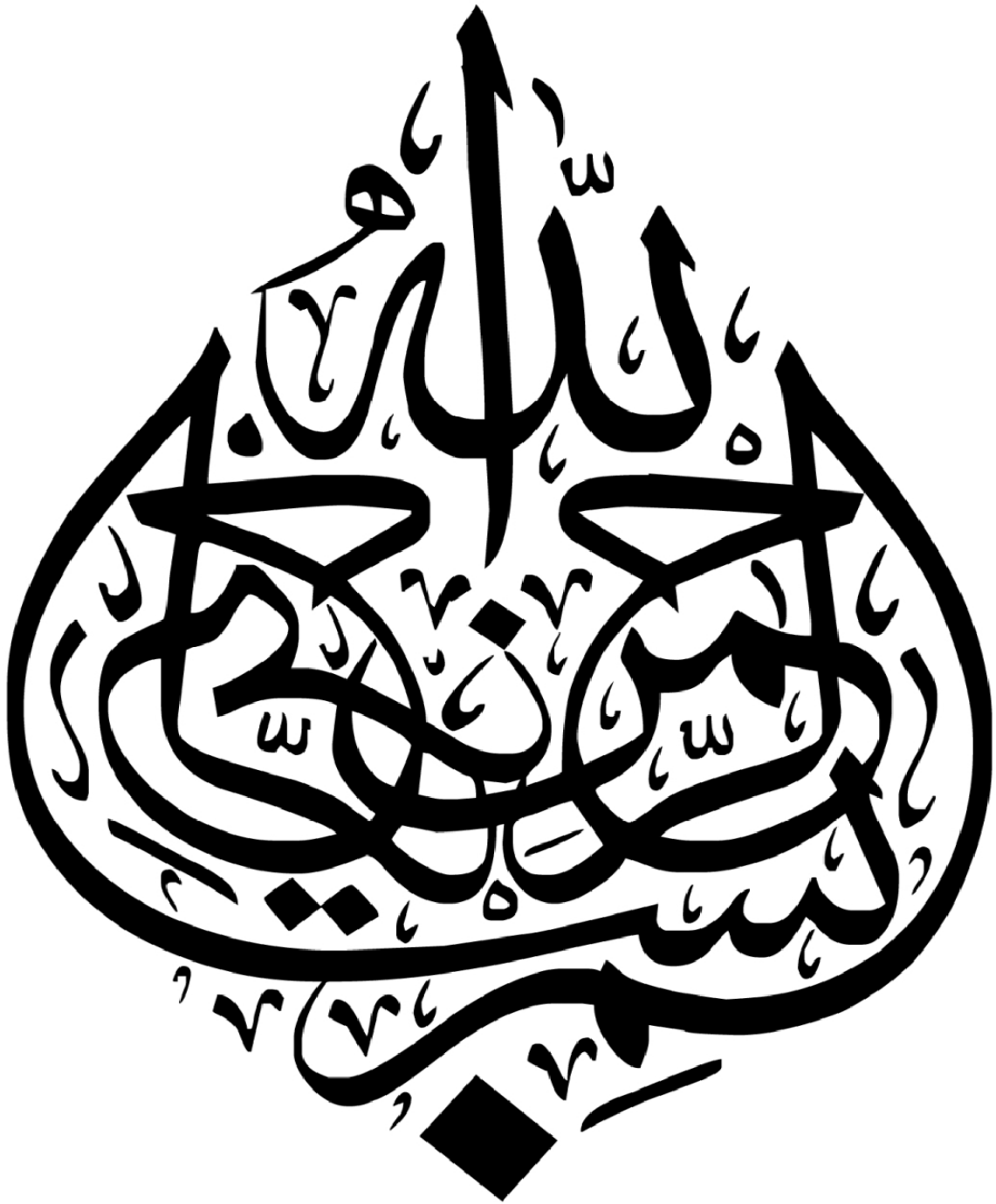
جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tebessi - TEBESSA

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
ريم مراحي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021 - 2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء



شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

”من إجتهد وأصاب فله أجران و من إجتهد ولم يصب فله أجر واحد ”،

”كن عالما، فإن لم تستطيع فأحب العلماء، فإن لم تستطيع فلا تبغضهم ”

الحمد لله الذي وهبنا نعمة العقل سبحانه والشكر له على كل نعمه وفضله وكرمه.

تبارك الله ذو الجلال والإكرام، اللهم لك الحمد حمدا كثيرا مباركا، ملء السموات والارض نشكرك على أن يسرت لنا إتمام هذا البحث، كما أتوجه بالشكر إلى أستاذتنا

الفاضلة المشرفة على إنجاز هذا البحث الدكتورة نعيمة حاجي

كما أتقدم بالشكر إلى أستاذتنا الموقرين في لجنة المناقشة لتفضلهم علينا بقبول مناقشة هذه المذكرة، فهم أهل لسد خللها وتقويم معوجها وتهذيب نتواتها والإبانة عن مواطن القصور فيها، سائلين الله الكريم أن يثيبهم عنا خيرا.

نشكر كل من قدم لنا يد العون ولم يبخل عنا بالنصيحة من أستاذتنا الكرام، أشكر قضاء محكمة تبسة وأخص بالذكر القضاء العقاري، وموظفي ديوان الترقية والتسيير

العقاري.

إِهْدَاء

إلى من كان دعاؤهما سر نجاحي.

إلى من جاء فيهما قوله تعالى " وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا." حفظهما الله
وأطال في عمرهما.

أبي الحنون

أمي العزيزة

إلى إخوتي الأعزاء و عائلاتهم، إلى اخي الغالي "وليد"، إلى ونیستی في الحياة أختي
الغالية "وسام"

إلى زوجي ورفیق دربی،

إلى أولادي " معاذ بهاء الدين"، "قصي عبد القدوس" و "مريم البتول"، إلى كل
الأحبة والأصدقاء و الزملاء وأخص بالذكر رفيقة الدراسة "نوال" إلى كل من غفل
عنه قلبي ولم ينسأه قلبي وسقط ذكره سهوا .

قائمة المختصرات

- ق م ج: القانون المدني الجزائري.
- ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- د ط: دون طبعة.
- ط 1: الطبعة الأولى.
- ص: صفحة.

مقدمة

مما لا شك فيه أن السكن يعد من ضروريات الحياة على مر العصور، لهذا حرصت الدول على توفيره لمجتمعاتها صونا لكرامتهم، وهو ما عملت فعلا على تجسيده الدولة الجزائرية منذ فجر الإستقلال، إلا أن إتباع الجزائر للأسلوب الإشتراكي جعلها تحتكر هذا الموضوع بصورة مطلقة، ويتجلى ذلك من خلال المرسوم رقم 73-82 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية، وهو ما أعتبر اللبنة الأولى لبعث فكرة الترقية العقارية، ثم صدر الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية تابعة للبلديات، ومنه إصدار الأمر رقم 76-92 المتعلق بالتعاون العقاري لإنشاء ما يسمى بالتعاونيات العقارية، وذلك من أجل تخفيف العبء على الدولة في بناء السكنات، حيث ترتب على سيطرة الدولة لقطاع السكن عجزها عن تسيير ممتلكاتها العقارية المتزايدة، مما إضطرها إلى إصدار القانون رقم 81-01، والذي يعتبر أول قانون عالج التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة.

كما تعرف الجزائر طلبا متزايدا على السكن، وهذا ما يتناسب طردا مع الكثافة السكانية التي تسلك منحى تصاعدي، وفي نفس الوقت إرتفاع أسعار العقارات عامة ومواد البناء وحتى بدل الإيجار خصوصا في المدن الكبرى.

ونتيجة ضعف الدخل لدى غالبية الجزائريين فإنهم يعجزون عن بناء مساكن، أو شراء الجاهز منها، مما جعل الدولة الجزائرية تلجأ إلى صيغة السكن العمومي الإيجاري كأداة قانونية تتيح للأفراد غير القادرين على التملك الإنتفاع بالسكن، وبالتالي التخفيف من حدة هذه الأزمة، وذلك من خلال وضع أحكام توطر هذه الصيغة السكنية، ويتجلى ذلك في ترسانة القوانين والنصوص التنظيمية بهدف تأطير السكن الاجتماعي والذي أصبح يعرف بالسكن العمومي الإيجاري من كل جوانبه القانونية بداية من كيفية الإستفادة، وصولا إلى تملك المسكن.

أهمية الموضوع:

تتلخص أهمية موضوع الدراسة في تسليط الضوء على عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، نظرا للتأثير الإيجابي الذي يساهم به من خلال تحسين حياة الأفراد، إضافة إلى التعرف على مساهمة القضاء في ظل كثرة المنازعات المعروضة عليه وكيفية معالجتها، مع محاولة عرض أهم الإجهادات القضائية التي أصدرتها المحكمة العليا من خلال عينات تطبيقية للمنازعات.

أما عن دوافع إختيار الموضوع، فهناك دوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

الدوافع الذاتية:

تتمثل في الرغبة الملحة للتعلم في موضوع السكن وبالتحديد السكن العمومي الإيجاري، خاصة وأنه يدخل في مجال التخصص، إضافة إلى محاولة إزاحة بعض جوانبه الغامضة نتيجة إرتباطه الوثيق بمجال عملي، إضافة الى التعرض لبعض الإشكاليات، والتي أحيانا نعجز عن معالجتها، وكستفيدة من هذه الصيغة السكنية لاحظت بعض الصدمات التي تنشأ بين الجيران والذين غالبا ما يهرعون إلى المحاكم محاولين التعرف على الحلول التي أوجدها النظام القانوني لهذه الصيغة السكنية.

الدوافع الموضوعية:

إرتباط موضوع الدراسة بالجانب الإجتماعي، ومحاولة التعرض للقوانين المؤطرة للسكن العمومي الإيجاري لما له من أهمية في مجتمعنا، خاصة وأنه يستهدف المواطن البسيط، الذي يأمل في الإستقرار من خلال السعي للحصول على هذه الصيغة السكنية، والتي في كثير من الأحيان تورطه في منازعات معقدة.

إشكالية الدراسة:

تتلخص إشكالية الدراسة من خلال إشكالية رئيسية وإشكاليات فرعية كالآتي:

في ظل كثرة المنازعات التي تطرح أمام القضاء بشأن مسألتى التمليك والإيجار في السكن العمومي الإيجاري، والسؤال الذي يطرح نفسه كالآتي: هل كان للقضاء الجزائري موقف ثابت شكل حلا جذريا لمختلف المنازعات التي تطرح بشأن التمليك والإيجار في السكن الاجتماعي؟

الإشكاليات الفرعية تتمثل في ما يلي:

- فيما يتمثل الإطار القانوني المنظم لعقود الإيجار المبرمة بين ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة والمستفيد من صيغة السكن العمومي الإيجاري من جهة ثانية؟

- ما نوع المنازعات الناشئة حول السكن العمومي الإيجاري؟ وهل وفق المشرع في إيجاد الحلول المناسبة لها ضمن المنظومة القانونية الحالية؟

- هل الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية عالجت بدقة المنازعات المطروحة في ساحات القضاء؟ وأوجدت حلول مناسبة من خلال الاجتهاد القضائي؟

- هل كل النزاعات العملية والتي يعاني منها خاصة المستأجر نظمها المشرع، أم أن الحياة التطبيقية أوجدت إشكالات لم تتماشى والحلول المتاحة ضمن المنظومة القانونية الحديثة، خاصة في شقها الثاني والمتمثل في تمليك السكن العمومي الإيجاري، وهل اللجوء إلى القضاء مكن من إيجاد الحلول المناسبة لتلك القضايا والإشكالات المطروحة منها خاصة أثناء تساوي المراكز القانونية لمن توفرت فيهم شروط التنازل.

منهج الدراسة:

إجابة على الإشكالية المطروحة تمت الاستعانة بالمنهج التحليلي من خلال معالجة وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية والتعرض إلى مجموعة من النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية التي تناولت موضوع الدراسة من جوانبه المختلفة، إضافة إلى المنهج الوصفي من خلال الوقوف عند بعض المفاهيم، والتطرق إلى عديد المنازعات التي عالجها القضاء. كما تمت الاستعانة بالمنهج التاريخي، وذلك من خلال التطرق إلى الخلفية التاريخية لصيغة السكن العمومي الإيجاري، خاصة في ما تعلق بشق التنازل للمستفيد من السكن.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف الدراسة فيما يلي:

- تقوم صيغة السكن العمومي الإيجاري على أساس عقد الإيجار، وبالتالي فأكثر المنازعات المثارة بشأنها تتعلق بالإيجار، لكن يقع إستثناء يخص طرح منازعات بشأن التمليك وذلك في حالة التنازل، وبالتالي فإن الهدف من هذه الدراسة يتمحور أساسا حول تقييم موقف القضاء الجزائري بخصوص المنازعات التي يثيرها هذا النوع من السكنات سواء تعلق الأمر بمنازعات التأجير أو التمليك.

- إضافة إلى محاولة التحديد الدقيق للأطر القانونية التي سنها المشرع الجزائري كحلول للمنازعات والإشكاليات التي تثار بين الحين والآخر حول هذه الصيغة السكنية، خاصة في ظل تثارها وعدم جمعها في منظومة موحدة نتيجة ورودها في فترات زمنية مختلفة تزامنا مع ظهور الإشكاليات والمنازعات.

الدراسات السابقة:

هناك دراسات عديدة تناولت الترقية العقارية بصفة عامة ساعدت في إتمام هذه

الدراسة، خاصة منها:

- كتاب بعنوان: عقد الترقية العقارية للمؤلف شوقي بناسي، الذي تطرق الى حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- كتاب بعنوان: الوجيز في شرح عقد الايجار للمؤلف هلال شعوة، الذي تناول فيه عقد الايجار وفق أحدث النصوص المعدلة للقانون 05-07.

- أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تناولت النظام القانوني لإقتناء السكن بالمنطقة الحضرية للباحثة حسبية زغلامي، حيث تطرقت من خلال هذه الأطروحة إلى موضوع السكن ضمن بابين، تضمن الباب الأول آليات القانونية المعتمدة من أجل توفير سكن لائق للمواطن، أما الباب الثاني تناولت من خلاله الأشكال القانونية للصيغ السكنية المعتمدة.

- أما في شق المنازعات فقد تمت الإستعانة بمؤلفي كل منذيب عبد السلام بعنوان عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، كذلك مؤلف بن رقية بن يوسف الذي جاء تحت عنوان: أهمل نصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، كلا المؤلفين ساعدا في عرض إجتهدات المحكمة العليا بخصوص هذه الصيغة السكنية موضوع الدراسة والمتمثلة في صيغة السكن العمومي الإيجاري.

صعوبات الدراسة:

لا يخلو أي بحث علمي من وجود صعوبات وعراقيل تعترض مهمة إعداده، وهو بالفعل ما حدث بالنسبة لموضوع الدراسة، حيث أن مسألة تمحوره حول المنازعات شكل الصعوبة الأبرز، خاصة في ندرة الإجتهدات القضائية المنشورة، الأمر الذي إستوجب إجراء دراسة ميدانية على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك على مستوى محكمة تبسة، وما يجب التنويه عليه هو أن الصعوبة الأكثر حدة ظهرت بخصوص تحديد موقف القضاء بشأن مسألة التمليك، ذلك لأن الأصل في

السكن العمومي الإيجاري هو الإيجار، أما التملك فيمثل الإستثناء، وبالتالي فالمنازعات التي خصت التملك كانت قليلة، الأمر الذي صعب عملية جمع القرارات القضائية بشأنها، وصعب بالتالي تحديد موقف القضاء منها.

خطة الدراسة:

في إطار ضبط عناصر الدراسة وتماشيا مع الأهداف المرجوة منها، فقد تم إعتداد خطة ثلاثية الفصل كآتي:

تضمن الفصل التمهيدي الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري، وذلك من خلال التطرق إلى مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري في المبحث الأول، إضافة إلى التعمق في الأحكام القانونية المختلفة لهذا العقد ضمن المبحث الثاني. أما الفصلين الأول والثاني فقد تم تخصيصهما لرصد مختلف المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الصيغ السكنية، بحيث تضمن الفصل الأول المنازعات الخاصة بإيجار السكن العمومي الإيجاري، سواء تلك المثارة أمام قاضي الموضوع أو القاضي الإستعجالي. أما الفصل الثاني فقد تضمن المنازعات المتعلقة بتملك السكن العمومي الإيجاري سواء تلك المثارة أمام القاضي العادي أو القاضي الإداري.

الفصل التمهيدي:

الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكن

العمومي الإيجاري في التشريع

الجزائري

نظرا إلى الكم الهائل والمتزايد للإقبال على السكن العمومي الإيجاري وما يحيط بعملية إيجارها من تعقيدات وطول إجراءات، فإن الأمر كان يقتضي إستحداث هيئات أو مؤسسات تتكفل بتسيير هذه الأملاك وإدارتها، وإبرام عقود إيجارها ومتابعة مدى تنفيذها، ونظرا لكون إيجار هذه السكنات يحظى بدعم الدولة. إرتأت الأخيرة ونتيجة لإتساع رقعة الممتلكات العقارية ذات الطابع الإجتماعي، وتعقيدات عملية إيجارها بغية تحقيق أهدافها ضرورة خلق مؤسسات متخصصة لترقيتها وتسييرها.

وبما أن السكنات العمومية الإيجارية مخصصة لفئة معينة أقر لها المشرع شروط وفرض ضرورة إتباع إجراءات لتقرير الإستفادة منها، في حين شكلت حرية المستأجرين للتصرف في منفعتها أو التنازل عنها أو تأجيرها أو غير ذلك في مقابل مادي، سببا للمضاربة والإنتفاع بطريقة غير مشروعة، الأمر الذي يؤدي إلى تغيير الوجهة التي وجدت لأجلها.

المبحث الأول: مفهوم عقد ايجار السكن العمومي الإيجاري

حاولت الجزائر جاهدة لترقية الخدمة العمومية والنشاط العقاري لتسد النقص الذي يعانيه قطاع السكن، وذلك بالعمل على توفير السكن الملائم لمختلف الشرائح الاجتماعية، حيث يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن جل الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة، حيث تحظى هذه الأخيرة بالدعم الكلي، وأوكلت مهمة إنجازها وتسييرها وإدارتها لديوان الترقية والتسيير العقاري.

إن الحديث على هذا النمط من السكنات يستدعي منا التعرض إلى مفهومه في (المطلب الأول)، ثم إلى الأحكام التي يتقيد بها هذا النوع في العقود الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار في التشريع الجزائري

السكن الاجتماعي بالمفهوم الحالي عرف بالسكن الحضري معتدل الكراء، حيث تم توجيه سياسة الدولة لفئة المجتمع الذين لا تسمح لهم مواردهم بدفع إيجار حر لدى الخواص أو الحصول على مسكن في إطار الإمتلاك، فماذا نعني بعقد إيجار السكن الاجتماعي؟ أو ما يعرف حاليا بالسكن العمومي الإيجاري.

الفرع الأول: عقد الإيجار في القانون المدني

قبل التطرق الى مفهوم عقد ايجار السكن الاجتماعي لا بد من الوقوف أولا على تعريف العقد حيث جاء في المادة 154 من ق م ج: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة اشخاص اخرين بمنح او فعل او عدم فعل شيء ما".

¹ - القانون 07-05، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للامر 75-08، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

كما عرف من خلال فقاء الشريعة على أنه: "عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو اجرة"¹.

أما المشرع الجزائري فلم يعرف عقد الإيجار، وإنما أشار إليه بموجب المادة 467 من ق م ج: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل اخر."

يظهر من هذا التعريف أن العناصر الأساسية لعقد الإيجار هي الأجرة والمدة والشيء المؤجر، وهو الشيء المعين بالذات، الغير قابل للاستهلاك، إذ لو كان قابلا للاستهلاك لكان أمام قرض إستهلاكي، هذا لأنه في عقد الإيجار يكون المستأجر ملزم برد الشيء والمتمثل في العين المؤجرة إلى المؤجر عند إنتهاء الرابطة العقدية بينهما. كما يجعل بالمقابل من الأجرة الإلتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر، ضف إلى ذلك العنصر الأساسي والمتمثل في مدة الايجار².

ويجب أن تتفق إرادتي المؤجر والمستأجر حول الشيء المؤجر والسعر والمدة³، كما أنه ممن العقود المسماة⁴.

¹ - محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الاسلامي و نظرياته العامة ، شركة الاعلانات الشرقية، دار الجمهورية للصحافة ، د س ن، د ط، ص 274.

² - فريدة محمدي، عقد الايجار ، محاضرات للسنة الثالثة حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص 01.

³ - نيب عبد السلام ، عقد الايجار المدني- دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحطمة العليا -، ط1،الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص13

⁴ - رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، الاحكام العامة، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2003، ص16.

الفرع الثاني: تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142¹ تعريفا لهذه السكنات من خلال المادة الثانية منه: "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 سكن أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة". إستقراء لنص هذه المادة نجد الآتي:

- تغيير التسمية من سكن إجتماعي إلى سكن عمومي إيجاري.

- الفئة المستفيدة من هذه الصيغة السكنية هي تلك الفئة المعوزة التي لا تستطيع أن تبني أو تمتلك أو تستأجر مسكن، ومنه فإن هذه الصيغة السكنية يستفيد منها أصحاب الدخل المحدود أو الفئة الهشة.

- هذه الصيغة السكنية تمول من ميزانية الدولة بالكامل.

- يمكن أن يستفيد من هذه الصيغة السكنية من مستهم ظروف إستثنائية كالكوارث الطبيعية، ولا يملكون سكن وتتوفر فيهم شروط الإستفادة، وأيضا هدف الدولة القضاء على الأحياء القصديرية².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد من حال سكن العمومي الإيجاري، الصادر بالجريدة، الرسمية، 11 ماي 2008، العدد 24.

² - حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2019-2020، ص 172.

إن عقد الإيجار في القانون المدني يختلف عن هذا النوع من العقود التي يكون طرفاها ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة، ومن جهة ثانية المستفيد. ذلك رغم صدور قرار الاستفادة، إلا أن للمستفيد الحق في الإيجار فقط لا الاستفادة المطلقة على المستوى العام¹.

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية، تتمتع بالاستقلال المالي وذات طابع تجاري²، تتمتع بالشخصية المعنوية المعترف لها بإبرام العقود، حيث يحدد هذا الأخير شروطه وفق نموذج خاص، ومقرر قانونا وما على المستفيد من هذا السكن إلا أن يسلم بها ويستفيد منها عن طريق الإنتفاع، وهو بمثابة عقد إذعان يلتزم بموجبه المستأجر بالإلتزامات التي جاء بها المرسوم³. أيضا له أن يرفض التعاقد، كما أن لطالب السكن أن يطعن في قائمة المستفيدين أمام اللجنة المختصة ويكون ذلك على مستوى اللجنة الولائية إن رأى إجحافا أو تعسفا في حقه.

إن الثمن الكلي للسكن وقيمة بدل الإيجار تختلف من منطقة إلى أخرى، ومن مسكن إلى آخر وهي قيمة تحدد عن طريق القانون.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 16-310، مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفياته.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي سنة 1991، يتضمن تغيير الطبيعة. القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفيات تنظيمها وعملها، المؤرخ في 27 ماي 1991، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 25 ، بتاريخ 27 مايو 1991.

³ - نيب عبد السلام ، مرجع سابق، ص59.

الفرع الثالث: خصائص عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

يتميز عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بالآتي:

1 - إفراغ عقد الإيجار في نموذج خاص محدد قانوناً¹.

نص المرسوم التنفيذي رقم 08-142² على أن إبرام عقد الإيجار يتم بين طرفيه ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤجر (المستفيد)، وذلك لمدة ثلاث سنوات³.

2- عقد الإيجار عقد مقيد:

وضع المشرع قيوداً على ديوان الترقية والتسيير العقاري بالنسبة للإيجارات التابعة لها وكذلك بالنسبة للمستأجر الذي يجب أن تتوفر فيه شروط خاصة للإستفادة من هذه الصيغة السكنية الموجهة بالخصوص للفئة المعوزة⁴.

3- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية يتم بمقابل:

هناك قيمة محددة لبدل الإيجار ويمكن مراجعتها إذا ما تم التعديل سواء الكلي أو الجزئي للمعايير التي أعمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار وذلك حسب المادة 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

1 - المرسوم التنفيذي 94 - 69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المحدد لنموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سابق الذكر.

3 - المادة 44: "...يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد...". المرسوم التنفيذي 08-142، سابق الذكر.

4 - نعيمة إيمان، السكن الإيجاري العمومي، ترقية عقارية لمدن مستدامة، مجلة صوت القانون، المجلد السادس، العدد 02، جامعة خميس مليانة، نوفمبر 2019، ص 486.

4- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد قابل للفسخ:

إن هذا النوع من العقود قابل للفسخ مما يؤدي الى حرمان المستأجر من الإنتفاع بالسكن وذلك وفق ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، حيث يؤدي عدم الشغل الفعلي لمدة 6 أشهر، ولأسباب غير مبررة الى حرمان المستأجر منه، وبالتالي يفسخ العقد، وكذلك إذا أخل المستأجر بالتزاماته وفق ما نص عليه القانون.

5- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية ملزم لجانيين:

إن هذه الصيغة من السكنات عقودها ترتب إلتزامات متقابلة على عاتق الطرفين مما يوجد إرتباط بين الإلتزامات يجعل بطلان أو إنقضاء الإلتزامات أحد الطرفين سواء كان المؤجر أو المستأجر¹ سببا في بطلان أو إنقضاء الإلتزامات الطرف الآخر².

6- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد معاوضة:

هذا لأن كلا الطرفين يأخذ مقابل لما إلتزم به³، فالمستأجر يدفع بدل الإيجار مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة، والمؤجر يستفيد من بدل الإيجار⁴.

¹ - جعفر الفضيلي، الوجيز في العقود المدنية- البيع- الإيجار- المقاوله- دراسة في ظل التطور القانوني معززة بالدراسات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د م ن، 2014، ص 190.

² - هلال شعوة، الوجيز في عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، ط 1، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، ط 1، 2010، ص 15.

³ - المادة 58 من ق م ج: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء، أو فعل شيء ما".

⁴ - شعوة هلال، مرجع سابق، ص 15.

7- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد زمني:

هذا لأنه لا بد أن يتوافق مع القاعدة العامة وهي المدة الزمنية المحددة¹، وذلك حسب المادة 467² من ق م ج، حيث تعتبر المدة من العناصر الجوهرية ويحدد مقدار بدل الإيجار من خلال المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وعليه فإن تم فسخ الإيجار فلا يكون له أثر رجعي لأن ما نفذ من الالتزامات مستمرة لا يمكن إعادته³.

المطلب الثاني: أركان عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

لا ينعقد العقد صحيحا إلا بتوافر الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار من رضا ومحل وسبب، ضف إلى ذلك الشكلية، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال.

الفرع الأول: التراضي

يعد عقد الإيجار من العقود الرضائية فيكفي لإنعقاد هذا الأخير أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتين متطابقتين⁴، وهذه الإرادة يجب أن تصدر عن شخص ذي أهلية يعتد القانون بإرادته، كما يشترط أن يكون رضائه بالعقد الصحيح فيلتزم أن تكون هناك إرادة جدية تهدف إلى إحداث أثر قانوني يعتد به.

¹ - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 16.

² - المادة 467 من ق م ج: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

³ - علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التسيير، د ط دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 2010، ص 206.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار العارية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 38.

التعبير عن الإرادة¹ من حق أطرافه الحرية في إبرامه أو عدم إبرامه غير أن هذه الحرية ترد عليها بعض القيود المتعلقة بالنظام العام.

هذا ما نصت عليه المادة 59 من ق م ج: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية."

بالإضافة إلى ذلك يستلزم الرضا أن تكون الإرادة حرة سليمة لا يشوبها أي عيب من العيوب، وأن تصدر من ذي أهلية، ويعتبر التصرف صحيحا إذا ما تحققت جميع أركانه وشروط صحته، ومن شروط صحة العقد أن يرد الرضا خال من العيوب المنصوص عليها قانونا وهي الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال، أو الغبن في عقود بيع العقارات وهذا حسب ما نصت عليه المادة 91 من ق م ج: "يراعى في تطبيق المادة 90 عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود".

نظرا لمركز المؤجر القانوني وكذا المعايير والمقاييس المعتمدة من طرفه في تحديد ثمن بدل الإيجار، أو حتى بيعه إثر عملية التنازل عن الحق في إيجار السكن إذ يستبعد أن تقع الوكالة بالغبن في تقدير الثمن. أما من زاوية المستأجر المستفيد فيكون فيمركز ضعيف بالمقارنة مع المتعامل، المتمثل في ديوان الترقية التسيير العقاري، وهذا الأخير هو من يسير محل الإيجار طبق للمرسوم التنفيذي 91-147².

المستأجر الذي هو صاحب حق شخصي سابق عن المؤجر، يشترط فيه توفر شروط معينة خاصة ما تعلق منها بأهلية التعاقد حيث أن القاعدة العامة في عقود الإيجار لا تفرض على المتعاقد أن يكون متمتع بأهلية أداء كاملة، بل يكفي فقط أهلية التمييز (13) سنة كاملة، وهذا حسب تقدير العمل ومدى نفعه أو ضرره بصاحبه.

¹ - دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام - طبعة منقحة ومزيدة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2016، ص15.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-147، سابق الذكر .

أما بالنسبة للشخص الراغب في الحصول على السكن العمومي الإيجاري فلا بد أن يتمتع بأهلية خاصة تقدر بـ 21 سنة كاملة منذ تاريخ وضعه للملف وذلك حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-142¹، وهذا ما يشكل استثناء عن القاعدة العامة.

الفرع الثاني: المحل

محل العقد هو محل الإلتزام الذي ينشئه، لذلك نجد أن المحل يتعدد بتعدد الإلتزامات الناشئة عنه². إن ركن المحل في عقد الإيجار مزدوج، فمحل التزام طرفي العقد هما محل التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري المتمثل في السكن، حيث تتبنى الجزائر تمكين كل مواطن إمتلاك سكن لائق³، ومحل التزام المستفيد هو المبلغ الذي يؤديه المستأجر لقاء حصوله على السكن ويكون نقدي ومحدد، ولا بد أن يتميز بدل الإيجار حسب القواعد العامة بالاتي

- الثمن نقدا حسب المادة 467⁴ من ق م ج.
- ان يكون الثمن مقدرا او قابل للتقدير⁵.
- المحل موجودا او قابل للوجود⁶.
- ان يكون المحل مشروعا.

إن محل الإلتزام بوجه عام القيام بعمل أو الإمتناع عنه أو الإلتزام بإعطاء شيء ومنه فيجب أن يكون محل الإلتزام مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08/142 سابق الذكر.

² - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للإلتزام ، ج 1، ط 2، الجزائر، 2004، ص 209.

³ - عمر حمدي باشا، بالاشتراك مع ليلي زروقي ، التنازل عن املاك الدولة، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 297

⁴ - المادة 467 من ق م ج: ".....مقابل بدل ايجار معلوم".

⁵ - المادة 95 من ق م ج : "إذا كان محل الإلتزام نقود، التزم المدين بقدر عددها.....".

⁶ - المادة 92 من ق م ج: "يجوز ان يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا.....".

إن ثمن المسكن يتم تحديده عند إبرام هذا العقد فيجب أن يكون موجودا أو سيوجد قطعا مستقبلا أو سيبتل العقد الذي يكون الثمن فيه شيئا معدوما¹.

وفي هذا العقد يشترط وجوبا لقيامه تسديد المستفيد بعد قبول طلبه نسبة مئوية محددة من ثمن، إلى جانب أقساط بدل الإيجار طيلة مدة مكوث المؤجر بالعين المؤجرة.

➤ يجب ان يكون الثمن جديا.

القاعدة العامة أن يكون الثمن جديا، فإذا كان صوريا قدره الطرفان في العقد دون أن يقصد بأن يدفع فعليا فللقاضي السلطة التقديرية في كشف مدى صورية الثمن، حيث يجب أن لا يكون تافها وذلك من خلال عدم تناسب القيمة مع السكن.

ذلك أن الثمن يتم تقديره على أساس معيار موضوعي، وهو التكلفة النهائية لإنجاز السكن محل هذا العقد والتي لا يمكن أن تكون صورية أو تافهة².

➤ يجب أن يكون المحل مشروعا وغير مخالف للنظام والآداب العامة.

إن محل الإلتزام يجب أن يكون مشروعا وجائزا قانونا، فمتى كان غير ذلك لا ينشأ الإلتزام ويعتبر العقد غير مشروع ويقع باطلا بطلان مطلقا.

إن المستفيد من السكن لا بد أن يكون ملزما لاستغلاله وفق ما أعد له، فلا يمكن إستعماله لأغراض مخالفة للأسس والقيم التي يقوم عليها المجتمع.

نصت المادة 91 من ق م ج: "إذا كان محل الإلتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام والآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا."

1 - محمد يوسف الزغبى العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني ، د ط، الاردن ، 2004 ، ص 165.

² - دربال عبد الرزاق، المرجع السابق، ص41.

فالمساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية وبواسطة مصادر بنكية أو تمويلات¹ أخرى وفقا لمعايير محددة مسبقا، من حيث المساحة والرفاهية.

الفرع الثالث: السبب

السبب في العقود هو العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة إنشاء الالتزام وهو بذلك يكون الهدف الذي يؤدي من أجله، فالسبب في عقد الإيجار يبدو واضحا بالنسبة للطرفين. المؤجر يبرم العقد للاستفادة من ثمن بدل الإيجار وكذلك لاعتبارات سياسية واجتماعية تتمثل في احتواء الدولة للفئات الهشة، أما المستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر إشباعا لحاجياته².

تنص المادة 1/98 من ق م ج: "كل إلتزام مفترض أن له سببا مشروعاً، ما لم يقيم الدليل على غير ذلك." والسبب في العقد قد يراد منه المصدر أو يراد منه الغاية³.

كما جاء في المادة 97 من ق م ج: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو لآداب كان العقد باطلا".

الفرع الرابع: الشكلية

الأصل في العقود الرضائية الإتفاق، والاستثناء وجود نص قانوني يفرض إتباع شكل معين في تحرير العقد، حيث أنه من خلال المرسوم 93-03 إعتبر الكتابة أمراً إجبارياً إلا أنه لم يقرأ فيه إجبارية كتابة عقد الإيجار حيث تنص المادة 01/21 من هذا

¹ - محمد يوسف، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، جامعة ورقلة، جانفي 2018، ص 18.

² - عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني - دراسة نظرية تطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 1، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 13.

³ - دربال عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 42.

المرسوم على: "تجسد العلاقات بين المؤجر والمستأجر وجوبا طبقا للنموذج الذي يحدده عن طريق التنظيم ويحرر كتابتا بتاريخ مسمى".

لم يتوضح من خلال إستقراء نص هذه المادة، فيما إذا كانت هذه الكتابة رسمية أو العرفية كافية، وكذلك يلاحظ أن اشتراط الكتابة هنا ليست للانعقاد وليست أيضا مقررّة للإثبات بل هي مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر إرضاء لرغبة المشرع¹ وهي:

➤ الزامية الكتابة.

➤ توفير الثبات والاستقرار لعقود الايجار.

➤ تحصيل الدولة للضرائب وبدل الايجار لفائدة الخزينة العمومية، وكذلك للأعمال الخاصة بالترميم والصيانة.

لقد عدل المشرع الجزائري المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري رقم 93-203²، وجعل الكتابة ركن في عقد الايجار، وذلك من خلال تعديل القانون المدني الجزائري باستحداث المادة 467 مكرر: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا". أوجب المشرع صراحة ودون لبس الكتابة³ ليضيف الشكلية كعنصر أساسي وبالتالي الركن الذي لا ينعقد عقد الإيجار بدونه⁴.

نشير هنا الى أن عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يكون محرر وفق نموذج خاص مشتمل على بيانات مبينة حيث ورد ذلك في المادة 1/44⁵ من المرسوم التنفيذي 08-142.

¹ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 74.

² - المرسوم التنفيذي رقم 03/93، سابق الذكر.

³ - شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية- عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم- في ضوء القانون رقم 11-04 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، د ط، منشورات دارالخلدونية، الجزائر، 2019 ص 69.

⁴ - شعوة هلال، مرجع سابق، ص 81

⁵ - المادة 1/44 من المرسوم التنفيذي 08-142: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر شروط يبرم .بين الهيئة المؤجرة و المستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.....".

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

إبرام عقود الإيجار الخاصة بالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لها إجراءات تمر بمراحل متعددة نعالجها بتناول كيفية إعداد قائمة المستفيدين من خلال المراحل التي تمر بها، الشروط والمعايير التي يتم على أساسها اعتمادها، وهل هي مؤقتة أم نهائية؟ وما هي الآجال القانونية التي وضعها المشرع للطعن فيها؟

المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

تمر إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية بمراحل متعددة تتمثل في:

الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين

إن الملفات التي أودعها أصحابها بغية الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري، ومنذ تبني الدولة الجزائرية فجر الاستقلال سياسة بناء وتشيد مباني تحمل صبغة السلم الاجتماعي وتحقيق العدالة الاجتماعية مرت بعدة مراحل:

في بداية الأمر، الهيئة المكلفة بإعداد قائمة المستفيدين من السكنات الاجتماعية كانت من مهام لجنة منح السكنات على مستوى البلدية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145-76¹، ثم أوكلت إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 42-98²، ومنه أعيدت المهمة مرة ثانية إلى البلديات. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334-04³ تم تحويل مهمة توزيع السكنات للجنة المختصة على مستوى الدائرة.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 145-76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء لجان منح السكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 42-98، المتعلق بشروط الاستفادة من السكنات الاجتماعية، المؤرخ في 1 فيفري 1998، الجريدة الرسمية، العدد 05.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 334-04، مؤرخ في 24 أكتوبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 42-98، المؤرخ في 1 فيفري 1998، المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 67.

أولاً: تقديم الملفات من طرف طالبي السكن العمومي الإيجاري

لقد حدد المشرع الجزائري الكيفيات والشروط التي يتم من خلالها طلب الإستفادة من المساكن التي تتجز من طرف الدولة وبأموال عمومية، والتي تكون في شكل عمارات جماعية حفاظا على الثروة العقارية، وبمقاييس متوسطة¹.

كذلك جاء في المادة 16 من نفس المرسوم: "تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من المكلف بالسكن".

يقوم طالب السكن بسحب إستمارة طلب الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري وملاؤها وإرفاقها بالوثائق المطلوبة، ثم إيداعها على مستوى المكتب المخصص لذلك، المتواجد على مستوى الدائرة مقر الإقامة مقابل وصل إستلام.

تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني وحسب إيداعها في سجل مرقم، كما تسجل أيضا على مستوى الموقع الرقمي الخاص بالسكن المتاح على مستوى وزارة السكن. تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات أو لم ترفق بالوثائق المطلوبة خلال ثمانية أيام التي تلي إستلام الملف من طرف المكتب المعني.

ثانيا: محتوى الطلب

يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوعة نموذجية²، وهو ما تضمنته المادة السادسة من المرسوم 08-142 محدة بقرار من الوزير المكلف بالسكن مرفقة بالوثائق التالية:

- نسخة من شهادة ميلاد 12.
- شهادة عائلية بالنسبة لطالب السكن المتزوجين.
- شهادة حالة مدنية بالنسبة لطالبي السكن غير المتزوجين.

1 - عمر زواهر، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية

2002-2003، ص 03

2 - المرسوم التنفيذي 08-142، سابق الذكر.

- شهادة إقامة أو أي وثيقة إدارية تثبت الإقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم إمتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلمة من طرف المحافظة العقارية.
- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات العمومية الإيجارية، ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى¹.

ثالثا: دراسة الطلبات

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بالكشف عن برنامج السكن قبل ثلاثة أشهر من خلال مراسلة السيد الوالي والمدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية، حيث يكشف من خلاله برنامج السكنات وموقعها ورزنامة تسليمها²، حسب المادة الثامنة من المرسوم 08-142.

يحدد الوالي وبقرار منه تاريخ إنطلاق أشغال لجنة الدائرة المكلفة بدراسة الطلبات والتحقيق فيها واختتامها، حيث تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 98-42: "إذا كان من الضروري التكفل بطلب بصفة إستثنائية بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل، في حالة موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوب بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم."

¹ - محمد القطبي، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس،

أدرار، الجزائر 2018، ص 52.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سابق الذكر .

وبغرض الوقوف ميدانيا على الوضعية الحقيقية لطالبي السكن يشكل رئيس الدائرة فرق تحقيق، ويعين من طرف الوالي الأشخاص المفوضين لهذا الغرض بقرار¹ حسب ما تضمنته المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-142، حيث يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة إقليمياً²، ويتمتعون بالحماية القانونية وفق ما جاء في المادة 19 منه. أيضا جاء في المادة 11 تخصص نسبة 40% من السكنات للشباب الذين تقل أعمارهم على 35 سنة³.

تتولى لجنة الدائرة المكلفة بمنح السكنات مهمة البت في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق بمقر الدائرة المعنية. يتأسس هذه اللجنة رئيس الدائرة وتتكون من الأعضاء (رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بتوزيع السكن فيها، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل ديوان الترقية التسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن، وممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين، كما يمكن الاستعانة باي طرف تراه اللجنة مهياً لمساعدتها. بعد الدراسة المعمقة للملفات تدون المداولات على سجل مرقم ومؤشر من رئيس المحكمة المختص إقليمياً، حيث تحدد لجنة الدائرة قائمة المستفيدين ضمن هذه الصيغة السكنية مراعية في ذلك أصناف السكنات واحتياجات وقدرات كل عائلة⁴ حسب ما تضمنته المادة 31 من المرسوم 08-142، وذلك وفق سلم تنقيط معين⁵.

تمر دراسة الملفات بالمراحل التالية:

➤ إعداد الملفات المقبولة لتحقيق والدراسة.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سابق الذكر.

5 - حسبية زغلامي، مرجع سابق، ص 196.

➤ فرز الملفات المقبولة منها، أما التي تكون محل رفض يبلغ طالبوها مع تبرير أسباب الرفض.

➤ تسلم الملفات لفرق التحقيق.

➤ تقوم لجنة الدائرة بتنقيط طلبات السكن بعد التحقيق وفق سلم التنقيط ومعايير قانونية حسب المواد 34 الى 38 من المرسوم التنفيذي 08-142 مع الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات المدونة بالوثيقة التقنية للتحقيق والتي تم التأشير عليها من طرف المحققين.

➤ تجمع النقاط المتحصل عليها لكل طالب سكن ليحصل في الأخير على النقطة النهائية

وبهذا نصل في النهاية الى وضع القائمة المؤقتة للمستفيدين.

➤ تعلق قائمة المستفيدين خلال 48 ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة.

➤ تشتمل على كل البيانات الخاصة بالمستفيدين حسب ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم السابق.

رابعا: الطعن في قائمة المستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية

بعد تعليق قائمة المستفيدين، يحق لكل من رأى أن حقه مهضوم أن يطعن في القائمة كتابيا أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية خلال 8 أيام مقابل وصل استلام¹، يترأس الوالي هذه اللجنة والتي تتكون من رئيس المجلس الشعبي الولائي، رئيس الدائرة المعنية بتوزيع السكنات العمومية الإيجارية، المدير المكلف بالسكن، المدير المكلف بالشؤون الاجتماعية، مدير الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن.

على اللجنة أن تفصل في الطعون في مدة أقصاها 15 يوما.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 سابق الذكر.

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على انه في حالة ورود أسمائهم في البطاقة الوطنية¹، يتم اقصاؤهم نهائيا بموجب قرار من السيد الوالي.

الفرع الثاني: معايير و شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري

للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري لا بد من توفر شروط خاصة بطالبي السكن وفق هذه الصيغة السكنية، التي تمتاز عن غيرها من باقي الصيغ السكنية الأخرى وكذلك بمعايير إنتقاء يتم على أساسها إعداد قائمة المستفيدين من طرف لجنة الدائرة.

أولا: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

حتى يستفيد المواطن من مسكن لا بد من توفر مجموعة من الشروط تضمنتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المذكورة سابقا والمتمثلة في:

➤ لا بد من توافر شروط معينة حددها القانون بالنسبة للمستفيد مستقبلا من صيغة السكن الاجتماعي.

➤ ألا يكون طالبا السكن او زوجته مالكا ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني.

➤ ألا يكون مالكا لقطعة ارض صالحة للبناء

➤ الا يكون قد استفاد من سكن عمومي ايجاري او سكن اجتماعي تساهمي او سكن ريفي، او سكن تم اقتناؤه في اطار البيع بالإيجار.

➤ الا يكون قد استفاد من اعانة من طرف الدولة في شراء او بناء سكن او تهيئة سكن ريفيو تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

كما تضمنت المادة 04 و05 من نفس المرسوم المذكور سابقا²:

➤ يشترط ان يكون الطالب مقيما على الأقل لمدة 5 سنوات ببلديته الاعتيادية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

- ان لا يزيد دخله عن 24 الف دينار جزائري شهريا.
- الا يقل سنه عن 21 عاما وقت ايداع الطلب.
- و جاء في المادة 06 من نفس المرسوم.
- ان يحرر طلب السكن وفق نموذج المنصوص عليه قانونا مرفق بالوثائق التالية:

ثانيا: معايير الاستفادة من السكنات الاجتماعية

المادة 34: "يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الاخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يأتي:

- مستوى مداخيل طالب السكن و زوجه.

- ظروف السكن.

- اقدمية طلب السكن."

المادة 35: "تحدد مستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن و زوجه و كذا تنقيطها كالاتي:

- تساوي 12000 دج او تقل عنها..... 30 نقطة
- تزيد عن 12000 دج و تساوي 18000 دج او تقل عنها..... 25 نقطة
- تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج او تقل عنها..... 15 نقطة"

المادة 36: "تحدد و تقيم المعايير المرتبطة بظروف السكن كالاتي:

➤ طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مراب، مركز عبور)..... 50 نقطة

➤ طالب السكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار و صنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه تمثل خطرا على الامن العمومي:

- ملك جماعي.....50 نقطة.
- ملك فردي.....30 نقطة.
- طالب سكن يقيم عند اقربائه او عند الغير او يقطن في سكن مؤجر عند احد الخواص..... 25 نقطة.

➤ طالب سكن يقيم في سكن وظيفي.....15 نقطة.

لا يجمع تنقيط هذه العناصر."

المادة 37: "تحدد و تقيم المعايير المرتبطة بالوضعية الشخصية و العائلية لطالب السكن كما يأتي¹:

1 / الوضعية العائلية:

➤ متزوج (ة) ارمل (ة) مطلق (ة)..... 10 نقاط

عن كل شخص معترف به قانونا انه متكفل به و يقيم معه تحت سقف واحد.....2 نقطتان

(على ان لا يزيد عددهم عن 4 اشخاص)

➤ عازب متكفل بأشخاص اخرين.....8 نقاط."

2 / الوضعية الشخصية²:

- مجاهد او من ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 99-07 المؤرخ في 5 ابريل 1999.

و المذكور أعلاه..... 30 نقطة.

- شخص معاق..... 30 نقطة."

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق الذكر

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

المادة 38: تحت اقدمية الطلب المسجل قانونا و تقييما كما يلي:

- من 05 ال 08 سنوات..... 30 نقطة.

- اكثر من 08 سنوات و اقل من 10 سنوات او تساويها..... 35 نقطة.

- اكثر من 10 سنوات و اقل من 15 سنة او تساويها 40 نقطة.

- اكثر من 15 سنة..... 50 نقطة.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إبرام عقد ايجار السكنات الاجتماعية

يعد إبرام عقد الايجار مع استيفائه جميع الشروط الخاصة لذلك، بمثابة حق بالنسبة لكلا الطرفين، وتترتب عليه آثار تؤدي إلى انقضاء أو فسخ هذا عقد.

ما سنعالجه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري (المؤجر)

أولا: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

نص ق م ج على الالتزامات المترتبة على عاتق المؤجر ونظمها في أحكام الالتزام من خلال المادة 476 على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال ونصت المادة 477 من ذات القانون جزاء تسليم العين المؤجرة في حالة غير صالحة.

يكون التسليم معيبا كلما كان تسليم العين على غير الوجه الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا¹.

¹ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 105.

أما الأحكام الخاصة ف جاء حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-147¹:
"يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنة وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها، حتى تضل صالحة للسكنى وفضلا عن ذلك، يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير." والتسليم لا يقتصر على الشيء المؤجر فقط وإنما على ملحقاته².

ثانيا: الالتزام بالتمكين من المنفعة

يلتزم المؤجر بضمان إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وجميع ملحقاتها إنتفاعا كاملا، سواء كان ذلك منه أو من مندوبيه أو موكله أثناء منح السكن، حيث نصت المادة 483 م ق م ج: "على المؤجر أن يمتنع على كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني كان أو مادي صادر من الغير."

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12 الصادرة في 09 فيفري 1977.

² - المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142: "يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته، وان وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن"

ثالثا: التزام بضمان العيوب الخفية

إن من قبيل الإلتزامات الأخرى لديوان الترقية والتسيير العقاري تجاه المستأجر ضمان العيوب الخفية، حيث أن التسليم المعيب للعين المؤجرة يؤدي إلى تنفيذ معيب وبالتالي إخلال الطرف المؤجر بالتزامه وذلك حسب المادة 477 من ق م ج¹.

رابعا: الإلتزام بالصيانة

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري وبغية إستيفاء المنفعة المقصودة من السكن ملتزم بإصلاح أي خلل مؤثر على المنفعة من تصليحات ضرورية وترميمات كبرى².
وينصب هذا الإلتزام على العناصر الجوهرية لعقد الايجار طوال سريان العقد وذلك حسب المادة 2/1/479 ق م ج. أيضا بالرجوع إلى القواعد الخاصة نجد المادة 17 من النموذج الملحق³ بالمرسوم 76-147 تنص على ذلك.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر (المستفيد)

المستفيد تقع على عاتقه هو الآخر إلتزامات قانونية تجاه الجهة المؤجرة.

أولا: واجبات المستأجر

1. حسب نص المادة 498 من ق م ج: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يتم هناك إتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة....".

¹ - المادة 477 من ق م ج: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من استعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إن اقتضى الأمر ذلك".

² - انظر المادة 1/16 من المرسوم التنفيذي 76-147، سابق الذكر .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147.

أما عن الطريقة التي يتم بها دفع الأجرة فإن بدل الإيجار عموما يعود إلى إتفاق بين الطرفين وتحكمه إرادتهما. أما في حالة السكنات العمومية الإيجارية فإن بدل الإيجار محدد وفق القانون¹، وعلى المستأجر أن يدفع الأجرة² وحتى يستفيد من التنازل عن الحق في الإيجار يقوم بدفع دفعة أولى تقدر ب 25% من ثمن السكن ثم يلتزم بتسديد أقساط دورية خلال مدة لا تتجاوز 25 سنة³. وكل تأخير في الوفاء بالإيجار يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض صاحبة إما لفسخ العقد أو الطرد وهذا بموجب أمر إستعجالي طبقا للمادتين 08 و17 من المرسوم التنفيذي 76-147، ومن أجل ضمان إستيفاء الأجرة إشتراط المشرع تقديم كفالة وفق المادة 09 من ذات المرسوم.

2. التزام بدفع كفالة: كما جاء في المادة 54⁴ من المرسوم 08-142

ثانيا: حقوق المستأجر

من أجل التنفيذ الصحيح لعقد الايجار منح المشرع مجموعة من الحقوق يتمتع بها المستأجر خلال مدة الايجار.

1. حق البقاء في الأمكنة:

يستفيد المستأجر من حق البقاء في الأمكنة حسب القانون المدني، أما بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري المنظم بالمرسوم التنفيذي 76-147

1 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 سابق الذكر .

2 - انظر المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 افريل 2001، يحدد شرط شراء الاماكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 23 افريل 2001 .

3 - حسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 201.

4 - المرسوم التنفيذي 08-142 السابق الذكر .

فإنه يطبق حق البقاء على جميع المحلات المعدة للسكن وكذلك التجارية منها وذلك عكس ما نص عليه القانون المدني في المحلات التجارية¹.

2. نقل حق الايجار:

أشار المرسوم التنفيذي 16-310 عكس سابقه² إلى إمكانية نقل حق الايجار عملاً بمادته العاشرة والذي أشار إلى إمكانية نقل حق الايجار إلى الغير شريطة الموافقة الصريحة من المؤجر طبقاً للتشريع المعمول به.

3. التنازل عن الحق في الايجار:

الإيجار هو حق شخصي للمستأجر وليس حقاً عينياً ويستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات وله أيضاً أن يرهنه رهناً حيازياً أو يؤجره أو يعيره، وما هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية، كما تجيز التصرف في الحقوق العينية والمستأجر في كل ذلك إنما يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر³.

¹ - ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 86.

² - المرسوم التنفيذي 76-147، سابق الذكر.

³ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 221.

خلاصة الفصل التمهيدي:

إن عقد الإيجار كأصل عام لا بد أن تتوفر فيه أركان العقد من رضا ومحل وسبب بالإضافة الى الشكلية التي أوجبها المشرع الجزائري، والسكن العمومي الإيجاري هو الآخر يخضع للقواعد العامة. إضافة إلى القواعد الخاصة التي تؤطره وتنظمه من خلال تواجد أركانه الأربعة والمتمثلة في: الرضا من خلال تقديم الملف لطالب السكن إذا ما توفرت فيه الشروط المحددة من جهة، وقبول الملف ودراسته من جهة ثانية، إضافة إلى محل الإلتزام وهو مزدوج، متمثل في بدل الإيجار من جهة ديوان الترقية والتسيير العقاري، والإنتفاع بالسكن من جهة المستفيد. أما السبب فهو الباعث من خلال توفير حاجة الفئات الهشة والمتمثلة في المسكن.

الشكلية في عقد إيجار السكنات الإجتماعية محددة ضمن نموذج مرفق بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

يخضع عقد الإيجار ضمن الصيغة المدروسة إلى أحكام تنظم إجراءات إبرام هذا العقد وفق مراحل خاصة تبدأ بتقديم الطلبات ومعالجتها وفق الشروط والمعايير المطلوبة إلى إعداد قائمة المستفيدين، زد على ذلك الجهة المخول لها عملية المنح، إضافة الى الجهة التي تقوم بدراسة الطعون المقدمة بمساعدة عملية الرقمنة، وذلك من خلال البطاقة الوطنية التابعة لوزارة السكن للقضاء على التحايل.

أخيرا التعرض الى الآثار المترتبة على هذا العقد والإلتزامات المتبادلة والتي تقع على طرفيه من حقوق وواجبات لكليهما تجاه الاخر.

الفصل الأول

المنازعات الناشئة عن إيجار
السكن العمومي الإيجاري
في التشريع الجزائري

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

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

إن الدعاوى المطروحة حول هذا الموضوع أمام القضاء تتوحد من حيث الإختصاص الإقليمي وهو موقع تواجد العمارة، وتختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعيا، وباختلاف طبيعة المنازعة وعنصر الوقت، إضافة إلى إجراءات رفع الدعوى والتي من خلال سير عملية التقاضي بدأ بوجود تقديم عريضة إفتتاح الدعوى، وجوب قيدها ودفع الرسوم مع التكاليف بالحضور عن طريق محضر لذلك وصولا إلى تقديم المستندات التي يستند إليها الخصوم وفق ق إ م إ، وتبعاً لذلك قسمت هذا الفصل إلى مبحثين، حيث تناولت في الأول المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع بالتطرق إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي المطلب الثاني الدعاوى التي يرفعها المستأجر. أما في المبحث الثاني فتضمن الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري أمام القاضي الإستعجالي، وفي المطلب الثاني حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي.

المبحث الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع

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

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

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

المطلب الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

إن الجهة التي لها الحق في رفع الدعاوى القضائية ضد المستأجر للسكنات العمومية الإيجارية بغية تحصيل حقوقها، أو وقف الإختراقات التي يمارسها هذا الأخير والتي تنتافى وبنود العقد هي الجهة المؤجرة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك باعتبار هذه السكنات تابعة لها³، ولأن المستأجر أخل بالتزاماته أجاز للمؤجر أن

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171.

² - بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية - دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري - مجلة دفاتر السياسة والحقوق، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس - المدينة -، العدد السابع، الجزائر، جوان 2012، ص121.

³ - مجيد خلوفي، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر، ط1، الجزائر، 2008، ص 37.

يقوم برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، حيث أن لهذه المنازعات وجوه مختلفة.

الفرع الأول: الدعاوى المتعلقة بالأجرة

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

أولاً- دعوى تسديد بدل الإيجار

إن الاستفادة من السكن الاجتماعي والانتفاع به يستحق دفع بدل إيجار وأعباء إيجارية، حيث تستثنى الثلاث سنوات الأولى من دفع الإيجار وفق ما تضمنته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137¹ حيث تسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، وبداية من السنة الرابعة تسعى الجهة المؤجرة إلى تحصيل تلك المبالغ، حيث يكون الدفع شهريا، كما يستحق بدل الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد مقابل القسيمة المرسله². لكن إن تجاوزت ذلك فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يبدأ بالمطالبة في تحصيل بدل الإيجار من خلال توجيه إغذارات بضرورة التسديد، أو إمكانية اللجوء إلى القضاء لتحصيل المبالغ.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 أفريل 2004، الجريدة الرسمية، عدد 27، عدلت

المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، سابق الذكر.

² - جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 122.

إن كل تأخير في الوفاء بالإيجارات يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 و08 من المرسوم 147/76¹، وهذا ما أكدته المادة 29 من ملحق نفس المرسوم، والمتمثلة في فسخ عقد الإيجار والذي يجب أن يتم أمام القضاء وليس تلقائياً كما هو منصوص عليه في المواد المذكورة أعلاه، بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري، يستحق بدل الإيجار بمجرد إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه إلتزام بدفع مبلغ مالي شهري، وقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض فيها حيث تنص المادة 14 من المرسوم رقم 506/97² على انه: "يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله". وترفع مبالغ الإيجار التي لم تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05% عن كل شهر³.

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

لقد إجتهد القضاء الجزائري في مناقشة النزاعات وإصدار الأحكام عند إخلال المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد. كما يمكن للمستأجر وفي حالة تراكم بدل الإيجار وبالتالي إرتفاع المبلغ أن يستفيد من تمييز خاص إرتأته الإدارة

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

2 - المرسوم التنفيذي رقم 97-506، سابق الذكر.

3 - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 39.

4 - شوقي بناسي، الترقية العقارية دار الخلدونية للنشر، ط1، الجزائر، 2019، ص 73.

المعنية مناسبا بغية تخفيف العبء على المستأجر وتحصيل المبالغ للهيئة المؤجرة، والمتمثل في الدفع بالتقسيت عن طريق تقسيم القيمة الإجمالية الى دفعاتوعلى فترات زمنية محددة، وهذا عملا بالمادة 119الفقرة الثانية من ق م ج: "ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات."

ثانيا- دعوى مراجعة بدل الإيجار:

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

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

- اصلاح او ترميم السقوف و السطوح
- ترميم الجدران المائلة وهاكل بنايات وكذلك الواجهات
- اصلاح او تبديل اعمال النجارة الداخلية تخصيص الواجهات وتبييضها.

لكنها تبقى ملزمة بأداء التزاماتها التعاقدية حيث خول المرسوم رقم 97-506¹ من خلال المادة 16: "يمكن مراجعة الإيجار كل سنة.

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

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

الفرع الثاني: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة

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

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-506، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1999، الجريدة الرسمية العدد 77.

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

³ - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 123

⁴ - بدوي حنا، ملكية الطوابق والشقق-اجتهادات ونصوص قانونية- ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص32.

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

"ولأن الحق في استقاء هذه النفقات يعتبر دينا ممتازا على صاحبه، ولأن قطع الخدمات المشتركة لمبرر تخلفه غير المحق عن تسديد ما يصيبه من هذه النفقات بالرغم من تبليغه كشفا مفصلا بالمبالغ المتوجبة في ذمته، ولأن التفرغ عن ملكية الحق المختلف يخضع لموافقة المدير الصريحة الخطية والمسبقة وفقا لأحكام نظام الملكية المشتركة"¹.

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

الفرع الثالث: دعوى عدم التأجير من الباطن

منع المشرع الجزائري وبموجب المادة 5/04 من المرسوم رقم 147/76² كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن، جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار طبقا لنص المادة 17 من نفس المرسوم المذكور أعلاه ويترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي وفي حالة إثبات المخالفة وفسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرد المستأجر وكافة الشاغرین بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته، لكن بصدور المرسوم التنفيذي

¹ - بدوي حنا، المرجع السابق، ص 82.

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

143/98¹ نجد أنه قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة وحددها في نص المادة الأولى منه، وكذلك جاءت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-310² لتدعم التنازل عن الحق في الإيجار لفئة معينة وضمن شروط محددة، وكان للمحكمة العليا إجتهاادات في هذا الجانب حيث عالجت قضايا التأجير من الباطن³.

الفرع الرابع: دعوى إثبات عقد الإيجار

تنص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03⁴ على ما يلي: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد ايجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحدد كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها، ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب إنعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة."

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

¹ - المرسوم التنفيذي 98 - 43 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الايجار ذات طابع اجتماعي و كفيات ذلك الجريدة الرسمية، العدد 05.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الايجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته، الجريدة الرسمية، العدد 70.

³ - انظر الملحق.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 93-03 تم الغائه بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 6 مارس، المتضمن الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.

وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة إستوجب الشكلية كشرط للإنعقاد، وأن أي قرار إستفادة يتخذ خارج أحكام المرسوم التنفيذي رقم 1334/04¹ يعد باطلا ولا أثر له. إنما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو أن المشرع أخضعها منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 76-147.

ومنه نستنتج أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر. هذا ما أكده القضاء في قراره الصادر عن المحكمة العليا جاء فيه: "إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من المرسوم 147/76، وأن الإحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الإيجار، وبصدور المرسوم التنفيذي 35/97 والمطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 تنص المادة 3 منه: "يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69² المؤرخ في 1994/03/19"³.

صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 76-147⁴ بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 وطبقا لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم رقم 94-69⁵ بالنسبة

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

² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص له في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، الجريدة الرسمية، العدد 17

³ - بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، طبعة 02، الديون الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 154.

⁴ - المرسوم 76-147، السابق الذكر.

⁵ - المرسوم التنفيذي 94-69، سابق الذكر.

للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وهذا ما أكده القرار جاء فيه: "... حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم 76-147 المؤرخ في 1976/10/23، ولا يمكن الإحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها...."¹.

ولقد وضع المشرع نموذجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 94-69 أوضح فيه هوية أطراف العقد، وتحديد محل العقد، والأعباء التي يتحملها الطرفين، والضمانات الواجب تقديمها، ثم تطرق في المادتين السادسة والسابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق في المادتين العاشرة والحادية عشر إلى حالات إنفصام العلاقة ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة، مع ضرورة توقيع العقد من طرف كل من المصلحة المؤجرة والمستأجر.²

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

إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147/76 والمرسوم التنفيذي 35/97³ المذكوران أعلاه

¹ - القرار رقم 117880 الصادر في 14 مارس 1995 ، المجلة القضائية لسنة 1997 ، ص 110.

² - المرسوم التنفيذي رقم 94-69 ، سابق الذكر .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني، و ايجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتحويل مضمون منها ومسلمة بعد شهر اكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 4، 1992.

ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر إستصدار حكم بطرده.

الفرع الخامس: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

يقوم المستأجر ببعض التعديلات سواء داخلية تمس مساحة الشقة، وأحيانا أخرى خارجية للتوسعة، أو ضم مساحة خضراء، أو إستحداث فتحات إضافية، مما يؤدي إلى إزعاج سكان العمارة إضافة إلى المساس بالملكية المشتركة ما يشكل خرقا للقانون¹.

ترفع هذه الدعوى في حالة رفض المستأجر القيام بإعادة الحال إلى ما كان عليه، رغم إنذاره، وبغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار، قضية رقم 05/171 المؤرخة 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 المدعى أعذر المدعى عليه بهذا التغيير وطالبه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه... حيث أن تصرف المدعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة مما يتعين إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها"².

الفرع السادس: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري

نظرا لحالات خاصة وتقديرا لظروف معينة، منها ما تعلق بالحالة الصحية للمستفيد، ومنهم ذوي الاحتياجات الخاصة، يمكن لطالبي السكن الذين وردت أسماؤهم ضمن القائمة المعلنة، وقبل إجراء عملية القرعة تقديم ملفاتهم الصحية لدراستها، حيث أنه

¹ - بدوي حنا، مرجع سابق، ص 201

² - القضية رقم 05/171، بتاريخ 2005/06/29، محكمة تيارت

وفي حالة القبول لا تخضع هذه الحالات للسحب أثناء هذه عملية، وإنما تسند لهم الشقق مباشرة في الطابق الأرضي.

أحيانا أخرى ونظرا لغياب المعلومة ومحدودية التفكير لدى هذه الفئة فإنها تخضع لعملية القرعة رغم كل الظروف الصعبة. يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية، بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهما من التزامات تجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذي كانوا يحتلونه حيث نصت المادة 15 من المرسوم 147/76 على ما يلي: "يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محل السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبدل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبدل"¹.

أحيانا يقوم الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار على سكنات تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بعملية تبادل دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن².

صدر قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: "من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبدل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع

¹ - المرسوم التنفيذي 76-147 ، السابق ذكره

² - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دط، الجزائر،

للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وان قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون¹.

الفرع السابع: دعوى استعمال السكن فيما أعد له.

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

جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147 أنه وفي حالة الاخلال بينود العقد الذي يربط المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمستأجر المتمثل في المستفيد من السكن الاجتماعي فإن المشرع أجاز للمصلحة المؤجرة فسخ عقد الايجار بموجب امر استعجالي².

الفرع الثامن: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية

حسب نص المادة 467 من ق م ج أنه في حالة الطلاق يؤول حق الايجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القضاء وهذا ما أكد عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 76-147 في المادة 2/12³.

¹ - القرار رقم 54853 المؤرخ في 4 ديسمبر 1989، المجلة القضائية، العدد 02، السنة 1991، ص 131.

² - المرسوم التنفيذي 76-147، السابق الذكر.

³ - انظر المادة 2/12 من المرسوم 76-147.

وفي هذا الشأن اصدرت المحكمة العليا قرار رقم 83438 الصادر بتاريخ 1993/09/26: "من المقرر قانون وقضاء أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه في الحق بالإيجار، وعليه فإن البقاء في الأمكنة هو نتيجة الحق في الإيجار، وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي ان يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار والبقاء، ومن ثم فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي استند عند تحرير عقد الإيجار على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة الأولاد الى المطلقة (ع،م) مع الاحتفاظ بحق بقائها في الأمكنة، فإنه بذلك لم يخترق القانون، ويتعين معه حالة رفض الطعن¹".

المطلب الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر

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

الفرع الأول: دعوى تسليم العين المؤجرة

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري مجبر على تسليم السكن العمومي الإيجاري بعد صدور قرار الإستفادة واستفاء كل الإجراءات، كما جاء في المرسومين التنفيذيين 147/76 و 69/94، لكنه لم يتناول مضمون الإلتزام بالتسليم، لكن وفي حالة عدم وجود نص خاص نعود إلى القواعد العامة ضمن القانون المدني الجزائري حيث توضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من خلال حيازتها والإنتفاع بها، ويشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن، فتنص المادة 476 من ق م ج: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

¹ - بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق، ص 287.

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

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

أكدت المادة 16 من المرسوم 147/76 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، وفي حالة إخلال المصلحة المؤجرة بالتزاماتها من خلال النقص الكبير في التهيئة المناسبة، سواء الداخلية أو الخارجية منها فإن للمستأجر الحق في التعويض، وقد يكون ذلك بإنقاص الأجرة بما يقابل النقص في مقدار العين المؤجرة وقد يكون التعويض أكثر من ذلك، إذا ما أصاب المستأجر ضرر أكثر بكثير من نسبة النقص، كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيما².

الفرع الثاني: دعوى عدم التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا، سواء كان تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة تمتعا هادئا، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي 147/76 على ما يلي "... يضمن المؤجر للمستأجر، جميع

¹ - انظر المادة 367 من ق م ج.

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

الأضرار أو التعويضات في الإنتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير" ونصت المادة 3/07 من المرسوم التنفيذي 69/94 على ما يلي "...الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا".

للمستأجر أن يرفع دعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر تحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة¹. إن تصرفات الإدارة أحيانا تقع خاطئة كأن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، في هذه الحالة إذا كانت الاستفادة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري، هنا المؤجر حرا في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني، أما إذا كان أحدهم أبرم العقد مع المؤجر والباقون مستفيدين بمقررات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية وفي حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من ق م ق² لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد. لقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها القرار الذي جاء فيه ما يلي: "حيث فعلا يتبين من الأوراق المودعة بالملف أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة(ب،م) وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة(ب،م) الثانية وذلك على أساس المادة 485 من القانون المدني وأن المجلس أساء تطبيق القانون"³.

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

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

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

الفرع الثالث: دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة

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

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

" ولما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قراره للنقض²."

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

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

² - القرار رقم 101953 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1993 عن الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، العدد 02، 1994، ص 117.

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

الفرع الرابع: دعوى تسليم وصل دفع بدل الإيجار

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

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

ولقد أعدت الجهات المعنية نموذج وصل تسديد بدل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر للأجرة، وأن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة¹، مع الإشارة إلى تحديد مبلغ الإيجار، وإذا لم يتم المؤجر بتسليم وصل إيجار للمستأجر جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضده من أجل أن تسلمه ذلك²، لاستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147..

² - ذيب عبد السلام ، عقد الايجار المدني - دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا - ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001 ، ص 202

المبحث الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي

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

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

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

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

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

المطلب الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76¹ نجدها تنص على أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفردي بموجب أمر مستعجل، وقد توجه إجتهد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء عند زعم المؤجر إرتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور أعلاه والتمسك بفسخ العقد.

إن القاضي هو الشخص الوحيد الذي يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدمها، ويمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عند مخالفة المرسوم المذكور، وأن شغل السكن التابع لهذه الأخيرة دون إبرام عقد إيجار، خاصة من خلال اقتحام هذه السكنات، يعتبر مخالفة للمرسوم السالف الذكر، وعليه فإن الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الاحتلال غير المشروع².

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

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

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147، السابق الذكر

² - جمال بوشناقفة ، المرجع السابق ، ص 130

الفرع الأول - دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن

نعني به الإيجار الفرعي، حيث يقوم المستأجر بتأجير العين المؤجرة الى شخص آخر وهو المستأجر الفرعي¹ مقابل بدل إيجار وهو بهذا مستأجر من الباطن.

إن الإيجار الجديد المنعقد بين المستأجر والغير لا يمكن المستأجر الأصلي من نقل حقوقه المتولدة عن العقد الأصلي للمستأجر الفرعي، وهذا لأن عقد الإيجار الأصلي يبقى قائم بين الطرفين الأصليين بالإضافة الى أنه ينشئ التزامات جديدة على عاتق المستأجر الأصلي، ومنه فان العقد الفرعي يشترك مع التنازل عن الحق في الإيجار والانتفاع بالعين المؤجرة ، وهذا ما يتنافى وطبيعة السكن العمومي الإيجاري وشروط الاستفادة به. حيث تنص المادة 505 من ق م ج: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطل دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

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

كما أن هذا المنع قد يجد تبريرات يكون المشرع قد راعاها كالإعتبارات الشخصية مثلا وكما هو الحال بالنسبة للصيغة السكنية محل الدراسة، فإن العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر بإعتباره مستفيدا من السكن لأنه من ذوي الدخل المحدود أو الفئات الإجتماعية الهشة أو ظروف إستثنائية خاصة.

¹ - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، ط1 ، جسور النشر و التوزيع ، الجزائر، 2010

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

الفرع الثاني: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار

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

كذلك القرار رقم 243336 المؤرخ في 11 جويلية 2000، جاء فيه: "ولكن حيث إن قضاة الاستئناف أسسوا قضاءهم على عدم تقديم الطاعن لما يبرر احتلاله للأمكنة، واعترافه بوقوع هذا الاحتلال بالقوة، كل ذلك في مواجهة المالك الشرعي... و ان انعدام السند الشرعي يمنح الاختصاص لقاضي الاستعجال للفصل في النزاع"².

إن إختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر ومرور زمن قصير على واقعة المنازعة، بل يتوفر العنصر الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون حق ولا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض. نصت المادة 20 عن عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23: "وكل مخالفة لهذه الالتزامات، تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا،

¹ - ذيب عبد السلام ، المرجع السابق ، ص206.

² - نفس المرجع السابق ، ص 207.

وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة، التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها".

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

حيث (أ،ه) بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستفادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون¹.

المطلب الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي

جاء في المادة 299 من ق إ م إ الاتي: "في جميع أحوال الإستعجال، أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية، أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة إفتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادى عليها في اقرب جلسة.

يجب الفصل في الدعاوى الاستعجالية في اقرب الآجال".

¹ - جمال بو شناعة ، المرجع السابق ، ص 132.

إن اللجوء إلى القضاء الاستعجالي حق يمكن اللجوء إليه من أي جهة كانت متى نص القانون، وذلك حسب نص المادة 300 من ق م ا¹ على ذلك، ومنه فإن للمستأجر الحق في اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مثله في ذلك مثل المؤجر.

كماله أن يستعمل هذا الحق متى رأى بأن الطرف الثاني وهو المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري قد أخل بالتزاماته التعاقدية². وحيث أن هناك إلتزامات تعاقدية لكلا الطرفين، فالمؤجر عليه الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة عقد الإيجار. فإذا أعتدي على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لرد هذا الإعتداء، وذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو يأمر بوقف الأشغال وهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - المادة 300 ق م ا.

² - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 132

خلاصة الفصل الأول:

تختلف القاعدة التي تنظم عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عن القواعد العامة التي تنظم الإيجار حيث يتميز بخصوصية تتمثل في الشروط والإجراءات الخاصة لإبرامه، وهذا لما تمتاز به هذه الصيغة من السكنات والفئة الموجهة إليها بالأخص، والتي لا بد أن تتوفر فيها شروط معينة جاءت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المنظم والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

إن العلاقة بين المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمستأجر المتمثل في المستفيد ضمن القائمة المعلن عنها، علاقة ترابطية تنشئ إلتزامات تعاقدية بين الطرفين مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى نشوء منازعات حول هذا العقد سواء أثناء إبرامه أو تنفيذه أو فسخه أو حتى إنقضائه.

يلجأ كلا الطرفين الى مواجهة أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، أو نوعياً سواء أمام قاضي الموضوع متى كان مساس بأصل الحق، أو أحيانا اللجوء إلى القضاء الاستعجالي متى توفر عنصر الإستعجال حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني

المنازعات الناشئة عن تملك

السكن العمومي الإجباري في

التشريع الجزائري

السكن العمومي الإيجاري بوجه خاص موجه لفئة معينة، والعقد فيه تصرف ينصب على الإنتفاع بالشيء، وليس ناقل للملكية كأصل عام، ولكن المشرع الجزائري أجاز إستثناء التنازل عن الحق في الإيجار لفئة محددة، ومنه طرح التساؤل الآتي:

بما أن هذه الصيغة السكنية الأصل فيه الإيجار فما هي الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة والتي تمكن المؤجر من تملك السكن في إطار التنازل عن حق الإيجار؟

جاء المرسوم التنفيذي رقم 16-310¹ المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته. إذا نظرنا الى ما جاء به المرسوم من جهة ديوان الترقية والتسيير العقاري فإننا نكون أمام تنازل عن الحق في الإيجار باعتبار الأخيرة صاحبة حق التصرف، فهي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وذات طابع تجاري. أما إذا نظرنا إليه من الزاوية الأخرى، وهي أصحاب الحق في عملية التنازل أو من ضمن الإستثناء حقهم في التنازل فتعتبر تملكاً لهم.

أثناء إجراءات عملية التنازل قد نكون أمام إشكاليات قانونية مما يؤدي إلى منازعات سواء بين ديوان الترقية والتسيير العقاري ومن يستوفون شروط التنازل، خاصة المنازعة المشهورة في هذا الشأن، أو ما تعرف ببيع المفتاح حسب ما جاء في المادة 3/2، أو ممن نصت عليهم المادة 1/2 و2 أثناء تراحمهم في المراكز القانونية، دائماً ضمن نفس المرسوم التنفيذي السابق.

تعالج هذه المنازعات أمام القضاء العادي وهذا ما تناولناه في المبحث الأول من خلال مطلبين، الأول أوردنا فيه القوانين التي نظمت عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية والمطلب الثاني الإستثناءات الواردة لتملك السكن العمومي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 16-310، سابق الذكر.

الإيجاري في التشريع الجزائري. أما المبحث الثاني تناولت المنازعات المرفوعة أمام القضاء الإداري من خلال مطلب أول بناء سكنات العمومية الإيجارية على ملك الغير، وفي المطلب الثاني نزع الملكية للمنفعة العمومية إثر عملية الاستلاء.

المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن التملك والمرفوعة أمام القضاء العادي

إن السكن العمومي الإيجاري موجه لفئة خاصة من المجتمع محددة ضمن المرسوم التنفيذي 08-142¹، وهو تصرف ينصب على الانتفاع بالشيء، وليس ناقل للملكية كأصل عام، لكن المشرع الجزائري أجاز إستثناء التنازل عن الحق في الإيجار لفئة محددة، منه نطرح التساؤل الآتي:

ممكن ديوان الترقية والتسيير العقاري مجموعة معينة من الاستفادة من التنازل عن الحق في الإيجار بشروط وإجراءات محددة قانونا، وبما أن الأصل في السكن الاجتماعي الإيجار، فما هي الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة؟ وكيف عالج المشرع ذلك؟

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 16-310²، حيث جاء معنى نص المادة 02 أن الاستفادة من نقل حق الإيجار التي تعتبر تملك للعقار محل الدراسة من جهة المستفيد سوى الأشخاص محددة وفق آخر التعديلات في هذا الشأن³، ولقد مرت عملية التنازل عن الحق في الإيجار بمراحل نظمها المشرع وفق قوانين متعددة، تتماشى ومراحل تطور التشريع في الجزائر، وموازية مع طلبات الشريحة المعنية بطلب الاستفادة.

المطلب الأول: القوانين التي نظمت عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

الأصل في السكن العمومي الإيجاري هو الإيجار، ولكن عجز الدولة عن إدارة وتسيير ممتلكاتها جعلها تفكر في عملية التنازل عن السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي عرفت عديد المحطات⁴.

1 / مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية قبل 1992: حيث صدر القانون 81-01

المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سابق الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 16-310، سابق ذكر.

³ - مبروك حدة، الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري، مجلة الواحات للعلوم والدراسات، المجلد 14، العدد 3، أكتوبر 2021، ص 491.

⁴ - مبروك حدة، مرجع سابق، ص 492.

السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والذي الغي فيما بعد، حيث جاء في ظروف سياسية واقتصادية خاصة وصعبة نتيجة عدم تحمل الدولة لأعباء ونفقات تسيير وصيانة حظيرتها السكنية¹ الموروثة عن الاستعمار. جاء هذا القانون لإحصاء هذه الحظيرة والتنازل عنها لصالح الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية²، وكان ذلك عن طريق لجان خاصة لدراسة طلبات التنازل³، والتي كانت تسوى طلباتهم لهذه العقارات بمبالغ رمزية أو عن طريق التقسيط⁴.

أما المباني التي أنجزت بعد صدور هذا القانون فقد جاء القانون 03-86 المؤرخ في 4 فيفري 1986 والذي عدل وتم القانون السابق، وذلك من خلال إمكانية التنازل عنها بدفع ثمنها وفق شروط معينة والتي نظمها المرسوم 71-88 المؤرخ في 22 مارس 1988 والذي جاء ليحدد الشروط الخاصة لبيع الأملاك العقارية العمومية المستغلة بعد جانفي 1981 عن طريق البيع بالتقسيط و يلتزم بدفع نسبة 10% على مدى ثلاثين سنة، أو الدفع بالكامل نقدا بعد أن يثبت أنه مستأجر حامل للجنسية الجزائرية.

2 / مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية ما بين سنة (1992-2003):

و ذلك من خلال صدور المرسوم التشريعي رقم 04-92 المؤرخ في 11 أكتوبر 1992 حيث منع التنازل إبتداء من تاريخ صدور هذا القانون⁵.

¹ - القانون 01-81

² - المادة 5 من القانون 01-81

³ - المادة 22 من نفس القانون

⁴ - المادة 14 من نفس القانون

⁵ - المادة 76 من المرسوم التشريعي 04-92

نصت المادة 169 من الامر رقم 95-27¹: "لا تخضع لأحكام القانون 81-01..... في ما تبقى تلك الممتلكات التي سلمت قبل شهر أكتوبر سنة 1992 خاضعة لأحكام القانون رقم 81-01 والنصوص اللاحقة به". وهذا ما أعاد عملية التنازل الى الواجهة من جديد. ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري وغيرها المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وبعد شهر أكتوبر من سنة 1997 أصبحت السكنات المنجزة من طرف الاخيرة غير قابلة للتنازل.

3 / مرحلة التنازل عن السكنات الايجارية بعد سنة 2003

صدر القانون 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 جاء لإلغاء² أحكام القانون 81-01 باستثناء طلبات الاكتساب المودعة من قبل للدراسة، وفي حالة قبولها يكون التقييم على أساس القيمة التجارية وليس على أساس التقدير الجزافي كما كان معمول به سابقا³.

كما وردت إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري⁴ ضمن المرسوم التنفيذي رقم 03-269 حيث يمكن لطالبي الشراء الاستفادة من تخفيض يقدر بـ 10% في حالة دفع كل الثمن، اما في حالة التنازل بالتقسيط والتي تكون مدتها 20 سنة فنقدم دفعة مسبقة تقدر بـ 5% من ثمن التنازل عند إبرام عقد الايجار بنسبة فائدة تقدر بـ 0.01 بالمئة. حيث يودع طلب شراء الأملاك العقارية من

¹ - الامر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996

² - المادة 40 من القانون 2000-06 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2000 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 80، الصادرة في 23 ديسمبر 2000.

³ - حسبية زغلامي، مرجع سابق، ص 183.

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 7 اوت 2003 يحدد شروط و كيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

⁵ - المواد 04-05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة مع الملف المطلوب، حيث يتم البت فيه خلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من تاريخ الإيداع.

يكون ذلك بموجب رسالة مع إشعار بالاستلام، حيث تتضمن ثمن التنازل مرفق بوثيقة الالتزام بالشراء، وبالمقابل يتعين على طالب حق التنازل المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في غضون شهر من تاريخ إستلام التبليغ¹.

إن عقد البيع يتم بين المشتري ومالك العقار محل التنازل²، وباعتبار أن الرابطة العقدية هنا تجمع بين المشتري ومالك العقار وهي جهة إدارية، فإن هذا الاتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق لدى الدولة والمستفيد من عملية التنازل، ويتم تسجيل العقد لدى مفتشية التسجيل ومنه الى المحافظة العقارية لشهره³.

تنتهي أحكام سريان المرسوم التنفيذي رقم 03-269 في 31 ديسمبر 2007⁴، ومنه فإن الطلبات المودعة قبل انتهاء المرسوم يتم معالجتها والبت في عملية التنازل عن الأملاك العقارية محل الطلب.

جاء المرسوم التنفيذي 06-296⁵ ليعدل المرسوم الذي سبقه، حيث تم تمديد العمل بالمرسوم رقم 06-296 الى غاية 2010.

جاء قانون المالية 07-12 المؤرخ في 03 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ليجمد عملية التنازل عن السكنات الاجتماعية لمدة تقدر ب 10 سنوات⁶. ليأتي فيما بعد المرسوم التنفيذي رقم 08-169⁷ المؤرخ في 06 جوان

1 - مبروك حدة ، المرجع السابق ، ص497.

2 - المادة 14 من المرسوم رقم 03-269 ، السالف الذكر

3 - المادة 324 مكرر من ق م ج

4 - المادة 18 من المرسوم السابق

3 - المرسوم التنفيذي 06-269 المؤرخ في 09 سبتمبر 2006 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 54 لسنة 2006

المعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269

6 - المواد 03 و 04، من المرسوم التنفيذي رقم 08-169

7 - المرسوم التنفيذي رقم 08-169 ، السابق الذكر.

2008 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة، والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية.

كما تم تمديد العمل بأحكام المرسوم 03-269¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-211² المؤرخ في 11 اوت 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 44، 19 اوت 2015.

يتم تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التي يمكن التنازل عليها على أساس أثمان مرجعية موحدة، وذلك حسب القانون الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

صدر المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية تنظيم انتقال الحق في الايجار للسكنات ذات الطابع العمومي الايجاري.³

المطلب الثاني: الإستثناءات الواردة لتمليك السكن العمومي الإيجاري في التشريع الجزائري

إعتمدت الدولة منذ البداية تبني سياسة اجتماعية تقوم على الاهتمام ودعم الفئات الضعيفة والهشة من خلال توفير المساكن، حيث تحملت خزيتها العمومية نفقات عملية

¹- المادة 03 المرسوم التنفيذي 13-153 المؤرخ في 15 افريل 2013 ، الذي عدل احكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 22، 25 افريل 2013 ، وذلك الى غاية 31 ديسمبر 2015

²- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 اوت 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 44 ، 19 اوت 2015.

³- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 ، السابق الذكر

البناء إضافة إلى الترميم والصيانة، ناهيك عن الدعم المباشر بدعم القيمة المالية لبدل الإيجار، لذا وجب على كل مستفيد من هذه الصيغة استغلاله أتم استغلال¹.

الأصل في السكن الاجتماعي الإيجار، إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناءات يتم فيها التنازل لفئة محددة قانونا وفق شروط خاصة، وبالتالي تملك المتنازل له للعين المؤجرة. نعالج هذه الحالات من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: تملك المستفيد للسكن العمومي الإيجاري في إطار التنازل عن الحق في الإيجار

مكن المشرع الجزائري المستفيد من السكنات التي تسيروها دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال الاستفادة من عملية التنازل التي تقوم بها الأخيرة لتسوى وضعيتها القانونية وتحول ملكيتها للمؤجر الشرعي بصفته صاحب الحق الأصلي وأحد أطراف عقد الإيجار، وذلك وفق تشريعات مختلفة.

حيث نظمت عملية التنازل من خلال صدور القانون 81-201²، والذي الغاه القانون 2000-06.

أجاز المرسوم 03-269 للشاغلين الشرعيين أي المستأجرين المباشرين والذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة طبقا للمرسوم 98-43 في نقل حق الإيجار حيث تنص المادة 3 من المرسوم 03-269³: "يمكن للشاغلين الشرعيين للأماكن العقارية ذات

¹ - دوه آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيروه دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 329.

² - المرسوم 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 06 الصادرة في 10 فيفري 1981 ص 121 المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 04 فيفري 1986، الجريدة الرسمية، عدد 05، المؤرخة في 05 فيفري 1986، ص 85.

³ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، السابق الذكر.

الاستعمال السكني، اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني".

- في حالة ما إذا اختار المشتري طالب التنازل دفع الثمن كاملاً يستفيد بـ 10% من ثمن التنازل.

- أما إذا اختار الدفع بالتقسيط تكون خلال 20 سنة. يستفيد من تخفيض 7% إذا ما كانت المدة أقل أو تساوي 3 سنوات، وبتخفيض 5% إذا كانت مدة التسديد بين 3 و 5 سنوات. واستثنى المشرع من خلال المادة 9 من المرسوم السابق الاستفادة من الخصم اثر عملية التنازل للشاغلين الشرعيين من استفادوا من شراء ملك عقاري أو إعانة مالية في مجال السكن¹.

الفرع الثاني: تملك الأصول والفروع للسكن العمومي الإيجاري في إطار التنازل عن الحق في الإيجار

حددت المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310: "لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري، سوى الأشخاص:

- الذين لهم صلة قرابة (الفروع والأصول) مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها بموجب التنظيم المعمول به، بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية² الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري..."

من خلال قراءة في نص الفقرة، نجد أن المشرع الجزائري أعطى الحق لتملك السكنات الاجتماعية من خلال التنازل عن الحق في الإيجار للأقارب من الأصول والفروع.

¹ - دوه اسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع لجزائري، مجلة البحوث ودراسات القانونية والسياسية، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ص 330.

² - حسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 185.

الذين لهم صلة قرابة تخص فقط الأصول والفروع مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، المنصوص عليها بموجب التنظيم المعمول به¹.

بالنسبة لسكنات الحاضرة العقارية الخاصة بتلك العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، فمن خلال استقراء نص الفقرة الأولى من هذه المادة نجد انه من حق المستأجر أولاً أن يملك السكن في حالة استقراء الشروط المنصوص عليها وفقاً لتنظيم اعتباراً أنه صاحب الحق الأصلي من الانتفاع، وبالتالي حق التملك، أما الفئة الموالية مباشرة هي أصوله. ونعني بالأصول: الأب، الجد، الأم والجددة، أما الفروع فهم: الأبناء، البنات، أبناء البنين وبنات البنين².

الفرع الثالث: تملك الأقارب للسكن العمومي الإيجاري في إطار التنازل عن الحق في الإيجار

تنص المادة 2/2 بصفة استثنائية على: " - الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004... ". من خلال استقراء هذه الفقرة يتبين لنا انه يمكن وبصفة استثنائية الاستفادة من التنازل عن الحق في الإيجار لشاغلي السكنات الاجتماعية والذين تربطهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر وتتوفر فيهم الشروط المحددة قانوناً. نصت على هذه الشروط المادة 02 من المرسوم 16-310، التي يمكن تلخيص ما جاءت به في مايلي:

¹ - حسبية زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، السنة الجامعية 2019-2020، ص 187.

² - فتحي حسن مصطفى، الملكية بالميراث في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، د ط، مصر، د س ن، ص 198.

بالنسبة للأشخاص المستفيدين من نقل حق الإيجار، فالقاعدة العامة أن يكون المتنازل لهم من بين الأشخاص الذين لديهم صلة قرابة من المستأجر فلا يجوز التنازل لغير هؤلاء وقد وسع المشرع دائرة الأشخاص المستفيدين مقارنة بالمرسوم 98-43¹ الذي كان يعطي حق التنازل طبقا لنص المادة الأولى منه، لفروع المستأجر فقط، فلا يجوز للمستأجر التنازل على حق الإيجار إلى زوجه أو أحد أصوله ولا إلى أقربائه الآخرين. كما اشترط أنه يجب أن تتوفر في المتنازل له شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري. فلا بد أن تكون السكنات المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

وفي الحالات الاستثنائية المذكورة سابقا لا يخضع نقل حق الإيجار لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، وقد نص المشرع على ان سريان التنازل عن حق الإيجار إلى غاية 31-12-2017²، ثم مدد في سريانه فقط بالنسبة للحالات الاستثنائية المنصوص عليها في المادة 02 الى غاية 31-12-2019.

الفرع الرابع: تملك الغير للسكن العمومي الإيجاري في اطار التنازل عن الحق في الإيجار

تملك الشاغل المتنقل له حق الإيجار للسكن العمومي الإيجاري³ تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 16-310. كما سبق القول فان المادة 4/4 من المرسوم 76-147، بان يلتزم المستأجر بألا يتنازل مطلقا⁴ عن حقه في الانتفاع بعوض وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة وألا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة، أي أنها

1 - المرسوم التنفيذي رقم 98-43، سابق الذكر.

2 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18-01، المؤرخ في 4جانفي2018،، الجريدة الرسمية، عدد01، الصادرة بتاريخ المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310، السابق ذكره. 07-01-2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310، السابق ذكره.

3 - دوة آسيا، مرجع سابق، ص 331.

4 - حورية تاغلابت، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري واحكام الفقه الاسلامي، مجلة الاحياء، العدد 19، جامعة باتنة، ديسمبر 2016، ص232.

تمنع أي تنازل من طرف المستأجر ولا يمكن نقل حق الايجار، وهذا القيد يأتي بغرض تفادي قيام المستأجر بالمضاربة عن طريق إعادة التأجير، أو التنازل عن حق الايجار، أو التخلي عن الأمكنة للغير مما يؤدي الى اثرائه.

استمر هذا الوضع الى ان صدر المرسوم التنفيذي 98-43 الذي حدد شروط نقل حق الايجار المتعلقة بهذه السكنات. قيد نقل حق الايجار الذي كان يجري على أوسع نطاق بضرورة توافر شروط معينة وإتباع إجراءات محددة. حيث بقيت أحكام هذا المرسوم سارية المفعول إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 16-310، فألغت المادة 10 منه أحكام المرسوم 98-43¹ لذا ورد في المادة 2/3: "كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004".

يلتزم المستأجر بعدم نقل حق الايجار لفائدة الغير حيث يعتبر ذلك تأجير من الباطن² وكل شاغل آخر للسكن الاجتماعي الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة حيز الاستغلال قبل 1 جانفي 2004، يمكن أن يمسه نقل حق الايجار، ويكون ذلك معلقا على القبول الكتابي للهيئة المؤجرة³، و ذلك على الرغم من عدم وجود أي صلة قرابة أو مصاهرة بالمستأجر.

يمكن منح حق الايجار في هذه الحالة إلا بعد تصفية جميع مبالغ الايجار غير المدفوعة، كما لا يستفيد هذا الغير من أي انقاص لثمن التنازل مقارنة مع المستفيد الاصيل.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 98-43، سابق الذكر.

² - مبروك حدة، مرجع سابق، ص 499.

³ - انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 16-310، السابق الذكر

المبحث الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القضاء الإداري

نظرا لتأخر عملية المسح العقاري من طرف الأعوان المكلفة بالعملية على المستوى الوطني عموما باعتبار التكلفة الضخمة منجهة، ومنجهة ثانية اتساع الرقعة الجغرافية للجزائر، بالإضافة الى المجهود التقني والبشري، ضف الى ذلك تعدد المراحل التي تمر بها هذه العملية. وفي ظل غياب سندات الملكية لبعض الملاك الخواص لظروف معينة، أو حتى لصعوبة إحصاء وحصر الأملاك الوطنية الخاصة مما يؤدي الى تجاوزات من طرف السلطة الإدارية نتيجة لخطأ إداري سواء كان ذلك بقصد أو من غير قصد.

تشديد عقارات على أرض ذات ملكية خاص بالخطأ دون اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة فيكون بهذا تعدي الإدارة على الملكية الخاصة.

قد تكون لذلك وجوه عدة نعالجها من خلال مطلبين نتناول في الأول البناء على ملك الغير وفي المطلب الثاني نعالج الاستلاء المؤقت جزئيا كان او كليا كخطأ اداري للسلطة العامة يؤدي في الأخير الى استلاء دائم واتباع اجراءات خاصة لنزع الملكية نظرا لان العقار استعمل لبناء سكنات للمنفعة العامة و تستحيل ازلتها ويكون هذا فحوى المطلب الثاني تحت عنوان نزع الملكية للمنفعة العمومية بعد عملية الاستلاء.

المطلب الأول: بناء سكنات عمومية إيجارية على ملك الغير

إن البناء على ملك الغير يعد تعدي¹ على الملكية العقارية التي حماها المشرع الجزائري مما يثير إشكالات ونزاعات أمام القضاء والقاعدة أن ما فوق

¹ - العربي شحط امينة، البناء في ملك الغير و اثاره القانونية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01،ديسمبر 2019،

المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، تيزي وزو، العدد 2 ، 2019 ،ص261

الأرض وما تحتها مملوكان لصاحب الأرض من خلال نص المادة 675/2¹ من ق م ج: "وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا " وكذلك ما جاء بالمادة من ق م ج: "كل ما على الأرض او تحتها منغرس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و أقامه على نفقته ويكون مملوكا له". وقد نظم المشرع أحكام البناء في ملك الغير من خلال المواد 784 الى 790 من ق م ج.

كأصل عام البناء على ملك الغير ممنوع قانونا من خلال المادة 677² ومما سبق نطرح التساؤل الآتي: ماهي الحلول القانونية لتسوية النزاعات والإشكالات التي تنشئ عن البناء في ملك الغير؟

لمعالجة ذلك خصص المشرع مواد تحت اطار الأحكام المتعلقة بالالتصاق تحت عنوان طرق اكتساب الملكية لتحقيق نوع من التوفيق بين حماية الملكية الخاصة من جهة ومنع إثراء المالك بلا سبب من جهة أخرى. حيث اعتبر البناء على ملك الغير صورة من صور التعدي، فعالج الالتصاق وشروط تطبيق قواعده في حالة إقامة منشآت على ملك الغير³، جاء في المادة 824⁴ ق م ج: " يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل انه يتعدى على حق الغير⁴ الا اذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم...". ومنه فان حسن النية مفترض ان يكون الى ان يقوم الدليل على عكس ذلك سواء كان صادرا من شخص طبيعي او شخص معنوي. كما جاء في المادة 785 من ق م ج: "اذا كان من اقام المنشآت يعتقد بحسن نية ان له الحق في إقامتها فليس

¹ - المادة 2/675 من ق م ج

² - المواد 677، 786، 784، 790 من ق م ج

³ - العربي شحط امينة، المرجع السابق، 274

⁴ - خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، قالمة، الجزائر، فيفري 2016، ص 356

لصاحب الأرض ان يطلب الازالة". كما جاء في المادة 786 من ق م ج: " اذا اقام اجنبي منشآت بمواد من عنده بعد ترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض ان يطلب إزالة المنشآت".

هذا ينطبق سواء على الشخص الطبيعي أو الهيئات أو المؤسسات العمومية وهناك أوجه كثيرة للتعدي¹ أو البناء على ملك الغير بحسن النية.

نجد وجه آخر للبناء على ملك الغير بسوء نية كما ورد في المادة من ق م ج: "اذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على ارض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها... " ما نستنتجه من هذه المادة أن سوء النية له اثار تختلف عن سابقتها².

الفرع الاول: تسوية ملكية البناء في ملك الغير بحسن النية

جاء في المادة 785 من ق م ج: "اذا كان من اقام المنشآت المشار اليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية ان له الحق في اقامتها فليس بصاحب الأرض أن يطلب الازالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير انه اذا كانت المنشآت قد بلغت حد من الأهمية و كان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض له ان يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

جاء كذلك في المادة 788³ من ق م ج: "إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة اذا رات محلا لذلك ان تجبر صاحب الأرض الملاصقة ان يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء

¹ - عمر ابراهيم عبد المجيد حمروش، البناء في ملك الغير-دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني- ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2012، ص35.

² - خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص371.

³ - خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص373.

مقابل تعويض عادل"، وهذا ما يتطابق مع موضوعنا المتمثل في تشييد سكنات اجتماعية على وعاء عقاري مس بملكية الغير بحسن نية فليس من حق صاحب الأرض طلب إزالة المنشآت وذلك حسب المادة 785 ق م ج . ونميز الحالات التالية للبناء على ملك الغير بحسن نية:¹

1 - حق مقيم المنشآت في طلب ازالتها حسب نص المادة 785 من ق م ج حيث ليس لصاحب الأرض في اجباره على نزع هذه المنشآت ما تقرر ازالتها فانه يلتزم بإعادة الوضع الى ما كان عليه او تعويض صاحبها الا اذا كان ذلك مستحيلا.

2 - حق تملك الأرض لمن اقام المنشآت: وذلك حسب ما جاء في المادة 785 من ق م ج يمكن لصاحب المنشآت أن يملك الأرض اذا كان التعويض يرهق صاحبها.

3 - في حالة استبقاء المنشآت من طرف صاحب الأرض فان لمقسم هذه المنشآت الحق في التعويض، كما جاء في المادة 785 من ق م ج و كذلك المادة 786 من ق م ج و التي تضمنت وجود ترخيص مفترض.

4 - الحق لمن اقام المنشآت في امتلاك جزء الأرض الملاصقة² لأرضه وهو ما تضمنته المادة 788 من ق م ج حيث ان صاحب الأرض يجبر على التنازل لجاره في هذه الحالة منه ونظرا لكون البناء في ملك الغير يمس بحق من حقوق الملكية فان المشرع راعى مصلحة الطرفين وربط ذلك بحسن وسوء نية من قام بالبناء على ملك الغير³، وكذلك قيمة المنشآت والبنائيات ومدى تقدم الاشغال فيها وارتفاع قيمتها مما يجعل صاحب الأرض عاجزا. أمام المصلحة من خلال تشييد هذه المنشآت خصوصا

¹ - عمر ابراهيم عبد المجيد حمروش، مرجع سابق، ص 36.

² - العربي شحط امينة، المرجع السابق، ص 275.

³ - عمر ابراهيم عبد المجيد حمروش، المرجع السابق، ص 104.

إذا كانت مرتبطة بالمنفعة العمومية من طرف شخص معنوي والمتمثل في الإدارة سواء نتيجة حسن نيتها أو بسوء نية منها.

5- حق مقيم المنشآت في امتلاك جزء الأرض الملاصقة له: وذلك حسب نص المادة 788 من ق م ج ويعتبر هذا النص استثناء على القاعدة السابقة، " إذا لم يتم إزالة المنشآت و بقيت ثابتة في الارض يملكها صاحب الأرض مقابل تعويض، ما لم يكن هذا التعويض مرهقا له فيجوز له التنازل عنها لمقيم المنشآت.

ولأن البناء على ملك الغير يمس بالحق فقد أحاطه المشرع الجزائري بجملة من المواد القانونية وحاول ان يراعي مصلحة المعتدي سواء كان حسن النية او سيء النية او مصلحة صاحب الأرض عل حد سواء.

الفرع الثاني: تسوية ملكية البناء في ملك الغير بسوء النية

جاء في المادة 784 من ق م ج: "إذا اقام شخص منشآت.... دون رضا صاحبها فلي صاحب الأرض ان يطلب في اجل سناء من اليوم الذي عام فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن النظر اذا اقتضى الحال ذلك، أو يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حال الهدم يساوي مزاد.....¹".

تنص المادة 02/784: "يجوز لمن اقام المنشآت ان يطلب نزعها ان كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا الا اذا اختار صاحب الأرض استبقاها..."، رغم أن من اقام المنشآت كان بسوء نية القانون لم يجحفه ويغفل عن حقه، ولكن لم يعامله مثل صاحب الأرض، وجعله حبيس راي صاحب الأرض لأنه المعتدي حيث قيد حريته في طلب نزع المنشآت إذا ما إخطار صاحب الأرض استبقاها فلا يجوز له ازلتها من ذاته

¹ - خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص366.

دون اللجوء للقضاء لأنه مساس بأصل الحق، ولأن المنشآت أصبحت ملك لصاحب الأرض بعد ادماجها باعتبارها فوق أرضه.

إن من اقام المنشآت له الحق في ان يطلب لزلتها خلال السنة المقررة لصاحب الأرض حتى يعجل بمعرفة موقف صاحب الأرض و يكشف رغبة هذا الأخير في ازلتها من عدمها و بالتالي حتى لا يبقى مصيره معلقا لمدة طويلة¹.

إذا اختار صاحب الأرض بقاء المنشآت دفع لمن أقامها تعويضا متمثل في دفع قيمتها او قيمتها في حالة الهدم او دفع مبلغ يساوي ما زاد بسبب وجود هذه المنشآت.

إذا عزف صاحب الأرض عن الاستبقاء على المنشآت وكان نزعها لا يلحق ضررا فإنها تنزع على نفقة مالكيها وفي المقابل يتم إعادة الأرض الى الحالة التي كانت عليها من قبل، ومنه فان المشرع الجزائري منح الحق في المطالبة بإزالة المنشآت في أي وقت كان ولكن قيده بانتظار قرار صاحب الأرض، كما قيد حق صاحب الأرض باجل سنة بعلمه وإيداء رايه في الازالة².

- نستنتج أن لمالك الأرض الحق في إزالة المنشآت مع التعويض عن الضرر أو استبقائها مقابل دفع قيمتها وهذا مرتبط بمدة زمنية تقدر بسنة كاملة، أما إذا انقضت السنة، ولم يعلن مالك الأرض رغبته في الازالة أو الاستبقاء فان مصير المنشآت لا يبقى موقوفا على رغبته.

المطلب الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة اثر عملية الاستلاء

تحتاج دواوين الترقية والتسيير العقاري لوعاء عقاري لتشييد عليها عقارات بمختلف الصيغ السكنية ومنها السكن الاجتماعي فاذا ما كانت تملك المساحة الأرضية

¹ - خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص370.

² - العربي شحط امينة، المرجع السابق، ص278 .

الملائمة لهذا الغرض فإنها تلجا الى التخصيص لتحويل الأملاك الوطنية العامة الى أملاك وطنية خاصة في حالة انعدام هذه الأخيرة، و قد تلجأ الى إجراءات نزع الملكية اذا كانت الأرض للخواص او عن طريق الاستلاء المؤقت وفي حالة عدم اتخاذ الإجراءات المناسبة لهاتين العمليتين نكون أمام اختراق للقانون المنظم لهما بخطأ إداري من طرف السلطة العامة ومنه نتطرق الى الوقوف على:

الفرع الأول: الاستلاء المؤقت

1- تعريفه: لم يتعرض المشرع الجزائري الى تعريف الاستلاء من خلال المواد القانونية وترك المجال لفقهاء القانون، وقد اختلف هؤلاء في وضع تعريف لهذا الاجراء، ولكن اجتمعوا على تحديد طبيعته القانونية من حيث انه إجراء خاص تتطلبه ظروف خاصة، ويمس بملكية الخواص.

" الاستلاء المؤقت هو منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون، ومقابل تعويض عن مدة الاستلاء"¹.

يعرف أيضا على انه: "حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"².

من خلال هذان التعريفين نستنتج ان الاستلاء هو إجراء استثنائي تمارسه السلطة الإدارية المختصة إقليميا³ يهدف الى تحقيق منفعة عامة لضمان إستمرارية الخدمة

¹ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري- دراسة مقارنة للأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، دط، الدار الجامعية، لبنان، ص 587

² - ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، دط، القاهرة، 2004، ص 466

³ - صونيه بن طيبة، الاستلاء المؤقت في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دط، الجزائر، 2010، ص11.

العمومية والمرفق العام للحصول على الخدمات والأموال من الأفراد في الحالات الاستثنائية. لم يهمل المشرع الجزائري الاستلاء وإنما نضمه في الكتاب الثالث المتضمن الحقوق العينية الأصلية من خلال المواد من 679 الى 681 مكرر 3 بتنظيم شروطه، وإجراءاته.

" إذا كان نزع الملكية لا يعني الا جزءا من العقار، يمكن للمالك ان يطلب الاستلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

ويجب في كل الحالات ان يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق اغير المشروعة من جراء نزع الملكية"¹.

ب - خصائص الاستلاء المؤقت:

يتميز الاستلاء المؤقت بخصائص تميزه عن غيره من الإجراءات المشابهة التي تنتهجها السلطة العامة و التي تهدف من وراءها لاستمرارية المرفق العام والخدمة العامة و بالتالي تحقيق المنفعة العمومية وهي الاتي:

➤ الاستلاء المؤقت يمس العقارات فقط:

هو امتياز يرد فقط على العقارات دون غيره من الممتلكات²، كما انه اذا جاز فانه يجب ان يشمل الجزء المراد الاستلاء عليه بالكامل ، فلا ينبغي ان تطبق هذا الاجراء على الأرض دون المباني المشيدة عليها ، او العكس.

➤ الاستلاء اجراء استثنائي مؤقت:

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد21، المؤرخة في 227 افريل 1991.

² - ميمونة سعاد، الضمانات الادارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد01، مارس2017، ص30.

تنص المادة 679: "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية، وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستلاء. ولا يجوز الاستلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن".

إن الأصل في التعاملات مبدأ الرضائية وفق شروط وإجراءات، وإن استدعت المصلحة العامة، واستجابة لظروف استعجالية وخاصة فإن السلطة الإدارية تلجأ لإجراء الاستلاء، لكن المحلات والمساكن الخاصة تبقى بعيدة عن هذا الإجراء. كما يمكن أن تمتد هذه العملية لأكثر من المدة المحددة¹ إن رأت الإدارة ضرورة لذلك.

هذه العملية تمس الأملاك الخاصة، أما في حالة الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية فإنه يكون عن طريق التخصيص أو عن طريق التحويل².

كخلاصة لاتخاذ هذا الإجراء لابد من توافق الظرف الاستثنائي والإجراء المتخذ حيث لابد على الإدارة أن تقتصر على القدر الضروري لمواجهة مخاطر الظرف الاستثنائي³.

تعرضنا من خلال خصائص الاستلاء: انه من مهام السلطة الإدارية، استثنائي، جبري يحمل الصفة الاستعجالية ومؤقت فهو إذن إجراء لا يؤدي الى نقل الملكية وهذه تعتبر

1 - سفيان سولم، الرقابة القضائية على اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي سوق اهراس، 2007-2008، ص70.

2 - احمد رحمانى، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية المجلد 04، الجزائر، ديسمبر 1994، ص09.

3 - صونيه بن طيبة، مرجع سابق، ص22.

صورة من صور الاستلاء، مما يقودنا الى التساؤل الاتي: هل يمكن ان تتحول هذه الصورة الى أخرى وبالتالي هل هناك استلاء دائم؟

جاء في المادة 773 من ق م ج: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذا أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم" وبهذا المعنى فإن الاستلاء كسب للملكية تقوم على عناصر محددة وتقوم على وقائع مادية هي الحيازة ولا يشترط في تحققها الاستمرارية لمدة زمنية محددة، العنصر الثاني هو نية تملك الشيء لدى الحائز، والعنصر الأخير أن يكون هذا الشيء غير مملوك لأحد.

وتترتب على عملية الاستيلاء عمليات مختلفة منها دعوى إلغاء الاستيلاء المؤقت، دعاوى وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء المؤقت، دعاوى التعويض عن عملية الاستيلاء.

إن الاستيلاء المؤقت يقوم على استصدار قرار مباشر يتم نشره باعتبار ذلك يتمحور حول عقار مخصص للمنفعة العامة، وتكون له صفة المال العام¹.

تستند الجهة طالبة نزع الملكية في الاستيلاء إلى قانون نزع الملكية حتى يكون هذا الاستيلاء مشروعاً ولا يعد اغتصاباً للملكية العقارية².

وبهذا نستنتج أن عملية الاستلاء يمكن أن تتحول إلى نزع الملكية إذا ما كان موضوعها يتمحور حول المنفعة العمومية.

الاستلاء هو اجراء مؤقت تتخذه الإدارة لمدة زمنية محددة مقابل تعويض مادي مناسب وعادل، ويمكن ان يكون الاستلاء دائما و يعتبر في هذه الحالة كسب من أسباب كسب

¹ - أنور طلبية ، مرجع سابق ، ص 137.

² - احمد رحمانى، مرجع سابق، ص 09.

الملكية غير ان ما يميزه عن نزع الملكية للمنفعة العامة كإجراء سابق وتمهيدا لنزع تحويل ونقل الملكية في اطار ديمومة سير المرفق العام لصالح المنفعة العمومية¹.

- الاستلاء اجراء جبري وشرعي: حيث نظمه المشرع الجزائري وفق نصوص قانونية محددة ومبينة ضمن القانون المدني وفق لشروط و إجراءات خاصة تفضيها المصلحة العامة.

-الغرض منه تحقيق منفعة عامة: الغرض من اللجوء إلى الاستلاء وفق شروط التي حددها المشرع والمرتبطة بحالات خاصة واستثنائية غرضها السهر على استمرارية المرفق العام والخدمة العامة لصالح المنفعة العمومية.

- الاستلاء امتياز مقرر لسلطة العامة: إن اشخاص القانون العام هم من يسهرون على تحقيق المنفعة العامة، فقد قرر لهم المشرع الجزائري سلطة الاستلاء على العقارات الخاصة المملوكة للأفراد.

جميع الأشخاص المعنوية العامة تتمتع بهذا الامتياز سواء كانت اشخاص عامة محلية او اشخاص عامة مرفقية.وتعتبر هذه كقاعدة عامة وكاستثناء تجوز إجراءات الاستلاء لصالح الأشخاص الطبيعية الملزمة بإدارة مرفق عام قصد المنفعة العمومية².

- الاستلاء قرار اداري عن سلطة عامة:يتم هذا الاجراء بموجب قرار اداري صادر عن سلطة إدارية، قد تكون هذه السلطة هي صاحبة المصلحة أو سلطة إدارية أعلى منها تمارس على عقار خاص تحت ظروف استثنائية بغية تحقيق منفعة عامة وفق شروط وإجراءات قانونية وتحت رقابة قضائية³.

- الاستلاء بمقابل تعويض مناسب: اهتم المشرع بالإجراءات التي تمس الملكية العقارية واولاها اهتماما خاصا سواء ما تعلق بالاستلاء او بنزع الملكية للمنفعة

¹ - صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 10.

² - صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 25.

³ - ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 34.

العمومية أو غيرها من الإجراءات المشابهة واخضعها لجملة من القيود، من بينها التعويض المادي المنصف العادل والمناسب، غير أن تعويض الاستلاء لا يكون مسبقا مثلما هو في نزع الملكية.

قد تلجا الإدارة في بعض الحالات الى استبدال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الى الاستلاء مما يشكل منعرج خطيرا وانحراف في استعمال السلطة العامة¹.

اهم الدعاوى التي ترفع في الاستلاء

- دعوى الغاء قرار الاستلاء المؤقت²;
- دعوى التعريض عن الاستلاء المؤقت

الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة:

قصد تحقيق حاجات المنفعة العمومية قد تلجأ الإدارة الى طرق جبرية للحصول على غايتها، وهي غير مؤهلة للاستلاء على أموال الأفراد خارج نطاق المنفعة العمومية، وإن حدث ذلك فهي تكون قد ارتكبت خطأ جسيما تترتب عليه المسؤولية الإدارية³.

نظرا لخطورة إجراء نزع الملكية والنتائج والصلاحيات التي تكتسبها السلطة الإدارية فإن مهمة القضاء تكون جد صعبة بالفصل في المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري ومدى نزاهته وفعاليته، دون فقدان المعنى الحقيقي للتوازن بين المنفعة العامة والحريات الفردية.

1 - عمار عوابدي، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة و القانون الاداري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 117 .

2 - محمد الصغير بعلي، دعوى الالغاء، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 364.

3 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، ج 3، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 394.

تستعمل الإدارة لسد حاجياتها وسائل إدارية نضمها المشرع الجزائري مع احترام الإجراءات التي تنتهجها الإدارة بغية تحقيق أغراضها، مقابل تعويض مادي منصف وعادل. إضافة الى وسائل تقليدية متعارف عليها كالعقد الإداري و التبادل... الخ. ومنه نتطرق الى:

مفهوم نزع الملكية

1 - تعريف نزع الملكية: عرف المشرع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كالآتي: "كطريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى إنتهاج الوسائل الودية الى نتائج سلبية".

إن نزع الملكية يخول للإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم وعقاراتهم لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية قصد تحقيق المنفعة العامة، بطريقة عادلة ومنصفة. نستخلص أن نزع الملكية طريقة استثنائية، جبرية بغية تحقيق منفعة عمومية مقابل تعويض مناسب¹ ومسبق.

2 - خصائص نزع الملكية:

تتميز عملية نزع الملكية قصد المنفعة العمومية بالخصائص التالية:

- طريقة استثنائية: نظرا لدرجة الخطورة التي تشكلها هذه العملية على الملكية الفردية فقد حماها المشرع من خلال عديد النصوص القانونية، وهذا طبعا في حالة خرق الإدارة لهذه الحقوق. ويتبين الطابع الاستثنائي من خلال استثناء الوسائل الرضائية ومنه

¹ - محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والاشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص88.

الإقرار بنزع الملكية من خلال المفاوضات مع أصحاب الحقوق الإدارية، وهي من النظام العام تخضع لرقابة قضائية وإجراءات وقابلة للأبطال في حالة اختراقها¹.

إجراء نزع الملكية هو امتياز للسلطة العامة: وذلك عن طريق الإدارة وبما انه يمس الملكية الخاصة فهو خاضع لنصوص قانونية قصد حماية الأفراد من التصرفات التشريعية واستعمال السلطة في غير محلها، وقصد تحقيق المنفعة العمومية دائما فيمكن المساس بحقوق الافراد ولو بطريقة جبرية لإنجاز المشاريع العمومية والاقتصادية.

يبقى القاضي مقيد بقاعدة عدم جواز تهديم المنشآت العمومية ولو تم انشائها بطريقة غير شرعية، حيث يقصد بالمنفعة العامة إنشاء مرفقا أو مشروعاً من طرف الإدارة لتحقيق مصلحة عامة². وهذا ما ينطبق في حالة بناء سكنات اجتماعية على وعاء عقاري بطريق القصد أو بغير قصد على وعاء عقاري تابع للخواص.

- القصد منها تحقيق منفعة عامة: إجراء هدفه تحقيق نفع عام بمعنى أن صلاحية الإدارة باتخاذ هذا الاجراء تستمد من طبيعة المشاريع اذا كانت ذات منفعة عامة، وبالتالي يمنع على الإدارة اتخاذ هذا الاجراء لفائدتها الخاصة أو لفائدة الافراد.

- اجراء مقابل تعويض مسبق وعادل: يكون هذا الاجراء مقابل تعويض مناسب ومنصف و مسبق لمن مسهم هذا الاجراء ويكون قبول المالك بصورة صريحة او ضمنية و يمكنه اللجوء الى القضاء في حالة عدم الرضاء عن مبلغ التعويض.

¹ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص51.

² - السيد عبد الحميد احمد، نزع الملكية في اطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأميم، مكتبة الوفاء

القانونية، ط1، الإسكندرية، مصر، 2018، ص 92

الفرق بين نزع الملكية والاستيلاء

إن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أكثر ضمانا من تلك الخاصة بالإجراءات المتعلقة بالاستيلاء المؤقت حسب القانون رقم 91-11، والتي تتسم بالتعقيد عكس الاستيلاء المؤقت التي تكون إجراءاته¹ مبسطة مما يجعل الإدارة تلجئ أحيانا إلى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء.

يكون الاستيلاء المؤقت مقابل تعويض مادي وذلك ما إذا تم في إطاره القانوني وفق ما جاء في المادة 680 ق م ج: "يتم الاستيلاء بصفة فردية، جماعية و يكون كتابيا. يوقع الامر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا و يوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر".

يكون التنازل للمنفعة العامة بمقابل منصف يغطي القيمة الحقيقية وفق إجراءات تقوم بها مصلحة أملاك الدولة حسب المرسوم 93-186، ويمكن لصاحب الحق اللجوء إلى القضاء إذا ما رأى أن التعويض غير مناسب.

إن الاستيلاء المؤقت يمكن للأفراد أن يسترجعوا أملاكهم إذا انقضى سببه ومدته، أما نزع الملكية فحسب القانون 91-11 لم يتطرق إلى عملية استرجاع هذه الأملاك بل اكتفى بالقول أنه يمكن استرجاعها إذا ما تجاوزت مدتها ولم تستغل.

¹ - صوفيا شراد ، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - منازعات التعويض مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث ، مخبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مارس 2006، ص 207.

احتراما للملكية الخاصة فقد حرص القضاء الإداري المصري على التمييز بين الاستلاء المؤقت والاستلاء النهائي، كما بين ان لكل منهما اسبابه واجراءاته¹.

إن المصلحة العامة تعلو أي مصلحة أخرى، كما انه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة في سبيل المصلحة العامة الا ضمن حدود ضيقة، وعلى هذا الأساس فان المشرع قدم ضمانات للأفراد ضد التجاوزات الناتجة عن الإدارة اثناء ممارستها لنزع الملكية والتي تمثل الجانب الأكثر أهمية في مجال الطعن² في إجراءات نزع الملكية.

1 - منازعات التعويض: من المؤكد ان المنزوع ملكيته لا يرضى بالمبلغ المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة، والتي تعمل جاهدة على المحافظة على الأموال العمومية. هذا لان عملية التقسيم تتم بطريقة سرية لم ينظمها المشرع وانما تخضع لتعليمات إدارية ما يخلق الشك لدى المالك، فان رأى ان مبلغ التعويض لا يتناسب و العقارات المنزوعة له، عليه ان يلجا الى القضاء لطلب تقييم عادل ومنصف، سواء كان ذلك في ظل الامر 76-48³ أو القانون 91-11⁴.

2- دفع التعويض: جاء في المادة 01 من القانون 91-11 تكريس مبدا التعويض المسبق وطرق التعويض تكون عن طريق الدفع المباشر أو عن طريق الإيداع المؤقت لدى الخزينة وذلك حسب ما جاء في المادة 27 من القانون السابق ذكره⁵.

¹ - السيد عبد الحميد احمد، المرجع السابق، ص 155

² - صوفيا شراد ، رياض دنش، ص 208.

³ - الامر 76-48 ، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

⁴ - القانون 91-11، سابق الذكر.

⁵ - انظر المادة 27 من القانون السابق.

1- إشكاليات دفع التعويض: تتعلق بدفع مبلغ التعويض من عدمه بحيث لا بد ان تلتزم الإدارة بتحديد الزمن لدفع مبلغ التعويض¹، حيث لا بد ان يكون بعد قرار نزع الملكية وقبل النقل الفعلي لها.

¹ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، الهيئات و الاجراءات امامها، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1999، ص264

خلاصة الفصل الثاني:

السكنات العمومية الإيجارية وجدت لأجل فئة خاصة من المجتمع وهي الطبقة التي ليس بإمكانها توفير سكن لائق، كما أنها صيغة تمويل بالكامل من طرف الدولة، ومن خلال التسمية فإن هذه النوعية موجهة كأصل عام للإيجار.

لكن نلاحظ أن المشرع الجزائري خلق إستثناء خرق به القاعدة العامة وتمثل في إمكانية تملك السكنات العمومية الإيجارية لفئة خاصة وضمن شروط خاصة، وذلك ما تضمنته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 الذي عالج إمكانية تملك السكنات عن طريق التنازل عن الحق في الإيجار لأشخاص محددة، مما يخلق في بعض الأحيان منازعات أمام القضاء العادي، وأحيانا أخرى أمام القضاء الإداري.

يكون ذلك من خلال بعض التجاوزات التي تمارسها الإدارة أثناء تشييدها لهذه السكنات سواء كانت هذه التجاوزات بحسن النية أو بسوء النية متمثلة في البناء على ملك الغير، أو من خلال عملية نزع الملكية بعد عملية الاستلاء. سواء كانت هذه الأخيرة كليا أو جزئيا مما يوقع المسؤولية الإدارية على عاتق السلطة العامة نتيجة تعديها على الملكية الخاصة، مما يؤدي الى منازعات أمام القضاء، لتصدر فيها أحكام تتضمن تعويضات مناسبة دون أن تمس بالمنشآت لأنها تسعى لتحقيق منفعة عامة.

الخاتمة

إهتمت الدولة الجزائرية بموضوع السكن العمومي الإيجاري التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري لما له من إرتباط بالمواطن، وذلك من خلال ترسانة من القوانين المنظمة له وما يتماشى والحالة الإجتماعية والإقتصادية للمجتمع الجزائري.

ويتسم عقد الإيجار في صيغة السكن العمومي الإيجاري بخصوصية فريدة من نوعها تميزه عن باقي عقود الإيجار، حيث أن طرفاها هما المستأجر من جهة وديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر من جهة ثانية، بحيث أن الاخلال بالالتزامات بين الطرفين يؤدي إلى نشوء العديد من المنازعات التي تعرض على القضاء، بحيث يعود الاختصاص الإقليمي إلى موطن السكن (العمارة) محل النزاع، ويختص القضاء العادي بالنظر في المنازعة سواء تعلق الأمر بالإيجار أو بالتمليك، ويكون ذلك أمام قاضي الموضوع، كما يمكن أن يكون للقاضي الاستعجالي دور في حل مثل هذه المنازعات إذا ما توفر عنصر الإستعجال.

أما القضاء الإداري فيمكن أن يفصل في المنازعات التي تكون فيها السلطة الإدارية طرفا في النزاع، خاصة في حالة ثبوت تعديها على الأوعية العقارية الخاصة بالأفراد.

نتائج الدراسة:

- من خلال البحث في الموضوع تم التوصل إلى مجموعة نتائج كالتالي:
- أولاً: يختص القضاء الإداري بالمنازعات التي تكون الدولة بصفقتها سلطة عامة طرفا فيها من خلال بناء سكنات وفق هذه الصيغة على أوعية عقارية خاصة.
 - ثانياً: إن الهدف من السكن العمومي الإيجاري هو هدف إجتماعي بحت، بحيث يهدف إلى مساعدة طبقة أو فئة معينة من المجتمع وهي الطبقة الهشة، وذلك وفق

شروط ومعايير محددة، لكن ما لوحظ أن بعض المستفيدين يسعون للمضاربة، وذلك ببيع هذه الشقق بأثمان باهضة.

- **ثالثاً:** الشروط والمعايير الواجب توفرها للإستفادة من السكن الاجتماعي لم تعد تتماشى ومستوى الدخل العام للمواطن.

- **رابعاً:** إستفادة عدد كبير من هذه الصيغة السكنية دون وجه حق نتيجة التحايل، لمجرد توفر شروط الاستفادة.

- **خامساً:** عدم شغل المساكن أو توجيهها لاستعمالات غير التي منحت لأجلها.

- **سادساً:** غياب رقابة فعالة ومؤثرة للسكنات والدور الذي أنشئت له، وكذلك تماطل في تحصيل إيرادات بدل الايجار.

- **سابعاً:** غياب كامل لأعمال الصيانة رغم الشكاوى العديدة على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري، مما خلق تدمر لدى المستأجرين.

- **ثامناً:** كثرة المنازعات وتنوعها أمام الجهات القضائية المختصة.

- **تاسعاً:** المساهمة الفعالة للإجتهد القضائي على مستوى المحكمة العليا في حل عديد المنازعات ذات الصلة، خاصة فيما يتعلق بعقد الإيجار بالتحديد.

يمكن إقتراح مجموعة من الحلول والتوصيات كالاتي:

- **من حيث المنظومة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري:** لابد من إعادة مراجعة القوانين المنظمة للسكن العمومي الإيجاري وضبطها من حيث القوانين المنظمة للسكن، خصوصاً في مجال المنازعات بشقيها سواء تلك التي تنشأ بسبب إخلال أحد طرفي عقد الإيجار بالتزاماته التعاقدية أثناء إبرام العقد أو خلال مدة الإيجار أو تلك التي تنشأ أثناء التنازل عن الحق فيه، حيث نلاحظ عديد الحالات الواقعية التي

- تطرح إشكالات أمام القضاء لا تقابلها حلول قانونية واضحة من خلال التشريع المعمول به.

- من حيث صلاحيات دواوين الترقية والتسيير العقاري: من الأفضل إعطاءها صلاحيات أوسع للفصل في المنازعات اختصارا للوقت والجهد، وذلك من خلال إستحداث لجنة قانونية مختصة على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري، دورها دراسة المنازعات وإيجاد الحلول المناسبة.

- من حيث شروط فسخ عقد الايجار: ينبغي إعادة النظر في فسخ عقد الإيجار الخاص بهذه الصيغة من السكنات، حيث نلاحظ تضارب في الصياغة، فقد خول المشرع ضرورة فسخ هذا العقد إذا لم يتم شغل السكن خلال ستة أشهر، في حين أن فسخ العقد الإداري يتطلب حكما قضائيا.

- من حيث معايير وشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري: ينبغي مراجعة كاملة للمرسوم التنفيذي 08-142، من حيث الشروط والمعايير للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، خاصة من حيث مبلغ الدخل الذي يجب أن لا يزيد عن 24.000.00 دج .

- من حيث فرض الرقابة على أحقية الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري: ضرورة ربط كل القطاعات بالصندوق الوطني للضمان الإجتماعي وكشف الأرقام الخاصة، حيث ما تمت ملاحظته هو تحايل في استخراج شهادة عدم الانتساب بالنسبة لبعض الأفراد وكذلك بعض متقاعدي الجيش الوطني الشعبي، وبالتالي تكون الاستفادة أحيانا دون وجه حق، ويتأتى ذلك من خلال رقمنة شاملة وربط الإدارات بالصندوق الوطني للضمان الاجتماعي رقميا.

- من حيث التنازل عن الحق في الايجار: ضرورة إعادة صياغة المادة 2 من المرسوم 16-310، بحيث تنص على الإبقاء على التنازل عن الحق في الايجار للمعنيين بالفقرة 1 و2 من المادة 2 من ذات المرسوم، ليبقى المسكن دائما في إطار صيغة الايجار، وبالتالي يبقى تابعا لديوان الترقية والتسيير العقاري بشكل دائم، وهو ما يعمل به في كثير من الدول الأوروبية مثل السويد وألمانيا.

- من حيث مبلغ الايجار: ضرورة مراجعة مبلغ بدل الايجار لضمان الصيانة والترميم للعمارات بما يتوافق مع المظهر الجمالي للمدينة، وذلك من خلال إستحداث مصلحة خاصة تشرف على هذه المسألة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- القوانين والأوامر:

1- الأمر 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ: 26 سبتمبر، المتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.

2- الامر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

3- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 227 افريل 1991.

4- القانون 06-2000 المؤرخ في 12 ديسمبر 2000 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 80، الصادرة في 23 ديسمبر 2000.

2- المراسيم التنظيمية.

المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-145، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976، المتضمن انشاء لجان منح السكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

2- المرسوم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 ، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 06 الصادرة في 10 فيفري 1981 ص 121 المعدل والمتمم

- بالقانون رقم 86-03 المرخ في 04 فيفري 1986 ،الجريدة الرسمية، عدد 05 ،
المؤرخة في 05 فيفري 1986.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد
المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد47،
1983.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي سنة 1991، يتضمن تغيير
الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات
تنظيمها وعملها، المؤرخ في 27 ماي 1991، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 25 ،
بتاريخ 27 مايو 1991.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 93-03 تم الغائه بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 6
مارس، المتضمن الترقيةالعقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.
- 6- المرسوم التنفيذي 94 - 69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المحدد لنموذج عقد
الايجار، الجريدة الرسمية، عدد17 ، المؤرخة في 30 مارس1994.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14جانفي1997، المتضمن تحديد
شروط وكفاءات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني، وايجارها وبيعها بالإيجار،
وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي انجزتها دواوين
الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتحويل
مضمون منها ومسلمة بعد شهر اكتوبر1992، الجريدة الرسمية.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 98-42، المتعلق بشروط الاستفادة من السكنات الاجتماعية
، المؤرخ في 1 فيفري1998،الجريدة الرسمية، العدد 05.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 97-506، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق
على المساكن التابعة للأمالك الايجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة
للاستغلال ابتداء من اول يناير 199، الجريدة الرسميةالعدد77.

- 10- المرسوم التنفيذي 98 - 43 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الايجار ذات طابع اجتماعي و كفيات ذلك الجريدة الرسمية، العدد 05. المرسوم التنفيذي 98 - 43 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الايجار ذات طابع اجتماعي و كفيات ذلك الجريدة الرسمية، العدد 05.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 افريل 2001، يحدد شرط شراء الاماكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 23 افريل 2001.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 افريل 2004، الجريدة الرسمية، عدد 27.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 04-334، مؤرخ في 24 اكتوبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 98-42، المؤرخ في 1 فيفري 1998، المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 67.
- 14- المرسوم التنفيذي 06-269 المؤرخ في 09 سبتمبر 2006 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 54 لسنة 2006 المعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الصادر بالجريدة، الرسمية ، 11 ماي 2008، العدد 24.
- 16- المرسوم التنفيذي 13-153 المؤرخ في 15 افريل 2013 ، الذي عدل احكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 22، 25 افريل 2013 ، وذلك الى غاية 31 ديسمبر 2015.

17- المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 اوت 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 44 ، 19 اوت 2015.

18- المرسوم التنفيذي رقم 16-310 ، مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016 ، يحدد شروط نقل الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفياته

19- المرسوم التنفيذي رقم 18-01، المؤرخ في 4 جانفي 2018،، الجريدة الرسمية ، عدد 01، الصادرة بتاريخ المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310، السابق ذكره. 07-01-2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310.

الاجتهادات القضائية:

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

2- القرار رقم 117880 الصادر في 14 مارس 1995 ، المجلة القضائية لسنة 1997.

3- القرار رقم 101953 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1993 عن الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية ، العدد 02، 1994.

ثانيا: المراجع.

أ. الكتب

- 1- ابراهيم عمر عبد المجيد حمروش، البناء في ملك الغير-دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني- ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2012.
- 2- السيد عبد الحميد احمد، نزع الملكية في اطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأميم، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، الإسكندرية، مصر، 2018.
- 3- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دط، الجزائر، 2011.
- 4- بدوي حنا، ملكية الطوابق والشقق- اجتهادات ونصوص قانونية - ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص32
- 5- بن رقية بن يوسف، اهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، طبعة 02، الداين الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001.
- 6- جعفر الفضيلي، الوجيز في العقود المدنية- البيع- الايجار- المقولة- دراسة في ظل التطور القانوني معززة بالدراسات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د م ن، 2014.
- 7- حسن فتحي مصطفى ،الملكية بالميراث في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، د ط ، مصر، د س ن.
- 8- دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام- طبعة منقحة ومزيدة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2016.
- 9- ذيب عبد السلام ، عقد الايجار المدني- دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحطمة العليا ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 10- رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، الاحكام العامة، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2003.
- 11- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية- عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم- في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، د ط، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

- 12- شعوة هلال ، الوجيز في عقد الايجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 1، 2010.
- 13- صونيه بن طيبة، الاستلاء المؤقت في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2010.
- 14- عمر ابراهيم عبد المجيد حمروش، البناء في ملك الغير-دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني- ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2012.
- 15- عبد الرزاق السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود - عقد الايجار (ايجار الأشياء) ، د ط ، دار الفكر للطباعة و النشر والتوزيع ،لبنان ،1998.
- 16- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري- دراسة مقارنة للأسس ومبادئ القانون الإداري و تطبيقاته، د ط، الدار الجامعية، لبنان.
- 17- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، د ط، القاهرة، 2004.
- 18- علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والايجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التسيير، د ط دار الثقافة للنشر والنشر والتوزيع الأردن 2010.
- 19- علي محمد محجوب، الوسيط في التشريع الاسلامي و نظرياته العامة ، شركة الاعلانات الشرقية، دار الجمهورية للصحافة ، د س ن، د ط.
- 20- عمر حمدي باشا، بالاشتراك مع ليلي زروقي ، التنازل عن املاك الدولة، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 21- عمار عوابدي ،نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة و القانون الاداري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- 22- محمد الصغير بعلي، دعوى الالغاء ، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 23- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، ج 3، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 24- محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الاشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 25- مجيد خلوفي، الايجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر، ط1، الجزائر، 2008
- 26- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، الهيئات والاجراءات امامها، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1999.
- 27- محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزام ، ج 1، ط 2، الجزائر، 2004.
- 28- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، دط، القاهرة، 2004.
- 29- محمد يوسف الزغبي العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني ، د ط، الاردن ، 2004.
- ب- الأطروحات والمذكرات:

- أطروحات الدكتوراه:

- 1- حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2019-2020.

- مذكرات ماجستير:

1- سفيان سوام، الرقابة القضائية على اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي سوق اهراس، 2007-2008.

2- عمر زواهره، ايجار السكنات الاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية، 2003-2002.

ج- المقالات العلمية:

1- احمد رحمانى، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق و البحوث الإدارية المجلد 04، الجزائر، جانفي 1994.

2- العربي شحط امينة، البناء في ملك الغير و اثاره القانونية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ، تيزي وزو، العدد 2 ، ديسمبر 2019.

3- بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن ايجار السكنات الاجتماعية - دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري - مجلة دفاتر السياسة والحقوق ،كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحيى فارس - المدية - الجزائر ،العدد السابع ، جوان 2012 .

4- حورية تاغلابت، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري واحكام الفقه الاسلامي، مجلة الاحياء،العدد 19،جامعة باتنة، ديسمبر 2016.

5- خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مجلة الفكر،العدد13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945 ، قالمة، الجزائر، فيفري 2016.

6- دوه آسيا، تملك السكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد13، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة2، الجزائر.

7- صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية - منازعات التعويض -، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث ، مخبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ماي 2018.

8- ميمونة سعاد، الضمانات الادارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد01، مارس2017.

9- محمد يوسف، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون،المجلد 10،العدد18، جامعة ورقلة، جانفي 2018.

10- محمد القطبي، تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، أدرار، الجزائر، جوان 2018.

11- مبروك حدة،الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الايجاري ، مجلة الواحات للعلوم والدراسات، المجلد 14، العدد 3، اكتوبر2021.

12- نعيمة ايمان، السكن الايجاري العمومي، ترقية عقارية لمدن مستدامة، مجلة صوت القانون، المجلد السادس، العدد02، جامعة خميس مليانة، نوفمبر2019.

د- المحاضرات:

1- فريدة محمدي، عقد الايجار ، محاضرات للسنة الثالثة حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكن الاجتماعي فيالتشريع الجزائري	
08	المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري
08	المطلب الأول: تعريف عقد الايجار في التشريع الجزائري
08	الفرع الأول: عقد الايجار في القانون المدني
10	الفرع الثاني: تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري
12	الفرع الثالث: خصائص عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية
14	المطلب الثاني: أركان عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري
14	الفرع الأول: التراضي
16	الفرع الثاني: المحل
18	الفرع الثالث: السبب
18	الفرع الرابع: الشكلية
20	المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية
20	المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري
20	الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين
25	الفرع الثاني: معايير وشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري
28	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إبرام عقد إيجار السكنات الاجتماعية
28	الفرع الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري (المؤجر)
30	الفرع الثاني: التزامات المستأجر (المستفيد)
33	خلاصة الفصل التمهيدي

الفصل الأول المنازعات الناشئة عن إيجار السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري

35	المبحث الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع
35	المطلب الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري
36	الفرع الأول: الدعاوى المتعلقة بالأجرة
39	الفرع الثاني: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة
40	الفرع الثالث: دعوى عدم التأجير من الباطن
41	الفرع الرابع: دعوى إثبات عقد الإيجار
44	الفرع الخامس: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية
44	الفرع السادس: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري
46	الفرع السابع: دعوى إستعمال السكن فيما أعد له.
46	الفرع الثامن: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية
47	المطلب الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر
47	الفرع الأول: دعوى تسليم العين المؤجرة
48	الفرع الثاني: دعوى عدم التعرض
50	الفرع الثالث: دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة
51	الفرع الرابع: دعوى تسليم وصل دفع بدل الإيجار
52	المبحث الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي
53	المطلب الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري
54	الفرع الأول - دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن
55	الفرع الثاني: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار
56	المطلب الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي

58	خلاصة الفصل الأول:
الفصل الثاني المنازعات الناشئة عن تملك السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري	
61	المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن التملك والمرفوعة أمام القضاء العادي
61	المطلب الأول: القوانين التي نظمت عملية التنازل عن السكنات العمومية الايجارية
65	المطلب الثاني: الإستثناءات الواردة لتملك السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري
66	الفرع الأول: تملك المستفيد للسكن الاجتماعي في اطار التنازل عن الحق في الايجار
67	الفرع الثاني: تملك الأصول والفروع للسكن الاجتماعي في اطار التنازل عن الحق في الايجار
68	الفرع الثالث: تملك الأقارب للسكن الاجتماعي في اطار التنازل عن الحق في الايجار
69	الفرع الرابع: تملك الغير للسكن الاجتماعي في اطار التنازل عن الحق في الايجار
71	المبحث الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القضاء الاداري
71	المطلب الأول: بناء سكنات العمومية الإيجارية على ملك الغير
73	الفرع الاول: تسوية ملكية البناء في ملك الغير بحسن النية
75	الفرع الثاني: تسوية ملكية البناء في ملك الغير بسوء النية
76	المطلب الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة اثر عملية الاستلاء
77	الفرع الأول: الاستلاء المؤقت
82	الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة:
88	خلاصة الفصل الثاني
89	الخاتمة
93	قائمة المصادر والمراجع
الملاحق	

المخلص:

يعتبر عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري من نوع خاص، يحرر وفق شروط وإجراءات يحكمها نظام قانوني يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، تنشأ بمجرد إبرام عقد الإيجار بين المستأجر والمؤجر أو أثناء تنفيذ العقد أو حتى إنقضائه العديد من المنازعات يختص بها قاضي الموضوع إذا ما كان مساس بأصل الحق، كما يختص القاض الاستعجالي بالنظر في المنازعة إذا ما توفر عنصر الاستعجال حسب المادة 300 و303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما قد يؤول الاختصاص للقضاء الإداري إذا ما ترتبت المسؤولية الإدارية نتيجة خطأ السلطة العامة.

الكلمات المفتاحية:

السكن العمومي الإيجار-ديوان الترقية والتسيير العقاري- عقد الإيجار- المؤجر- المستأجر-
منازعات- التملك- القضاء العقاري.

Abstract

The rental contract of housing affiliated to the offices of real estate promotion and management is of special type issued according to conditions and procedures governed by a legal system that defines the rules for granting public rental housing which arise as soon as the lease contract is concluded between the tenant and the lessor or during the implementation of the contract or until its expiry . Many disputes are related to judge.The subject matter if it infringed on the origin of the right.The summary judge is also competent to look into the dispute if there is an element of urgency according to Articles 300 and 303 of Civil and Administrative Procedures law.and jurisdiction may devolve tu the administrative judiciary if administrative responsibilty arese as areult of a public authority error.

Keywords-public housing rent- office of promtion and real estatemanagement-lease contact-lessortenant-disputes-ownership-real estate judiciary-ariel.