



جامعة العربي التبسي-تبسة-الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

دعوى الإخلاء في القانون الجزائري

إشراف الدكتورة:
ريم مراحي

إعداد الطالبة:
منصوري ذكري

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
صونية بن طيبة	أستاذ محاضر (أ)	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر (أ)	مشرفا ومقررا
نعيمت حاجي	أستاذ محاضر (أ)	مناقشا

السنة الجامعية 2022/2021

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

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً في يومه إلا قال
في غده: لو غُيِّرَ هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان
يُسْتَحْسَن، ولو قُدِّمَ هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا
لكان أجمل. وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على
استيلاء النقص على جملة البشر."

العماد الأصفهاني

الشكر والعرفان

الحمد لله الذي بنعمته

تتم الصالحات نحمده حمدا

كثيرا مباركا فيه عدد ما ذكره الذاكرون وغفل عنه الغافلون

الحمد لله الذي أعانني على إنجاز هذا العمل المتواضع أما بعد: يقول

صلى الله عليه وسلم "لا يَشْكُرُ اللهُ مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ"

فبعد شكري له عز وجل أتقدم بشكري الخاص

للدكتورة "مراحي ريم" التي شرفنتني بالعمل تحت

توجيهها. أثنى عبارات الشكر والإمتنان لأساتذتي

الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة، كما لا يسعني في

هذا المقام إلا أن أوجه الشكر والعرفان لأساتذتي بكلية الحقوق والعلوم

السياسية - جامعة الشيخ العربي التبسي - كل باسمه على كل

المعلومات والمجهودات التي وجهوني بها لإتمام مذكرتي أخص بالذكر

الأستاذة: مبروك حدة

الإهداء

باسم الخالق البارئ

الذي أمرنا بالعلم من المهد إلى اللحد

أهدي ثمرة جهدي:

إلى من يصعب حصر جميلها والجنة تحت أقدامها

إلى التي ضحت بالنفس والنفيس من أجل هاته اللحظة

إلى التي منحتني حب الكفاح وشاركتني خطوات النجاح

إلى من سهرت الليالي إلى مصدر الفرحة

إلى القوية التي لا تماثلها أخرى..... إلى أمي

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى من شاركتني خطوات هذا المسار

إلى الذي لا تسعه كلمات إهدائي مهما عظم فحواها..... إلى أبي

إلى أخوتي الأعزاء اللذان رافقاني خطوات هذا الدرب: فخر الدين وأسامة،

إلى جدي حاجي محمد، والى عمي ربيع الذي لا طالما فرح بتفوقي الدراسي،

إلى كل من عرفت كيف أجدهم وعلموني ان لا أفقدهم.

قائمة المختصرات

الصفحة	ص
قانون مدني جزائري	ق.م.ج
مجلد	مج
جريدة رسمية	ج.ر
عدد	ع
دون ذكر سنة النشر	(د-س-ن)
دون ذكر بلد النشر	(د-ب-ن)
طبعة	ط

مقدمة

تبنت أغلب القوانين مبدأ عدم اقتضاء الأشخاص لحقوقهم بأنفسهم بعد ظهور الدولة الحديثة لا سيما مفهوم دولة القانون، إذ يجب على الأشخاص الذين تم الاعتداء على حقوقهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

وقد نظمت القوانين كل الحقوق المرتبطة بالملكية وحمايتها ووفرت لأجل ذلك أيضا مجموعة قواعد إجرائية يجعل منها الأشخاص سبيلهم لإقتضاء الحق المتنازع فيه، ويأتي على رأس هذه الإجراءات الإجراء المتصل برفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة والذي سوف نرهنه بموضوع الإخلاء ذلك دون أن نركز على طبيعة عقارات معينة بل سيتم التطرق إلى جميع أنواع الإخلاء الذي يجب فيه على صاحب الحق أن يرفع دعواه أمام القضاء للحصول على الحكم القابل للتنفيذ على أرض الواقع. وسواء تعلق الأمر بصدور حكم أو الحصول على نسخة تنفيذية لعقد توثيقي، كل ذلك ضمن القواعد الموضوعية والإجرائية في التشريع الجزائري.

ولعلّ موضوع الملكية هو حجر الأساس الذي إرتبطت به دعوى الإخلاء كون الملكية عموما والملكية العقارية خصوصا باتت من أهم المسائل التي إهتمت بها التشريعات لما لها من وظيفة إجتماعية الأمر الذي جعلها بالضرورة ركيزة أساسية تجعل منها الدول مصدرا في إقتصاداتها وتوجهاتها لاسيما السياسية. الأمر الذي دفع المشرع الجزائري أن يحدو حدو باقي التشريعات حيث نص على حماية الملكية وتنظيمها لاسيما دستوريا، ولم يكتف إلى هذا الحد فحسب إنما تعداه الأمر في أنه أفراد للملكية العقارية خصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين عليها حفاظا على النظام العام للدولة وبالتالي لجوء الأفراد إلى القضاء لإستفاء حقوقهم تجاه ملكيتهم عن طريق الدعوى التي يضع لها التشريع الجزائري إسما معينا يتقيد في ذلك بموضوع الحق المطالب به.

أهمية الموضوع:

-لدراسة موضوع دعوى الإخلاء أهمية بالغة ذلك أن دعوى الإخلاء إحدى أهم الوسائل التي تحمي الملكية العقارية وعليه يتم البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة التشريعية.

-كما تظهر أهمية الموضوع أيضا في كون دعوى الإخلاء من أهم الموضوعات التي تطرح على الساحة العملية أكثر منها على المستوى العلمي، فضلا عن أن أغلب القضايا المطروحة أمام المحاكم تكتظ بنسبة كبيرة على مجال الإخلاء نظرا لإرتباط دعاوى الإخلاء بحق الملكية وما ينجر عنه من إشكالات تتصل بالنشاط التجاري أو السكني أو حتى المهني.

-يكتسي موضوع الإخلاء أيضا أهمية بالغة على المستوى العلمي نظرا لإتساع مجال القانون المدني وما يتفرع عنه من قوانين، إذ نجد أن موضوع الإخلاء قد يتصل أحيانا بقوانين جد شخصية على غرار قانون الأحوال الشخصية.

أسباب إختيار الموضوع:

إن إختيار هذا الموضوع -دعوى الإخلاء في القانون الجزائري- يعود إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

*الأسباب الذاتية:

-تعود الأسباب الذاتية إلى الميول والرغبة الشديدة تجاه الموضوع إضافة إلى تخصص الدراسة وهو القانون العقاري.

-محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع كونه من بين أهم المواضيع التي تحتاج إلى الدراسة والبحث.

*الأسباب الموضوعية:

مقدمة

-تم إختيار هذا الموضوع نظرا للجوانب الموضوعية التي تتمثل في جهل الكثيرين لجل المعلومات التي تحتويها دعوى الإخلاء رغم أهميتها البالغة وقيمتها القانونية، وإرتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع.

-كون الموضوع يشغل كل العاملين في الحقل القانوني من قضاة، محضريين قضائيين، محاميين، أساتذة وباحثين علميين.

-كذلك أن المراجع التي تطرقت إلى موضوع دعوى الإخلاء قليلة جدا بالنظر إلى أهميته.

الإشكالية:

وبناء على ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية الآتية:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى الإخلاء؟ وما هو القضاء المختص بالفصل في منازعاتها؟

أهداف الموضوع:

-أما الأهداف التي تسبل إليها هذه الدراسة هي توضيح عدة إجراءات تتصل مباشرة بدعوى الإخلاء وما قد ينجر عنها من إشكالات قانونية يمكنها أن تنفع القارئ والباحث على حد سواء فب هذا الصدد نظرا لقلّة الدراسات لا سيما حول موضوع الإخلاء المتصل بجميع أنواع الحقوق العقارية.

الدراسات السابقة:

بالنسبة للدراسات السابقة، فلا توجد أي دراسة بعنوان -دعوى الإخلاء في القانون الجزائري- إلا أن هناك دراسات تناولت دعوى الإخلاء في جزئيات لها صلة بموضوع الإخلاء من بينها:

مقدمة

-المقال الذي نشره جعود كمال المعنون بـ: التنبيه بالإخلاء في إيجار الأماكن ذات الإستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله، جامعة وهران 2 والذي عالج التنبيه بالإخلاء كإجراء أساسي في دعوى الإخلاء دون الإحاطة بدعوى الإخلاء في شقها الموضوعي.

-أما بالنسبة لرسائل الماجستير فلا توجد أي رسالة ماجستير في الجزائر بعنوان -دعوى الإخلاء في القانون الجزائري، إلا انه تم الإستعانة برسالة ماجستير مشرقية للطالبة هيام جبران جبر شينان تحت عنوان الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور وإسترداده في التشريع الأردني، جامعة الشرق الأوسط لسنة 2017 والتي عالجت دعوى الإخلاء في شقيها الموضوعي والإجرائي طبقا لقانون المالكين والمستأجرين.

الصعوبات:

وكل بحث علمي، تم التعرض للصعوبات التالية:

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع الدراسة والقانون العقاري الجزائري.
- كما ان الخوض في البحث خلق مشكلة في عدم التحكم في إتساعه بالأخص في الجانب المتعلق بالمنازعات.
- صعوبة جمع المعلومات نظرا لضيق الوقت كون أن دعوى الإخلاء تتطلب البحث والقراءة الدقيقة لمجموعة من المراسيم والقوانين.
- صعوبة حصر الإطار القانوني لدعوى الإخلاء.

المنهج المتبع:

إن طبيعة الموضوع إستدعت منا للإجابة على الإشكالية المطروحة الإعتماد على المنهجين التحليلي والوصفي.

-المنهج التحليلي:

-يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية التي جاء بها القانون المدني والقانون التجاري على وجه خاص، بالإضافة إلى تحليل بعض المواد من المراسيم التشريعية التي عالجت موضوع الإخلاء.

-كما تم إعتقاد المنهج التحليلي عند عرض الإتجاهات التي إختلفت في نقاط معينة مع الإحاطة بالأدلة التي أعتمدت في موضوع الإخلاء.

-المنهج الوصفي:

-تم إعتقاد المنهج الوصفي عند تبيان التعريفات المتعلقة بدعوى الإخلاء وكذا عند الخوض في الشروط الواجب توفرها في رافع الدعوى.

-بالإضافة إلى أنه تم إعتقاد هذا المنهج في تعداد الخصائص التي تتميز بها دعوى الإخلاء وكذا أنواع المنازعات التي تثار فيها.

وللإلمام بجميع جوانب دعوى الإخلاء تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

-الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى الإخلاء، تم التطرق فيه إلى مفهوم دعوى الإخلاء (المبحث الأول) وإلى نطاق تطبيق دعوى الإخلاء (المبحث الثاني).

-الفصل الثاني: خصص لدراسة الإطار التنظيمي لدعوى الإخلاء، عالج هذا الفصل إجراءات رفع دعوى الإخلاء (المبحث الأول) كما تم الإحاطة بمنازعات دعوى الإخلاء (المبحث الثاني).

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لدعوى

الإخلاء

تمهيد:

إن الملكية العقارية باتت من أهم المسائل التي إهتمت بها التشريعات قديماً وحديثاً، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى فتح المجال أمام صاحب الحق في العقار أن يدافع عن حقه عن طريق الدعوى التي تعتبر الوسيلة القانونية لحماية المركز القانوني للشخص تجاه عقاره أو حقه العيني. ودعوى الإخلاء إحدى أهم الوسائل أو الدعاوى التي يلجأ إليها المدعي لحماية حقه وبالتالي حماية ملكيته العقارية والتي لطالما أحاطها المشرع الجزائري بأهمية بالغة تكمن في حماية الملكية العقارية لا سيما الخاصة.

وللإمام بموضوع البحث وقبل الخوض في النظام القانوني والتنظيمي لدعوى الإخلاء يتعين علينا التطرق للإطار المفاهيمي أولاً، لذا سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لمفهوم دعوى الإخلاء، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه نطاق تطبيق دعوى الإخلاء.

المبحث الأول: مفهوم دعوى الإخلاء

للإحاطة بمفهوم دعوى الإخلاء، نتطرق إلى تعريف دعوى الإخلاء وخصائصها في (المطلب الأول)، وإلى شروط رفع دعوى الإخلاء في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف دعوى الإخلاء وخصائصها

الفرع الأول: تعريف دعوى الإخلاء.

أ-التعريف اللغوي

*تعريف الدعوى لغة:

الدعوى في اللغة إسم من الادعاء، وهو المصدر أي أنها إسم لما يدعي، وتجمع على دعاوي بكسر الواو ولها في اللغة إطلاقات متعددة منها الحقيقي ومنها المجازي، ومعظمها يرجع للمعنى الأصلي الواحد وهو الطلب والتمني، وهذا كما في قوله تعالى: ﴿لَهُمْ فِيهَا فَاكِهَةٌ وَلَهُمْ مِمَّا يَدْعُونَ﴾¹.

وتستعمل أيضا بمعنى الدعاء كما في قوله تعالى: ﴿دَعَوَاهُمْ فِيهَا سُبْحَانَكَ اللَّهُمَّ وَتَحِيَّتُهُمْ فِيهَا سَلَامٌ وَأَخْرَجُوا دَعْوَاهُمْ أَنَّ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ﴾².

وتستعمل كثيرا بمعنى إضافة الإنسان إلى نفسه شيءا سواء أكان ملكا أم إستحقاقا من غير تقييدها بمجال المنازعة أو المسألة.³

*تعريف الإخلاء لغة:

الإخلاء اسم مصدره أخلى، ونقول إخلاء السبيل بمعنى إطلاق السراح.

¹-سورة يس، الآية: 57.

²-سورة يونس، الآية: 10.

³-بن عمار حنان، مقني بن عمار: "الجوانب الإجرائية الخاصة بشروط قبول الدعوى العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مخبر التشريعات في حماية التنظيم البيئي، جامعة بن خلدون-تيارت-المجلة 14، العدد 04 في: 2021/11/12، ص76.

ب-التعريف الإصطلاحي

*تعريف الدعوى إصطلاحا:

تعرف الدعوى على أنها: "قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء، يقصد به إنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته"، وهذا التعريف يبين أن الدعوى تصرف قولي مشروع ويكون بواسطة القول كما يجوز ان يكون بواسطة الكتابة أو الإشارة¹.

*تعريف الإخلاء إصطلاحا:

الإخلاء هو: عمل مادي يوجهه شخص إلى شخص آخر بغية إفراغ وتخلية هذا الأخير إلى مكان معين ويمكن أن يُعرّف الإخلاء على أنه عمل مادي يقصد به الإنسان طلب حق له في عقار معين، هذا الحق المتمثل في تخلية ومغادرة العقار محل الحق.

ج-التعريف الفقهي

*التعريف الفقهي للدعوى:

عرفها كثير منهم على "أنها سلطة الشخص في الإلتجاء إلى القضاء للحصول على معونته في تقرير الحق وحمايته، او سلطة الإلتجاء إلى القضاء بقصد الوصول إلى إحترام القانون"².

كما عرفها آخرون "على أنها حق الشخص في الحصول على حكم في الموضوع لصالحه وذلك في مواجهة شخص آخر بواسطة السلطة القضائية".
عرفوها أيضا "بأنها وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق له او حمايته"³.

¹-بن عمار حنان، المرجع السابق، ص 76.

²-نفس المرجع، ص 76.

³-عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء واحكام القضاء، (ط2)، الجزائر، 2015، ص 35.

*التعريف الفقهي للإخلاء:

لم يتطرق الفقهاء إلى تعريف مصطلح الإخلاء، وإنما عرفوا التنبيه بالإخلاء حيث عُرّف على أنه عبارة عن تصرف قانوني صادر من جانب واحد فلا يشترط ان يقبله هو حق الطرف الآخر ولكن يجب لكي ينتج أثره أن يعلم به من وجه إليه، وهو حق شخصي

لأطراف العلاقة الإيجابية يصدر من الطرف الذي يرغب في إنهاء العلاقة.¹

وعرف أيضا على انه تعبير عن إرادة المؤجر في رفض تجديد الإيجار سنه المشرع حماية للمستأجر حتى لا يتفاجئ بفقد محله التجاري الذي أنشأه أو إشتراه واعتبارا لذلك فهو عمل إرادي.²

• عرف الإخلاء على أنه النهاية القانونية والفعلية لعقد الإيجار سواء بادر به المستأجر من تلقاء نفسه او طلبه المؤجر وسواء كان الإيجار محدد المدة أو غير محدد أو جدت ظروف طارئة دفعت بأحد طرفي العقد إلى إنهائه بالرغم من أن مدته لم تنته بعد.³

• يمكن ان نعرفه على أنه عمل مادي يهدف إلى طرد وإسترداد عقار من شاغله تنفيذيا لعقد محدد المدة.

أو أنه حكم يقضي بإلزام شاغلي الأمكنة بإخلاء العقار محل الإستغلال سواء تمثل في الإستعمال التجاري او المهني أو السكني.

¹-أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري-العقود التجارية، دار النهضة العربية، (ج4)، بيروت-لبنان، 1988، ص 124.

²-شراونة علي: الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة منتور، قسنطينة، 2011-2012، ص 84.

³-نفس المرجع، ص 84.

د-التعريف القانوني

*التعريف القانوني للدعوى:

جاء في نص المادة 03 من القانون 08-09: "يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته".¹

يفهم من نص هذه المادة ان الدعوى القضائية عبارة عن ادعاء بحق أمام القضاء وتبعاً لذلك نجد ان المشرع الجزائري تأثر بالتشريع الفرنسي الذي أخذ على عاتقه تعريف الدعوى في نص المادة 30 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي حيث جاء فيها: "الدعوى حق مقيم الادعاء في أن يسمع ادعاءه من حيث الموضوع لكي يتمكن من تحديد ما إن كان هذ الادعاء مؤسس أو غير مؤسس بالنسبة للخصم" فالدعوى هي حق في مناقشة أساس الادعاء.²

*التعريف القانوني لدعوى الإخلاء:

عرفها القانون الأردني على أن: "دعوى إخلاء المأجور هي الدعوى المقامة من المالك أو وكيله لدى المحكمة المختصة ضد من يستأجر عقار مشمول بأحكام قانون المالكين والمستأجرين بموجب عقد إيجار لغايات الحصول على حكم يلزم المستأجر بإخلاء العقار الذي يشغله ويسلمه إلى مالكة خالياً من الشواغل".³

¹-المادة 03 من القانون 08-09 المؤرخ في: 18 صفر عام 1329 هـ الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21 مؤرخة في 2008/04/23.

²-عمر زودة، المرجع السابق، ص 47.

³-شوشاري صلاح، شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، دار المكتبة الوطنية، (ط1)، عمان-الأردن، (د.س.ن)، ص 211.

أو بأنها دعوى تقام من المؤجر أو من يمثله على المستأجر بموجب عقد إيجار صحيح مبرم بين الطرفين من أجل إخلاء العين المؤجرة وتسليمها خالية من الشواغل وذلك وفقاً للأسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين حصراً.¹

-**المشعر الجزائري:** لم يعرف المشعر الجزائري دعوى الإخلاء ضمن نصوصه القانونية وهذا هو حال المشعر الجزائري تجاه المصطلحات القانونية إلا أننا يمكننا أن نعرفها على أنها: "إجراء قضائي يلجأ إليه المدعي صاحب الحق متى توفرت الأسباب القانونية للإخلاء إذ يهدف من خلالها إلى إسترداد العقار محل الإستغلال".
أو أنها: "الوسيلة القانونية التي يلجأ إليها المدعي لإسترجاع العقار محل الإستغلال بغير وجه حق".

أو بأنها الأداة القانونية التي يرفعها المدعي على المدعى عليه يلزمه بإخلاء العقار محل النزاع واسترداده قانوناً.

-عرفها الدكتور إبراهيم السيد أحمد في كتابه الإخلاء لإساءة إستعمال العين المؤجرة بأن دعوى الإخلاء هي: "دعوى بفسخ عقد الإيجار وتكون غير مقدره القيمة إذا كانت بطلب فسخ أو إمتداد عقد الإيجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن".²

الفرع الثاني: خصائص دعوى الإخلاء

دعوى الإخلاء كغيرها من الدعاوى تتميز بجملة من الخصائص يمكن حصرها فيما يأتي:

¹- هويام جبران جبر شينان، الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور وإسترداده في التشريع الأردني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط، الأردن، نيسان 2017، ص 56.

²- إبراهيم سيد أحمد، الإخلاء لإساءة إستعمال العين المؤجرة فقها وقضاء، منشأة المعارف، (ط1)، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 11.

أ- دعوى الإخلاء دعوى عينية

الدعوى العينية هي تلك الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحق عيني وعلى إعتبار ان الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء مادي معين بذاته، فان ذلك يخول لصاحبها أن يستأثر بقيمة ماله في الشيء محل الحق دون وساطة.

ودعوى الإخلاء هي دعوى عينية تهدف إلى مطالبة أحقية المدعي للعقار وبالتالي فهي ترفع لحماية الحق العيني المتمثل أساسا في العقار محل النزاع.

ب- دعوى الإخلاء دعوى تحمي الملكية العقارية

إن الهدف من رفع أي دعوى قضائية هو حماية الحق المتنازع فيه وبالتالي حماية المركز القانوني للمدعي تجاه هذا الحق. ودعوى الإخلاء هي دعوى هدفها حماية الملكية العقارية للمدعي متى لحقه الضرر، ذلك ان صدور الحكم بالإخلاء ضد المدعى عليه يجعل المدعي في مركزه الأصلي وبالتالي تصبح ملكيته العقارية مرهونة بالحماية القانونية.

ج- دعوى الإخلاء ليست دعوى ملكية فحسب

الأصل أن دعوى الإخلاء يرفعها المدعي لإسترجاع ملكيته وحمايتها، إلا أن ذلك لا يمنع الحائز من رفع هذه الدعوى، فمتى كان الحائز حائزا حيازة قانونية مستوفية لكل شروطها كان له أن يلجأ لدعوى الإخلاء متى لحقه ضرر في حيازته للعقار. والحائز في ظل القانون الجزائري هو واضع اليد على شيء معين وضعا ماديا مقرونا بنية التملك أي الإستيلاء الفعلي.¹

وعلى إعتبار أن دعوى الإخلاء تهدف إلى حماية الملكية العقارية فإن الحماية هنا تتجسد في صدور الحكم الذي يقضي بإخلاء المدعى عليه للعين.

والحيازة في القانون الجزائري يجب أن تتوفر على عنصرين أساسيين:

¹ -محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية-مصر، 2002، ص

01-العنصر المادي: يقوم هذا الركن على رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحوز وأن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة على ان الحائز له سلطة فعلية مادية على شيء يجوز التعامل فيه، إذ يتجسد العنصر المادي أساسا في مجموع الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز والتي يباشرها مالك الشيء أو صاحب الحق موضوع الحيازة عادة، شرط أن تكون هذه الأعمال المادية مطابقة للحق الذي يدعيه الحائز. فان كان هذا الحق هو حق ملكية يجب على الحائز أن يباشر الأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة كاستغلال الشيء، كما يشترط أن تكون هذه الأعمال المادية كافية للدلالة على الحيازة بحيث لا يشك الغير بأن ممارستها هو صاحب الحق أو الشيء الذي يحوزه.¹

02-العنصر المعنوي: هو قصد الحائز ان يظهر بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني لموضوع الحيازة. وإذا إنتفى الركن المعنوي فانه تنتفي الحيازة القانونية ولا تنتج آثارها بل نكون بصدد الحيازة العرضية التي لا تعتبر سببا لكسب الملكية.²

المطلب الثاني: شروط رفع دعوى الإخلاء

إن دعوى الإخلاء كغيرها من الدعاوى لابد لرفعها توفر مجموعة من الشروط، هاته الأخيرة التي تنقسم إلى شروط عامة تتوفر في كل الدعاوى وشروط خاصة تتميز بها دعوى الإخلاء عن باقي الدعاوى.

الفرع الأول: الشروط العامة لدعوى الإخلاء

نص المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون 08-09 سالف الذكر على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة أو في المدعى عليه.³

¹-محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص 165.

²- نفس المرجع، ص 165.

³-المادة 13 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

يفهم من سياق المادة 13 أعلاه أنه لا يمكن لأي شخص رفع دعوى الإخلاء ما لم يكن متوفر على شرطي الصفة والمصلحة، وعليه فإن المدعي أثناء رفعه لدعوى الإخلاء يجب أن يتوفر على شرطي الصفة والمصلحة فضلا عن الأهلية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولا: الصفة

هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، حيث نص المشرع الجزائري على الصفة في المادة 13 من القانون 08-09 على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة".¹

فالصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء بمعنى التمتع بصفة التقاضي أي السند القانوني الذي يمنحه القدرة على الادعاء بمعنى الترخيص، ومعنى الصفة في الدعوى يجب أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه ذا شأن في القضية التي أثيرت حولها الدعوى، أما الصفة في التقاضي يجب توافرها في طرفي الدعوى معا المدعي والمدعى عليه لأنه إذا رفعت الدعوى من طرف اللاحق له فإن الدعوى لا تقبل شكلا أما إذا لم تتوفر الصفة في طرف المدعى عليه فإن دعوى المدعى عليه ترد موضوعا لا شكلا.² وعليه يجب التمييز بين الصفة لدى طرفي الخصومة الأصليين.

➤ الصفة لدى المدعي:

يجب التمييز بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي، ذلك انه يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصيا بعذر مشروع وفي هذه الحالة يسمح القانون

¹ - المادة 13 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² - سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.س.ن)، ص

بشخص آخر بتمثيله في إجراءاته. كأن يخطر المحامي أو يخطر شخصا آخر بموجب وكالة خاصة.¹

وعليه فانه في دعوى الإخلاء يحق للمدعي أن يوكل محاميا عنه، كما له أن يوكل شخص ينوبه في مباشرة إجراءات رفع الدعوى.

➤ الصفة لدى المدعي عليه:

من المبادئ العامة أن الدعوى لا تصرح إلا إذا رفعت من ذي صفة على ذي صفة. فكما يشترط توفر عنصر الصفة لدى المدعي وإلا رفضت دعواه يشترط كذلك تحقق عنصر الصفة لدى المدعى عليه.²

فلو أبرم عقد إيجار بين طرفي وأراد المدعي رفع دعوى الإخلاء ضد المدعى عليه فان الصفة في هذا الأخير تكمن في كونه مستأجرا بينما الصفة في المدعي فهي كونه مؤجر فلا يجوز لشخص غريب وبعيد كل البعد عن العلاقة الإيجارية القائمة أن يرفع دعوى الإخلاء ضد المستأجر للعين المؤجرة.

أيضا فان القول بأن ترفع الدعوى القضائية من ذي صفة على ذي صفة معناه أنه لا يمكن للمدعي أن يرفع دعوى الإخلاء على طرف تغيب فيه الصفة لقبول الدعوى.³

وعليه فلو رفع المؤجر دعوى إخلاء على شخص ليس بمستأجر ولا تربطه به أي علاقة إيجارية ويطالبه في ذلك بإخلاء عقار معين. فصفة مقاضاة المدعى عليه هنا غائبة وهو ما يؤدي بالضرورة إلى رفض دعوى الإخلاء شكلا.

¹-بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية-قانون 08-09، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، (ط2)، الرويبة-الجزائر، 2009، ص 34.

²-نفس المرجع، ص 34.

³-نفس المرجع، ص 34.

ثانياً: المصلحة

هي شرط لازم لقيام الدعوى بحيث إذا إنعدمت المصلحة تنعدم معها دعوى الإخلاء ويمكن تعريفها بأنها الفائدة التي يروم المدعي تحقيقها والحصول عليها بواسطة الدعوى التي يبأشورها، وهذه الفائدة هي حماية الحق أو إقتضاؤه أو هي المنفعة التي يحققها الشخص الذي رفع الدعوى أو التي يطلب حصولها من وراء إلتجائه للقضاء، فهذه المصلحة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى وتحريكها ويجب ان تتوفر في المصلحة ثلاث شروط جوهرية وهي:

➤ أن تكون المصلحة قانونية: ويقصد بذلك أن تكون المصلحة التي يقر بها القانون ويحميها بصفة مجردة وهذا ما عبرت عنه المادة 13 من القانون 08-09. فالقضاء لا يحمي إلا المصالح التي يقرها القانون، وإن القاعدة التي تنص عليها المادة 13 من القانون 08-09 سألقة الذكر هي من القواعد الأصولية المسلم بها في الفقه والقضاء... ويعبر عن هذه القاعدة {لا دعوى ولا دفع بغير مصلحة} ومعناها أن يكون الغرض منها حماية حق أو الحفاظ على مركز قانوني.¹

فلو رفعت دعوى الإخلاء من طرف عاهرة بقصد إستعمال المحل للدعارة فان الدعوى ترفض وتعد غير مقبولة لعدم قانونية المصلحة.

أن تكون المصلحة حالة وقائمة ومحتملة:

ويقصد بالمصلحة القائمة المصلحة المحققة غير المحتملة والمقصود بالحالة أي غير المؤجلة لأن بعض التشريعات تجيز رفع الدعوى بناء على مجرد توفر مصلحة محتملة أو مستقبلية كالقانون المصري أو السوري، وبالتالي يقصد بالمصلحة القائمة وقوع الإعتداء أو حصول نزاع حول الحق الموضوعي المطالب به وحين إذن تتولد المصلحة

¹- بن عمار حنان، المرجع السابق، ص 78.

في الدعوى حيث يترتب عليها حرمان الشخص من المنافع التي كان يتمتع بها من قبل مما يستلزم تدخل القضاء لحمايته بتطبيق جزاء القاعدة القانونية، وتقرر القاعدة العامة أن الدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا كانت المصلحة قائمة وحالة¹.

غير أنه يرد إستثناء على القاعدة، حيث تقبل الدعاوى القضائية على مجرد وجود مصلحة محتملة إذ توجد حالات معينة ينص فيها القانون على قبول الدعوى لمجرد وجود مصلحة محتملة، والمشرع الجزائري ساير هذا المنطق الذي تمليه طبيعة الأمور وذلك عندما نص في المادة 13 من القانون 08-09 على: "...ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة" وطبقا لهذا النص فقد سوى المشرع بين المصلحة القائمة والمحتملة من حيث الحكم فتقبل كل دعوى سواء كانت تقوم على مصلحة قائمة أو محتملة².

وعليه فإن دعوى الإخلاء تعد دعوى مقبولة قانونا متى تحققت المصلحة القانونية سواء كانت هذه الأخيرة محققة أو محتملة كان يرفع المدعي دعواه على إعتبار منه أن العين المؤجرة ستؤول للسقوط في المستقبل فالمصلحة هنا محتملة وهي إحتمالية السقوط التي يمكن ان تطرأ على العين المجردة في المستقبل.

ثالثا: الأهلية

إن من الشروط الضرورية لقبول الدعوى أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه متمتعا بالأهلية الكاملة للتقاضي، ومعناه أن يتوفر لدى الشخص المواصفات المطلوبة وتعرف الأهلية إكتساب المركز القانوني للخصم ومباشرة إجراءات الخصومة وهي نوعين: أهلية الوجوب وهي صلاحية الشخص لاكتساب المركز القانوني للخصم بما يتضمن من حقوق وواجبات إجرائية، وأهلية الأداء في المجال الإجرائي وتعني صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء أي بلوغه سن الرشد وهي بذلك صلاحية الشخص

¹- عمر زودة، المرجع السابق، ص 67.

²- نفس المرجع، ص 67.

لممارسة التصرفات والحقوق وتحمل الإلتزامات على وجه يعتد به قانونا ... كما يجب أن تتوفر في الخصم الموجه إليه الإجراء إذ يستدعي ان يكون في وضع يمكنه من الدفاع عن حقه والرد ما يتخذ ضده من إجراءات ما لم يعد الإجراء نفعا محضا لمن وجه إليه بحيث يعد ناقص الأهلية أهلا لتلقيه.¹

وعليه فان المدعى عليه في دعوى الإخلاء يجب أن تتوفر لديهما أهلية الأداء.

-وقد نصت المادة 65 من القانون 08-09 على: "يشير القاضي تلقائيا إنعدام الأهلية..."
الفرع الثاني: الشروط الخاصة لدعوى الإخلاء.

تتفرد دعوى الإخلاء عن غيرها من الدعاوى بشرط قانوني تحت مسمى الشرط الخاص والذي تمثل في التنبيه بالإخلاء.

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته الاتفاقية مراعاة لمبدأ حرية التعاقد لكنه يستعصى إعمال هذا المبدأ على عقد الإيجار غير محدد المدة والذي يظل مستمرا إلى وقت غير مسمى طالما لم يتفق كلا المتعاقدين على إنهائه الأمر الذي دفع العديد من التشريعات ومن بينها القانون الجزائري إلى تمكين كل من المؤجر والمستأجر من إنهاء عقد الإيجار غير محدد المدة بموجب تنبيه بالإخلاء يضع حد للعلاقة الإيجارية ابتداء من التاريخ المحدد لانتهاء مدة الإخطار.²

➤ التنبيه بالإخلاء في ظل القانون القديم:

التنبيه بالإخلاء هو إجراء يقوم به المؤجر يوجهه للمستأجر من أجل رفضه تجديد الإيجار أو إعلان رغبته في إنهاء الإيجار المبرم بينهما. حيث نص عليه القانون المدني

¹-بوشير محمد مقران، قانون الإجراءات المدنية والإدارية-نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية، المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن)، ص 77.

²-جعود كمال، التنبيه بالإخلاء في إيجار الأماكن ذات الإستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، (د.س.ن)، ص 128.

رقم 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المعدل والمتمم، ووضع له شروط وآجال على المؤجر إحترامها حتى يكون مقبول من الناحية الشكلية وبطالب بواسطته المستأجر إخلاء المسكن.

نصت المادة 474 من القانون المدني الجزائري وجوبا توجيه محضر تنبيه بالإخلاء للمستأجر من طرف المؤجر من أجل إعلان الثاني للأول رغبته في إنهاء الإيجار المبرم بينهما وعدم قيام المؤجر بهذا الإجراء كان يعرض طلبه للرفض من الناحية الشكلية، وكان هذا الإجراء يشترط في كل الإجراءات تقريبا سواء الإيجار غير محدد المدة أو الذي تم تجديده بصفة ضمنية.¹

-شكل التنبيه بالإخلاء:

وهذا الإجراء كان له شكل معين لا يصح إلا به حيث كان يشترط لصحته:

- ذكر المؤجر هويته كاملة.
 - ذكر هوية المستأجر كاملة.
 - ذكر عنوان المحل السكني المستأجر بصفة دقيقة.
 - ذكر بأي صفة يشغل المستأجر المسكن بعقد إيجار كتابي أو شفوي وما قيمة بدل الإيجار.
 - ذكر إعلان رغبة المؤجر إنهاء الإيجار ولأي سبب.
- وكان يتم تبليغ هذا المحضر عن طريق مضمنة الوصول مع علم الوصول أو عن طريق المحضر القضائي.²

¹-الموقع الإلكتروني: منتديات ستار تايمز startimes.com، أطلع عليه في: 2022/05/07، الساعة

.19:10:15

²-نفس المرجع.

*نموذج عن التنبيه بالإخلاء:¹

-أجل التنبيه بالإخلاء:

إجراء التنبيه بالإخلاء كان لا يوجه بأي وقت وإنما له تاريخ قانوني لا يسري ابتداء منه وهذه التواريخ محددة بالمادة 475 قانون مدني وهي: 15 جانفي، 15 افريل، 15 جويلية، 15 أكتوبر بحيث لا يسري اجل التنبيه بالإخلاء إلا ابتداء من هذه التواريخ. فرضا ان المؤجر وجه محضر تنبيه بالإخلاء للمستأجر بتاريخ: 2000/02/01، فان اجل سير التنبيه بالإخلاء لات يسري إلا ابتداء من تاريخ: 2000/04/15 وهكذا كان المؤجر ينتظر مدة قانونية محددة من أجل تسجيل دعواه باخلاء المستأجر للمسكن في حالة عدم إستجابة المستأجر لنداء المؤجر بمحضر التنبيه بالإخلاء وهي على الشكل التالي:

☉ شهر واحد في المساكن المؤقتة.

☉ ثلاث (3) أشهر في المسكن او المحلات ذات الطابع المهني.

☉ ستة (6) أشهر في المساكن المستعملة في السكن عادة².

موقف المؤجر بعد هذه الإجراءات:

المؤجر وبعد قيامه بمحضر تنبيه بالإخلاء طبقا للقانون وبعد مرور الأجل المحددة له قانونا يقوم بتسجيل دعواه ضد المستأجر يكون طلبه فيها على الشكل التالي:

- في الشكل/ قبول الدعوى شكلا:

-قبول محضر التنبيه بالإخلاء شكلا لاستقائه جميع شروطه الشكلية.

¹-أنظر الملحق رقم: 01.

²-إبراهيم، دعوى الإخلاء في القانون الجزائري، منتدى منظمة المحامين-منظمة البليدة-، الموقع الإلكتروني: treipinaldz.com، نشر في: 2021/06/29، على الساعة 14:25:39.

- في الموضوع/ المصادقة على محضر التنبيه بالإخلاء المؤرخ في... وساري المفعول بتاريخ: ... الموجه للمستأجر... وبالتالي الحكم على المستأجر ... وكل شاغل بإذنه بإخلاء المحل السكني الكائن بشارع... (تحديد الطلب بدقة).¹
- *نموذج إعتراض عن التنبيه بالإخلاء:²

➤ التنبيه بالإخلاء في ظل القانون المؤرخ في: 2007/05/13.

القانون الجديد جاء واضحا وصريحا فيما يتعلق بمسألة التنبيه بالإخلاء، حيث ألغيت كل المواد: 504، 470، 471، 473، 475، المواد من 508 إلى 537 من القانون المدني المؤرخ في: 1975/09/26 المعدل والمتمم، ومعنى ذلك أنه تم إلغاء إجراء التنبيه بالإخلاء، آجال توجيه التنبيه بالإخلاء وأخيرا مدد التنبيه ... والأكثر من ذلك أنه جاء في نص المادة 469 مكرر 1 (جديدة): "ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".³

¹-الموقع الإلكتروني: منتديات ستار تايمز، المرجع السابق.

²-أنظر الملحق رقم: 02.

³-المادة 469 مكرر 1 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق دعوى الإخلاء

إن دعوى الإخلاء باعتبارها دعوى قائمة بذاتها فهي بالضرورة تنحصر في نطاق معين ولإحاطة بنطاق تطبيقها نتطرق إلى المحلات المعدة للسكن عن طريق عقد الإيجار في (المطلب الأول)، وإلى المحلات التجارية المعدة للإيجار في (المطلب الثاني) أما (المطلب الثالث) فتناولنا فيه السكنات الوظيفية.

المطلب الأول: المحلات المعدة للسكن عن طريق عقد الإيجار.

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار.

-أولاً: تعريف الإيجار:

*تعريف الإيجار لغة:

جاء لفظ الإيجار من الأجر الذي هو الجزاء على العمل والجمع أجور والإجارة من أجر يؤجر أجرا ومنه جاءت الأجرة والإجارة وهو ما أعطيت من اجر في عمل والأجر هو الثواب كقوله تعالى: ﴿وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا﴾¹.

فالأجير هو المستأجر، وجمع أجراء والاسم منه هو الإجارة والأجرة هي الكراء.²

*تعريف الإيجار قانوناً:

ما يلاحظ ان المشرع الجزائري إكتفى لما أصدر القانون المدني أول مرة وهو بصدد تعريف عقد الإيجار لأنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر...". في حين انه إستدرك النقص من خلال التعديل سنة 2007 بتعريف شامل تضمن العناصر الجوهرية لهذا العقد وهي أن "الإيجار بحسب الأصل عقد بين طرفين (المؤجر والمستأجر)"، كما يحدد فيه بدل الإيجار والذي قد يكون نقداً أو القيام بعمل وهو إلتزام يقع

¹-سورة العنكبوت، الآية: 27.

²-إبن منظور، لسان العرب، الباحث العربي، قاموس عربي-عربي، باستخدام الموقع <https://babeb.info/all.gsb>

على عاتق المستأجر. وتحدد في هذا الإيجار المدة الزمنية وكذا محل العقد أي العين المؤجرة أو شيء معين غير قابل للإستهلاك حتى يتمكن المستأجر من رده لاحقاً ومن جهة أخرى تمكين المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالشيء، وهو إلّتزام وواجب يقع على عاتق المؤجر ويشكل حقا للمستأجر.¹

-ثانيا: أهمية عقد الإيجار:

يرى بعض شراح القانون ان عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها وظهورها عقدي المقايضة والبيع نظرا لأهميته الكبرى في الحياة اليومية للناس كافة، إذ نادرا ما نجد شخصا غير مؤجر أو مستأجر في الوقت المعاصر، وتلك بحق هي سنة وطبيعة علاقات الأشخاص فيما بينهم في تقديرنا.

فلا يمكن الإكتفاء أو الإستغناء عن مثل هذه العقود، فما كثرت النزاعات التي تعج بها ساحة القضاء في مجال الإيجار بالإستعمال السكني أو التجاري إلا دليلا على إتساع مجال علاقة الإيجار وحاجة الأشخاص إليها وتضارب مصالح أطرافها والسعي إلى إسترجاع حق مسلوب أو تثبيت حق مشروع ورغبة في تحقيق عدالة عقدية منشودة. ومن ثمة يكتسي عقد الإيجار أهمية بالغة في العلاقات القانونية لا سيما التعاقدية منها، إذ إتسعت علاقات الأشخاص في هذا المجال بسبب تزايد النشاطات الاقتصادية والإجتماعية والثقافية وتنامي الحاجات معها ... وبذلك اعتبر عقد الإيجار أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا بين الأشخاص تمكينا لبعضهم من حق الإنتفاع بما يملكون إشباعا لحاجاتهم المختلفة وتمكين بعض الآخرين من إستثمار أموالهم، كما أن الحاجة الملحة للسكن أدت بفئات عريضة من المجتمع الجزائري اللجوء إلى عقد الإيجار كتصرف قانوني يلبي

¹- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، جسور للنشر والتوزيع، (ط1)، المحمدية، الجزائر، 2010، ص 07.

حاجتهم الضرورية ويسمح لهم تبرير وضعيتهم الاجتماعية لعلهم يستفيدون من سكن إجتماعي إيجاري أو سكن في إطار ما يسمى بالبيع عن طريق الإيجار.¹

الفرع الثاني: تنظيم عقد الإيجار في القانون الجزائري.

يخضع عقد الإيجار بحسب الأصل للقواعد العامة المنظمة لنظرية العقد بصفة عامة باعتباره عقدا كسائر العقود يتطلب توافر أركان الوجود وشروط الصحة وإلى الأحكام الواردة في القانون المدني الجزائري حيث خصه بداية لما أصدر الأمر 58-75 المعدل والمتمم بحوالي 70 سبعين مادة كاملة من المادة 467 إلى المادة 537، أدرجت في الباب الثامن (العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء) وجاءت في الفصل الأول قسمين، **القسم الأول: الإيجار بصفة عامة من المادة 467 إلى المادة 513** وتضمن أركان الإيجار، واجبات وحقوق المؤجر والمستأجر، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي، موت المستأجر. أما **القسم الثاني: (الحق في البقاء وفي إسترجاع الأمكنة)** فقد وردت أحكامه في المواد من 514 إلى 537 من نفس الأمر.

غير أن المشرع الجزائري تدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 وألغى ضمنا ما يعرف بالتمديد القانوني لعقد الإيجار (حق البقاء) بنصه على أنه "لا تطبق المواد 471 و 472 و 509 وكذلك المواد من 514 إلى 537 من الأمر 58-75... والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجارات ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور تاريخ هذا التشريع". كما نص هذا المرسوم على أنه: "إذا إنقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونا يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة".²

¹- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 11.

²- علاق عبد القادر، (الإيجار المدني في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 1، العدد 3، في: 2018/10/13، ص 131.

وفي سنة 2007 أعاد المشرع الجزائري النظر في الإيجار بتنظيم العلاقة العقدية الرابطة بين المؤجر والمستأجر بشكل أعمق وأوسع بموجب القانون رقم 07-05 حيث ألقى صراحة حق البقاء وذلك بإلغاء المواد 470، 741، 472، 473، 475 و 504 ومن 508 إلى 537 من الأمر 75-58 ... وتلغى كذلك المادة 20 والفقرتان 02 و 03 من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي 93-03 وبذلك لم يبق من نصوص عقد الإيجار إلا 43 مادة فقط والتي لم تسلم أيضا من التعديل والتممين. وبذلك يكون المشرع قد أعلن مجددا عن إستمراره في نهج مراجعة تنظيم سياسة العلاقات التعاقدية ومن ثمة حتمية التدخل للتوفيق بين مصالح المتعاقدين وبالتالي بين مصلحة الفرد والجماعة.¹

الفرع الثالث: تعديلات بعض أحكام عقد الإيجار في التشريع الجزائري.

تزامن صدور القانون المدني الجزائري سنة 1975 بموجب الأمر 75-58 المعدل والمتمم مع فترة زمنية بلغ فيها المجتمع الجزائري ذروة تجسيد الدولة أنذاك لمبادئ النظام الإشتراكي الأمر الذي إنعكس على المنظومة التشريعية بما فيها قواعد وأحكام عقد الإيجار ومع نهاية الثمانينات وبداية التسعينات وإلى اليوم تأثرت القوانين الجزائرية برياض مبادئ الرأسمالية فاضطر المشرع الجزائري إلى إقرار تعديل جزئي على أحكام عقد الإيجار أيضا بموجب المرسوم التشريعي 93-03 وعاد مرة أخرى ليعدل بعمق القواعد المنظمة لهذا العقد بموجب القانون 07-05 وعليه سنقف على أهم التعديلات التي لحقت على هذه القواعد.²

أ- إلغاء حق البقاء في الأمكنة:

¹ - علاق عبد القادر، المرجع السابق، ص 131.

² - نفس المرجع، ص 131.

من بين أهم ما يلفت إنتباه المتصفح للقانون المدني الجزائري في باب العقود المتعلقة بالإنتفاع بالشيء نجد إلغاء حق البقاء في الأمكنة بالنسبة لعقد الإيجار، فقد تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري وبذلك قرر حماية المؤجر بدلا من المستأجر الذي حضي بهاته الحماية سابقا في ظل الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم هادفا إلى حماية الطرف الضعيف وتشجيع الإستثمار في المجال العقدي آنذاك، أي بعدما كان يأخذ بيد المستأجر ويمنح له حق البقاء في العين المؤجرة بعد إنتهاء المدة إنقلب إلى الأخذ بيد المؤجر وتشجيعه على الإستثمار في أملاكه بضمان التصرف فيها بعدما عانى من التكبيل بسبب بقاء شغل الأمكنة الأمر الذي أدى إلى عزوف المالكين عن إيجار أملاكهم.

أما القانون رقم 07-05 المؤرخ في: 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، فقد أكد مضمون المرسوم التشريعي سالف الذكر بإلغائه الصريح للمواد من 514 إلى 537 المنظمة لحق البقاء في الأمكنة فأصبح انقضاء أجل عقد إيجار ما يعني ضرورة مغادرة المستأجر للعين المستأجرة فورا ما عدا بعض الحالات التي استثناها المشرع ونظمها بأحكام انتقالية¹.

ب-إشتراط الشكلية في عقد الإيجار:

لم ينص الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم حكما يشترط شكلية معينة في إبرام الإيجار فكان يكفي فيه التراضي والتعبير عنه باي شكل كان إلا أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 إشرط تجسيد العلاقة الإيجارية في نموذج خاص مكتوب

¹-محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم: 07-05 المتضمن تعديل القانون المدني الجزائري، (د.د.ن)، بن عكنون-الجزائر، 2008-2009، ص 07.

ومؤرخ بتأكيده أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى"¹ وقد تكفل التنظيم لاحقا بإعداد وإصدار هذا النموذج ولم تكن هذه الشكلية للإنعقاد ولا للإثبات آنذاك. ولم يكتفِ المشرع الجزائري بذلك فقد أقر حكما جديدا في القانون 07-05 إذ إشتراط الشكلية في عقد الإيجار حيث نص أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"²

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد رتب حكما خطيرا وهو البطلان في حالة عدم إفراغ العلاقة الإيجارية في شكل مكتوب وعدم الإكتفاء بإتفاق الأطراف على العين المؤجرة وبدل الإيجار والمدة. والشكلية المقصودة هنا هي شكلية إنعقاد وليست شكلية إثبات أي أن الشكلية أصبحت ركنا من أركان إنعقاد عقد الإيجار وقد جاء الحكم الجديد مرتبا ثانيا ضمن أركان الإيجار بعدما إكتفى المرسوم التشريعي رقم 93-03 بترتيب عقوبة فقط تطبق على المؤجر إذا خالف هذا الالتزام طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها في هذا الصدد مع الإبقاء على العقد صحيح ومنتج لأثاره.³

تجدر الإشارة هنا إلى أنه وبصدر القانون رقم 11-04 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ألغيت جل أحكام

¹-المادة 21 من المرسوم 03-93، المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 هـ الموافق لـ أول مارس سنة 1993، المتضمن النشاط العقاري، ج ر العدد 14.

²-المادة 467 مكرر من الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³-علاق عبد القادر، المرجع السابق، ص 35.

المرسوم التشريعي رقم 93-03 باستثناء المادة 27 منه وهذا بصريح نص المادة 80 من المرسوم 04-11 سالف الذكر.¹

وعليه فإنه لم يعد يشترط في عقد الإيجار صيغة نموذجية خاصة بعد إلغاء المرسوم 93-03 الذي كان ينص عليها صراحة في مادته 21 الفقرة 01.

المطلب الثاني: المحلات التجارية المعدة للإيجار.

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري.

نتناول مفهوم عقد الإيجار التجاري من خلال نقطتين أساسيتين: الأولى تعريف عقد الإيجار التجاري والثانية خصائص عقد الإيجار التجاري.

-أولا: تعريف عقد الإيجار التجاري:

لم يعط المشرع الجزائري تعريف عقد الإيجار التجاري لذلك فإن الأمر متروك للفقهاء حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري قبل صدور القانون 07-05 المؤرخ في: 13/05/2007 المعدل للأمر 75-58 لم ينص صراحة على تعريف عقد الإيجار بصفة عامة سواء كان مدنيا أو تجاريا بل إكتفى في نص المادة 467/ف1 من الأمر 75-58 المعدل والمتمم على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر" لتعدل المادة 467 من نفس الأمر بموجب القانون 07-05 كما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"²

ولقد نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار التجاري في الباب 08 من القانون التجاري الجزائري تحت عنوان: الإيجارات التجارية في المواد 169 إلى 202، وقد نصت المادة

¹-المادة 80 من القانون 04-11، المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 التي تنص على: "تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم باستثناء المادة 27 منه".

²-شراونة علي، المرجع السابق، ص 08.

169 من نفس القانون على أنه: "تطبق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات التي يشغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوك لتاجر أو لصناعي أو لحرفي أو لمؤسسة حرفية مقيدين قانونا في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة"¹

وبالإعتماد على ما سبق يمكن أن نعرف الإيجار التجاري كما يلي: "الإيجار التجاري عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بعقار وهو عبارة عن محل معد للإستعمال التجاري او الحرفي أو الصناعي لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، حيث يمكن للمستأجر عند إنتهاء المدة ان يطلب تجديد الإيجار أو ان يأخذ تعويضا إستحقاقيا في حالة رفض المؤجر تجديد الإيجار لأنه يملك محلا تجاريا مستغلا في العقار المؤجر".²

-ثانيا: خصائص الإيجار التجاري:

لقد أطلق المشرع الجزائري على عقد الإيجار التجاري الصفة التجارية إلا أنه لا يمانع من تطبيق القواعد العامة في القانون المدني عليه إذا لم يرد نص خاص لذلك، ولكن يستخلص من تعريف عقد الإيجار التجاري بعض الخصائص أهمها:

أ- عقد الإيجار التجاري بين الرضائية والشكلية:

عقد الإيجار التجاري ينشأ بمجرد توافق إرادتي المؤجر والمستأجر، فيجب أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول الآخر مطابق لهذا الإيجاب، إذ يصدر من المؤجر إيجاب يعبر به على وجه حازم عن إرادته في إبرام عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمحل المعد للإستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي لمدة معينة لقاء أجر معلوم وأن

¹-المادة 169 من الأمر 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل بالقانون 15-20، ج ر العدد 11، الصادرة يوم 09 فيفري 2005.

²-شراونة علي، المرجع السابق، ص 08.

يقترن به قبول مطابق يصدر من هذا الأخير ويقع التراضي على منفعة العقار المؤجر والمدة والأجرة وهذا ما أجمع عليه فقهاء القانون التجاري، ولكن الأمر مختلف بالنسبة للمشرع الجزائري حيث ولتحديد موقفه من مسألتى الرضائية والشكلية يجب أن نفرق بين حالتين:¹

الحالة الأولى: حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار التجاري قبل صدور القانون: 02-05.

في هذه الحالة لا إختلاف بين موقف المشرع الجزائري والقواعد العامة، حيث أخذ برضائية عقد الإيجار التجاري ويتم العقد بمجرد تطابق الإيجاب والقبول وإقترانهما ببعضهما البعض، حيث لم يشترط المشرع أن يفرغ العقد في شكل معين بل أنه نص صراحة من خلال المادة 172 من الأمر 59-75 المعدل والمتمم على إمكانية إبرام عقد الإيجار التجاري ولو شفاهة.²

الحالة الثانية: حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار التجاري بعد صدور القانون: 02-05.

في هذه الحالة فإن المشرع الجزائري أخذ صراحة بالشكلية في عقد الإيجار التجاري من خلال المادة 187 مكرر من الأمر 59-75 سالف الذكر التي نصت صراحة على أن يفرغ عقد الإيجار التجاري في الشكل الرسمي وإلا كان باطلا.³

ب- عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة

عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة فيأخذ المؤجر مقابل الإنتفاع أو تأجير العقار المعد للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والمتمثل ذفي الأجرة، أما المستأجر فينتفع بالمحل المؤجر مقابل الأجرة التي يدفعها.

¹- جعفر الفضلى، الوجيز في العقود المدنية (البيع، الإيجار، المقاولة)، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، (ط2)، عمان-الأردن، 1997، ص 196.

²- شراونة علي، المرجع السابق، ص 09.

³- نفس المرجع، ص 09.

ج- عقد الإيجار التجاري ملزم لجانبين

عقد ملزم لجانبين لأنه بمجرد إنعقاده يُنشئ التزامات في ذمة المؤجر بتمكين المستأجر الإنتفاع بالمحل المؤجر كما ينشئ التزامات في ذمة المستأجر بدفع بدل الإيجار المؤجر.

د- عقد الإيجار التجاري عقد يرد على المنفعة لا على الملكية

هو عقد يمثل فيه المستأجر بالمحل المؤجر دون أن يخول له عقد الإيجار ملكيته، بحيث يعود لصاحبه بمجرد إنتهاء المدة المعينة وبانتهاء هذا الأخير ينقضي الإنتفاع وينقضي بالضرورة العقد.¹

هـ- عقد الإيجار التجاري عقد يرد على الأشياء غير القابلة للإستهلاك

هو عقد مبني على مبدأ الإنتفاع بالشيء وإعادته إلى صاحبه بعد إنتهاء مدة الإنتفاع على الحالة التي تسلّمها عليها وبالتالي لا يمكن التصور أن المحل المؤجر قابل للإستهلاك بحكم انه يبقى على حاله طيلة مدة الإيجار.²

و- عقد الإيجار التجاري من العقود محددة المدة:

إن الزمن عنصر جوهري في عقد الإيجار التجاري والإنتفاع في عقد الإيجار التجاري يكون لمدة معينة يتفق عليها الطرفان أو بمقتضى القانون ومتى إنتهت المدة إنتهى العقد.³

¹- عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني - الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، (ج6)، بيروت-لبنان، 1988، ص 05.

²- شراونة علي، المرجع السابق، ص 09.

³- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 05.

الفرع الثاني: ضوابط التفرقة بين إيجار المحل التجاري وإيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة.

أ. أوجه التشابه بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري:

إن أهم وجه من أوجه التشابه بين هذين العقدين انهما يعتبران من التصرفات القانونية وأن كليهما يعتبر عقدا وهما بذلك يخضعان من حيث التكوين والإبرام لما تخضع له كافة العقود من وجوب توافر التراضي والمحل والسبب ولكي ينعقد العقدين صحيحين لابد من توافر الأركان اللازمة لذلك طبقا للقواعد العامة فلا بد من أن يتم التراضي بين طرفي الإيجار وأن يكون هذا التراضي صحيحا هذا فضلا عن توافر المحل والسبب، ويرتب على تخلف ركن من أركان العقد أن يقع باطلا بطلانا مطلقا، مع مراعاة الشروط الواجب توفرها في كل من المحل والسبب.¹

ومن أوجه التشابه بين العقدين أن كلاهما يعتبر من العقود المسماة لأن المشرع التجاري خصّ كل واحد منهما باسم خاص وأحكام خاصة وردت في القانون التجاري يكون على المفسر والشاحح إذن أن يرجع إلى هذه الأحكام أولا ثم إلى أحكام الإيجار الواردة في القانون المدني قبل الرجوع إلى المبادئ العامة في نظرية الالتزام ويعد كلاهما من العقود الملزمة للجانبين، حيث ينشئ العقدان التزامات متبادلة على عاتق الطرفين، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين المؤجرة وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة أو البديل وبإجراء الترميمات التأجيرية.²

¹- بلحاج العربي، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري-المصادر الإرادية للعقد والإرادة المنفردة، دار هومة- (ج1)، الجزائر، (د.س.ن)، ص 135.

²- محمد حسن قاسم، القانون المدني-العقود المسماة (البيع- التامين (الضمان)- الإيجار)-دراسة المقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 2011، ص 670.

ويعد العقدان من العقود التي ترد على منفعة الشيء دون ملكيته، فالمؤجر في العقدين يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور مع احتفاظه بملكيته ولما كان الإيجار واردا على منفعة الشيء فقط فإنه لا يجوز أن يكون محلا له إلا الأشياء غير القابلة للإستهلاك لأن هذا العقد يخول المستأجر الانتفاع بالشيء ويلزمه برده عند إنتهاء مدة العقد، ولا يستقيم ذلك إذا كان محل الإيجار من الأشياء التي تستهلك بمجرد إستعمالها. ومن أوجه التشابه بين العقدين أن كلاهما يستلزم الكتابة ركنا شكليا لإنعقاده وهو ما نصت عليه المادة 187 مكرر من الأمر 59-75 المعدل والمتمم حيث نصت على: "تحرر عقود الإيجار التجارية المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية"، وألزمت الفقرة 03 من المادة 203 من نفس الأمر تحرير عقد إيجار المحل التجاري في شكل مكتوب وإلا كان باطلا.¹

ولما إنتهينا من بيان أوجه التشابه بين عقد الإيجار الذي محله عقار مخصص لمزاولة نشاط تجاري أو حرفي وبين عقد إيجار المحل التجاري نتطرق إلى أوجه الإختلاف بينهما.

ب. أوجه الإختلاف بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري:

إن أول إختلاف يمكن ملاحظته هو محل العقد، فإذا كان محل العقد في إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة هو عقار فإن محل العقد في إيجار المحل التجاري منقول معنوي هو المحل التجاري بما يتضمنه من عناصر معنوية ومادية منظورا إليه

¹-مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للنشر، (ط4)، الجزائر، 2009، ص 91.

كوحدة واحدة، كما أن إيجار المحل التجاري يقوم على الإعتبار الشخصي في جانب المستأجر بخلاف إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة.¹

ومن أوجه الاختلاف أيضا أن المشرع لم يتطلب توافر شروط خاصة في المؤجر أو المستأجر في إيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة، وعلى العكس من ذلك وضع التشريع الجزائري على غرار التشريع الفرنسي شروط موضوعية خاصة تتعلق بالمؤجر في إيجار المحلات التجارية وذلك نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد، تتمثل هذه الشروط أساسا في ممارسة التجارة أو إحتراف مهنة التجاري لمدة خمس 05 سنوات وإستغلال المتجر محل الإيجار لمدة سنتين على الأقل وهو ما نصت عليه المادة 205 من الأمر 59-75 سالف الذكر حيث نصت على: "يجب على الأشخاص الطبيعيين او المعنويين الذين يمنحون إيجار تسيير أن يكونوا قد مارسوا أو إمتهنوا الحرفة لمدة خمس 05 سنوات أو مارسوا لنفس المدة اعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني وإستغلوا لمدة سنتين 02 على الأقل المتجر الخاص بالتسيير"²

كما أنه من بين أوجه الإختلاف بين العقدين أن إبرام عقد إيجار عقار من أجل مزاولة التجارة لا يؤثر على الديون التي تكون في ذمة المؤجر ولا يؤثر في المقابل على الديون التي تكون في ذمة المستأجر. اما بالنسبة لإيجار المحل التجاري فإن المشرع قد أجاز لدائني المؤجر طلب إستيفاء حقوقهم في الحال أي قبل حلول آجالها ولا يتقرر سقوط الأجل بقوة القانون وإنما يجب على الدائن المطالبة باستيفاء حقه كذلك يشترط لإعمال هذا الحكم ان تكون الديون ناشئة عن الإستغلال التجاري للمحل المؤجر وفي ذلك

¹-سميحة القيلوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري (نظرية الأعمال التجارية والتاجر، بيع ورهن المحل، التأجير وتأجير إستغلاله وحمايته)، دار النهضة العربية، (ج1)، (7ط)، القاهرة-مصر، 2015، ص 424.

²-سامية حساين، مفهوم حق الإيجار والتصرف في عقود الإيجار التجارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، (ط1)، طرابلس-لبنان، 2016، ص 142.

تنص المادة 208 من ق.ت.ج: "يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها محل تجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة بإستغلاله حالة الأداء فوراً إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر.

ويجب أن ترفع الدعوى خلال ثلاثة (03) أشهر إبتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت طائلة سقوط الحق فيها".¹

ج. ضابط التفرقة بين العقدين

رغم أن العلاقة بين مالك المتجر والمستأجر المسير تشبه إلى حد ما العلاقة بين مؤجر العقار ومستأجره إلا أنه هناك إختلافا جوهريا بين العقدين، فعقد إيجار المحل التجاري يعد إيجار لمنقول معنوي هو المحل التجاري ولذلك يكون على قضاة الموضوع التأكد من محل عقد الإيجار فاذا كان محل العقد المكان التي تباشر فيه التجارة يكون العقد عقد إيجار عقار لمزاولة النشاط التجاري (إيجار تجاري) ويخضع بالتالي لأحكام المواد من 169 إلى 202 من الأمر 59-75 المعدل والمتمم. أما إذا تبين أن محل العقد هو المحل التجاري باعتباره منقولا معنويا يكون العقد إيجار المحل التجاري ويخضع لأحكام المواد من 203 إلى 214 من نفس الأمر.²

غير أنه في الحياة العملية كثيرا ما يدق أمر التمييز بين العقدين وكثيرا ما يسمى الطرفان عقدهما بغير التسمية الصحيحة إما جهلا منهما بأحكام القانون وإما تهربا من أحكام نظام قانوني لا يخدم مصلحتهما أو لا يخدم مصلحة الطرف القوي في الرابطة العقدية. وقد وضع الفقه والقضاء معيارا ثابتا لتحديده ما إذا كان العقد قد وقع على محل تجاري ام على المكان المخصص لمزاولة التجارة، هو وجود عنصر الإتصال بالعملاء خاص بالمحل وكون هذا العنصر محل إعتبار عند إبرام العقد لأن إيجار محل لا عملاء

¹-المادة 208 من الأمر 59-75، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

²- سميحة القيلوبي، المرجع السابق، ص 454.

له هو إيجار للعقار وليس للمحل التجاري ويجب أن يكون عملاء المتجر محل إعتبار في تأجير المتجر أي أن يكون الهدف من وراء التأجير هو إستقطاب زبائن المحل السابقين، فإذا أجر شخص محلا تجاريا يحتوي على عنصر الإتصال بالعملاء بغرض مزاولة تجارة أخرى غير تجارة المحل الاصلية كان الإيجار إيجارا للعقار من اجل مزاولة التجارة لأن عملاء المحل لن يكونوا محل إعتبار عند إبرام العقد.¹

المطلب الثالث: السكنات الوظيفية

نتناول في هذا المطلب السكنات الوظيفية وذلك من خلال التطرق إلى مفهومها في (الفرع الأول) وإلى أسباب منح السكنات الوظيفية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم السكنات الوظيفية

نتناول مفهوم السكنات الوظيفية من خلال نقطتين: الأولى السكن الوظيفي، والثانية الأساس القانوني.

-أولا: تعريف السكن الوظيفي

لم يرد أي تعريف قانوني يخص السكن الوظيفي سواء في القانون الجزائري أو في القوانين المقارنة ولكن بالرجوع إلى الجهود الفقهية المبذولة في هذا المجال نجدها ترسم المعالم الأساسية لهذا الأخير. حيث إعتبرته من أولويات الموظف العام سواء كان هذا السكن لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، فهو سكن يشغله الموظف بسبب واجباته في معظم الحالات. يعتبر هذا السكن فائدة عينية ولا يتطلب دفع الإيجار فقط مساهمة مالية صغيرة ومن ناحية أخرى يعد السكن الوظيفي جزءا لا يتجزأ من أجر

¹-سميحة القليلوي، المرجع السابق، ص 426.

الموظف وفي الأصل يكون له هدف رئيسي وهو تسهيل ممارسة الوظائف من قبل الموظف.¹

يمنح السكن الوظيفي بموجب سند الإمتياز الذي يعتبر قرار يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير المؤسسة بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإدارية على التوالي... وتجدر الإشارة إلى أنه يتعرض شاغلوا السكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الإمتياز لإجراء الطرد بناء على المصلحة أو السلطة المعنيتين ويلزمه بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به في الواقع طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-10.²

-ثانيا: الأساس القانوني للسكن الوظيفي

كان السكن الوظيفي قبل سنة 1989 مدرج ضمن الأملاك الوطنية للدولة، حيث ينظم ويمنح وفق إجراءات منصوص عليها في القوانين التي تنظم الأملاك الوطنية للدولة بصفة عامة من بينها أول قانون منظم للأملاك الوطنية رقم 84-16 المؤرخ في: 30/06/1984، الجريدة الرسمية، عدد 27 الذي يعد المصدر الأساسي المنظم لأحكام الأملاك الوطنية والحد الذي قطع الصلة بين القوانين الفرنسية.

وبما ان السكن الوظيفي يعتبر من أولويات الموظف العام وباعتبار انه أصبح له دور كبير في إدارة وتسيير الشؤون العامة ومن ثمة ضمان إستمرارية المرفق العام تدخل المشرع الجزائري وبيّن كيفية شغل المساكن الوظيفية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-

¹-ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (ط1)، الجزائر، 2001، ص 191.
²-المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409هـ الموافق لـ 07 فبراير سنة 1989، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر العدد 06 لسنة 1989.

10 المؤرخ في: 07 / 02 / 1989 المحدد بكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 17 / 05 / 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 05 / 02 / 2002 هذه النصوص هي التي رسمت الإطار العام وحدود منح المساكن الوظيفية وجعلت لها نطاقا خاصا بها.¹

الفرع الثاني: الأسباب التي يمنح بموجبها السكن الوظيفي

لقد حاول المشرع الجزائري إضفاء الصبغة القانونية وتجسيد المشروعية على هذه السكنات من خلال إصدار عدة قوانين ومراسيم تحدد شروط وأسباب الإستفادة من السكن الوظيفي، حيث جاء في المرسوم 89-10 ما يلي: "القصود من الإمتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة"²

من خلال نص المادة يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري قد عمل على حصر أسباب منح الإستفادة من السكن الوظيفي في سببين إثنين وهما ضرورة الخدمة الملحة من جهة وصالح الخدمة من جهة أخرى.

أ. ضرورة الخدمة الملحة

إن عدم حصول شخص سواء كان موظف أو عون على سكن يكون قريب من مكان عمله يؤدي إلى عدم إكتماله تأدية مهامه على أكمل وجه ولهذا منح السكن الوظيفي.

¹-حميدي أمين عبد الهادي، إدارة شؤون موظفي الدولة، دار الفكر العربي، مصر، (د.س.ن)، ص 12.

²-المادة 11 من المرسوم 89-10، المرجع السابق.

-حالات قيام ضرورة الخدمة الملحة

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 سالف الذكر على حالات قيام ضرورة الخدمة الملحة وهي:

- إذا كان العون لا يستطيع أداء الخدمة دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، او في عمارة ملحقة بها وكان حضوره مطلوبا ليلا ونهار.
- إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة ويترتب على إستعداد دائم دون ان يكون مع ذلك ساكنا مكان عمله.
- كما إذا كان الموظف أو العون يشغل منصب سلطة ولا يؤدي مهامه دون أن يكون بالضرورة ساكنا في مقر عمله وهذه الحالة تدعى بخصوصية السلطة.¹

ب. صالح الخدمة

على العكس من الإمتياز لضرورة الخدمة وما يترتب عليه من نتائج قوية فان الإمتياز المقدم لصالح الخدمة لفائدة الموظف يكون نتيجة لكون السكن يمثل فائدة ودفع حقيقي للسير الحسن للمصلحة دون أن يكون ضروري بصورة مطلقة لأداء الوظيفة في حد ذاتها وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 89-10 سالف الذكر يكون هناك تخصيص للخدمة او تشجيع لبروز كفاءات إضافية في نواحي معينة ولو كان هذا السكن غير ضروري ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة².

حيث يتضح لنا من خلال ما جاء في المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه انه على عكس المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة نجد الإمتياز لصالح الخدمة لا يتطلب

¹-فؤاد جحيش، القضاء الإداري الإستعجالي التحفظي وعلاقته بدعوى الخروج والتخلي عن السكنات الوظيفية، مداخلة مقدمة وفق متطلبات المشاركة في الدورة العلمية حول القضاء الإداري الإستعجالي، المدية-الجزائر، 2017، ص 08.

²-نفس المرجع، ص 10.

-
- الحضور الدائم في أماكن العمل فلا يستدعي إلحاق العقار بهذا الأخير فيمكن أن يكون بعيد عنه وهذه الفئة من المساكن تمنح لشرطين أساسيين:
- إذا كان يؤدي هذا السكن لتأدية أحسن خدمة.
 - إذا كان يؤدي إلى تحقيق التوازن الجهوي.¹

¹-فؤاد جحيش، المرجع السابق، ص 10.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لدعوى الإخلاء، حيث وجدنا أن دعوى الإخلاء إحدى أهم الدعاوى التي تحمي الملكية العقارية لاسيما الخاصة. تتميز هذه الدعوى بأنها دعوى عينية محلها حق عيني، أنها ليست دعوى ملكية فحسب ما يعني أن للحائز حيازة قانونية حق اللجوء لرفع هذه الدعوى...

أما بالنسبة لشروط رفع دعوى الإخلاء فهي شروط عامة تتوفر في كل الدعاوى من صفة، مصلحة وأهلية. غير أنها تتفرد بشرط خاص تحت مسمى التتبيه بالإخلاء الذي يميزها عن باقي الدعاوى والذي تم التطرق لأحكامه في القانون 58-75 المعدل والمتمم والقانون 05-07 كل هذا في المبحث الأول في هذا الفصل.

أما بالنسبة للمبحث فتم الإحاطة فيه بنطاق تطبيق دعوى الإخلاء وهو المجال الذي تنحصر فيه الدعوى، حيث رأينا أن دعوى الإخلاء يمكن أن يكون موضوعها محل سكني معد للإيجار، محل تجاري معد للإيجار أو سكن وظيفي ممنوح بموجب قرار إداري، حيث تم التفصيل في كل نطاق.

الفصل الثاني:

الإطار التنظيمي لدعوى

الإخلاء

تمهيد:

للقوف على القيمة القانونية لدعوى الإخلاء في القانون الجزائري، لا يكفي أن نبرز الإطار المفاهيمي لدعوى الإخلاء فحسب، إنما الأمر يتعدى في أن نلجأ بالضرورة إلى الإحاطة بالإطار التنظيمي لهاته الدعوى كون أن الهدف من اللجوء إلى دعوى الإخلاء هو حماية الحق العيني للمدعي الذي يتقيد قانونا بإجراءات فرضها عليه التشريع الجزائري لا سيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ذلك ان الدعوى في فحواها مجموعة من الإجراءات ...

ولعل السبب في التقيد باتباع إجراءات دعوى الإخلاء هو قيام المنازعة التي تدفع المدعي بالضرورة إلى الدعوى لحماية ملكيته العقارية وبالتالي مركزه القانوني، وهذا بالتوجه إلى القضاء المختص للفصل في المنازعة القائمة. وللخوض في كل هاته المسائل نقسم هذا الفصل إلى مبحثين، تم التطرق في المبحث الأول إلى: إجراءات رفع دعوى الإخلاء وفي المبحث الثاني: منازعات دعوى الإخلاء.

المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى الإخلاء

نتناول في هذا المبحث تحرير عريضة دعوى الإخلاء (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى تبليغ عريضة دعوى الإخلاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحرير عريضة إفتتاح دعوى الإخلاء

يلجأ صاحب الحق أو من يمثله قانوناً إلى تحرير عريضة إفتتاح دعوى لإخلاء العين المؤجرة محل الحق، وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الكيفيات والإجراءات المتطلبة قانوناً لتحرير عريضة إفتتاح الدعوى ولا سيما وجوب الكتابة والبيانات الإلزامية لذلك.

نصت المادة 14 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية على: "ترفع الدعوى امام المحكمة بعريض مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".¹ اما البيانات الإلزامية فقد وردت بنص المادة 15 من القانون 08-09 التي نصت على: "يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً البيانات الآتية:

- 1- الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى،
- 2- إسم ولقب المدعي وموطنه،
- 3- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي،
- 5- عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

¹-أنظر المادة 14، القانون رقم: 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

6- الإشارة، عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".

الفرع الأول: المدعي في دعوى الإخلاء

تقتضي العريضة وجوبا وجود طرفي الخصومة وهما المدعي والمدعى عليه والمدعي في دعوى الإخلاء هو صاحب الحق الذي يشترط فيه القانون الأهلية، الصفة، المصلحة بشروطها وهو صاحب الحق الذي يرغب في إسترجاع العقار أو العين محل دعوى الإخلاء، إذ يمكن ان يكون مالكا مؤجرا أو حائزا أو وكيفا عن الغير (المالك) ويعد المدعي صاحب حق خول له بموجب نص المادة 03 من القانون 08-09¹.

-إشترط ذكر المدعي في عريضة إفتتاح دعوى الإخلاء بصريح نص المادة 15 الفقرة 02 من القانون 08-09 التي نصت على: "إسم ولقب المدعي وموطنه"
-يصح أن يكون المدعي في دعوى الإخلاء شخصا معنويا ما يفرض بالضرورة الإشارة إليه بصريح الفقرة 04 من المادة 15 من القانون 08-09 سالف الذكر.²

الفرع الثاني: المدعى عليه في دعوى الإخلاء

لا تخلو أي عريضة دعوى من وجود خصوم أحدهما المدعي والثاني المدعى عليه وجوبا، إذ لا يمكن رفع الدعوى ضد مجهول او شخص غير معروف سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي.

حيث يشترط القانون وجوبا رفع الدعوى ضد المدعى عليه الذي يجب ذكر إسمه ولقبه وموطنه بعريضة إفتتاح الدعوى بصريح الفقرة 03 المادة 15 من القانون 08-09

¹-أنظر المادة 03، القانون رقم: 08-09، المرجع السابق، التي تنص على: "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى امام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته".

²-المادة 15 / ف4، نفس المرجع، التي تنص على: "الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني او الإتفاقي"

التي نصت على: "3-إسم ولقب وموطن المدعى، فإن لم له موطن معلوم، فأخر موطن له".

صفة المدعى عليه في دعوى الإخلاء:

-في الغالب ما يكون المدعى عليه في دعوى الإخلاء وضعية مستأجر إنتهت مدة إيجاره، أو متعدي على عقار بصفة غير مشروعة، أو موظف إنتهت مدة إستفادته من السكن الوظيفي...

-كما يمكن ان يتعدد المدعى عليهم في دعوى الإخلاء.

المطلب الثاني: تبليغ عريضة دعوى الإخلاء

يقع على عاتق المدعي القيام بإخطار المدعى عليه بعريضة إفتتاح الدعوى عن طريق تكليفه بالحضور للجلسة أمام المحكمة المختصة بموجب تكليفه بالحضور، يتم تبليغه عن طريق هيئة خاصة مختصة تتمثل في اللجوء إلى مكتب المحضر القضائي.¹ ويتحمل المدعي تسديد المصاريف المتعلقة بعملية تبليغ المدعى عليه أمام المحضر القضائي.

أما بالنسبة لشكل وبيانات التكليف بالحضور فقد نصت عليها المادة 18 من القانون 08-09 سالف الذكر حيث نصت على: "يجب ان يتضمن التكليف بالحضور البيانات الآتية:

1- إسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته،

2- إسم ولقب المدعي وموطنه،

3- إسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه،

¹-المحضر القضائي ضابط عمومي مكلف بالتبليغ والتنفيذ، يعمل لحسابه الخاص ويدير مكتباً عمومياً حسب القانون 06-03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

4- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني او الإتفاقي،

5- تاريخ أول جلسة وساعة إنعقادها".

اما بالنسبة لتسليم التكليف بالحضور يكون عن طريق المحضر القضائي الذي يقوم بتحرير المحضر مقيدا بالبيانات التي تم حصرها في المادة 19 من القانون 08-09 التي تنص على: "مع مراعاة أحكام المواد من 406 إلى 416 من هذا القانون، يسلم التكليف بالحضور للخصوم بواسطة المحضر القضائي، الذي يحرر محضرا يتضمن البيانات الآتية:¹

1- اسم ولقب المحضر القضائي، وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه، وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته،

2- اسم ولقب المدعي وموطنه،

3- اسم ولقب الشخص المبلغ له وموطنه، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي، واسم ولقب وصفة الشخص المبلغ له،

4- توقيع المبلغ له على المحضر، والإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته، مع بيان رقمها، وتاريخ صدورهما،

5- تسليم التكليف بالحضور إلى المبلغ له، مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية، مؤشر عليها من أمين الضبط،

6- الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف بالحضور، أو استحالة تسليمه، أو رفض التوقيع عليه،

7- وضع بصمة المبلغ له في حالة استحالة التوقيع على المحضر،"

¹ -المادة 19، القانون 08-09، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

8- تنبيه المدعى عليه بأنه في حالة عدم امتثاله للتكليف بالحضور، سيصدر حكم ضده، بناء على ما قدمه المدعي من عناصر".

الفرع الأول: الإستلام الشخصي لعريضة دعوى الإخلاء

لدى قيام المكلف بتبليغ عملية إخطار المدعى عليه للحضور للجلسة فإنه يتحرى الإتصال بالمدعى عليه شخصيا ليكلفه بالحضور للجلسة ويكلفه باستلام التكليف مرفقا بعريضة إقتتاح الدعوى.

وفي هذه الحالة فإن إستلام المدعى عليه شخصيا للتكليف يسهل من مهمة القضاء في إصدار الحكم المناسب، حيث تكون إجراءات التبليغ قد تمت بعلم المدعى عليه تسهيلا لعملية تبادل المذكرات والحضور للجلسات. أما احكام التبليغ الرسمي فنصت عليها المادة 408 من القانون 08-09¹

-وفي حالة أن المدعى عليه عيّن وكيلًا فإن التبليغ الرسمي للوكيل يعد صحيحا وهذا بصريح نص المادة 409 من القانون 08-09 التي نصت على: "إذا عين أحد الخصوم وكيلًا، فإن التبليغات الرسمية للوكيل تعد صحيحة"².

-أما في حالة رفض الشخص المطلوب تبليغه رسميا إستلام محضر التبليغ فإن ذلك يُدون في المحضر الذي يعده المحضر القضائي وعليه يعتبر التبليغ في هذه الحالة كأنه تبليغ شخصي للمدعى عليه في دعوى الإخلاء وفي ذلك نصت المادة 411 من القانون 08-09 سالف الذكر على: "إذا رفض الشخص المطلوب تبليغه رسميا إستلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه أو رفض وضع بصمته، يُدون ذلك في المحضر

¹-المادة 408، القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، التي تنص على: "يجب أن يتم التبليغ الرسمي شخصيا ويعتبر التبليغ الرسمي إلى الشخص المعنوي شخصيا إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض".

²-المادة 409، القانون 08-09، نفس المرجع.

الذي يحرره المحضر القضائي وترسل له نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام.

ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي، وبحسب الأجل من تاريخ ختم البريد".¹

ويمكن إتباع إجراءات التبليغ الأخرى طبقا للمواد 412 وما بعدها من القانون 08-09.

الفرع الثاني: الإستلام من طرف المؤهلون بالإستلام

قد تتعدد وضعية تكليف المدعى عليه بالحضور للجلسة عندما لا يتمكن المكلف بالتبليغ من العثور عليه شخصيا. وقد أجاز القانون في ذلك القيام بتبليغ الأشخاص المؤهلون قانونا بالإستلام ومن يقيمون مع المدعى عليه بمحل إقامته مثل: الأشقاء أو الزوج أو الزوجة أو الأب أو الأبناء وفي ذلك نصت المادة 410 من القانون 08-09 على: "عند إستحالة التبليغ الرسمي شخصا للمطلوب تبليغه، فإن التبليغ يعد صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو في موطنه المختار.

يجب أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية، وإلا كان التبليغ قابلا

للإبطال"²

¹-المادة 411 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

²-المادة 410، نفس المرجع.

المبحث الثاني: منازعات دعوى الإخلاء

نتناول في هذا المبحث منازعات دعوى الإخلاء وذلك من خلال مطلبين المطلب الأول تم التطرق فيه إلى منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العادي، أما المطلب الثاني فتناولنا فيه منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء الإداري الإستعجالي.

المطلب الأول: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العادي

نتناول منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العادي من خلال فرعين، الفرع الأول أمام القضاء العقاري العادي، أما الفرع الثاني فنتناول فيه منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العقاري الإستعجالي.

الفرع الأول: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العقاري العادي

يلجأ المدعي في دعوى الإخلاء إلى القضاء العقاري ذلك كون محل الحق في هذه الدعوى عقار، هذا الأخير الذي قد يكون محل سكني مؤجر كما قد يكون محل تجاري قد تم إيجاره ويطالب فيها المدعي إخلاء المدعى عليه للعين المؤجرة.

أولاً: إخلاء المحلات المعدة للسكن عن طريق عقد الإيجار

01-أسباب إخلاء المحلات المعدة للسكن عن طريق الإيجار طبقاً للقانون المدني

يمكن حصر أسباب الإخلاء في المحلات المعدة للسكن طبقاً للقانون المدني فيما

يلي:

أ- الإخلاء لعدم دفع بدل الإيجار وتكرار الإمتناع عن الوفاء به:

بدل الإيجار أو ما يسمى في التشريع المصري الأجرة القانونية للمكان المؤجر.

ويعد في حكم الأجرة:¹

¹ -محمد أحمد عابدين، دعوى الإخلاء والحماية التشريعية للمستأجر والتداعي في قضايا الإيجارات، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية-مصر، 1990، ص 53.

1- ثمن المياه التي يستهلكها المستأجر في الحالات التي يلتزم فيها المستأجر بها.

2- تكاليف الكهرباء إذا كان المؤجر يقوم بتحصيلها من المستأجر وسدادها.

3- الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التي تضاف إلى الأجرة.

***شروط قبول دعوى الإخلاء لعدم دفع بدل الإيجار وتكرار الإمتناع عن الوفاء به**

يشترط لقبول دعوى الإخلاء للتأخر في الوفاء بالأجرة والحكم بالإخلاء: وجود أجرة

مستحقة، متأخرة غير متنازع فيها، وأن يقوم المؤجر بالزام المستأجر بالوفاء بها.

الشرط الأول: وجود أجرة مستحقة

والمقصود بالأجرة المستحقة هي الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار سواء بالزيادة

او بالنقص فيما لو حصل المستأجر على حكم بخفض الأجرة المتفق عليها إلى الحد

القانوني او أن يحصل على حكم بزيادتها وقد يكون خفض الأجرة حاصل بقوة القانون،

كما تشمل الأجرة كل ملحقاتها كثمن المياه أو ثمن الكهرباء إن إلتزم بها المستهلك وأي

ضريبة قد يلزم بها القانون المستأجر وكذلك أي مزية تعطى للمستأجر وتقوم لتضاف إلى

الأجرة وذلك كمقابل الترخيص بالتأجير من الباطن إن منح للمستأجر كمزية أضيفت إلى

الإيجار، وهي لا تقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة طبقاً لقوانين إيجار

الأماكن وإنما تشمل كل ما جعله القانون في حكم الأجرة.¹

الشرط الثاني: خلو الأجرة المستحقة من المنازعة

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن

الوفاء بها معدلة بالزيادة او النقصان. وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية في

إستحقاقها طبقاً لأحكام القانون، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء

أن تثبت قبل قضاءها به من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة

¹- عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن، المكتب الجامعي الحديث، (ط1)، الإسكندرية-مصر،

2005، ص 56.

الادعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقر قضائها بالإخلاء جزاء على التأخير. وباعتبار ذلك فصلا في مسألة داخلية في صميم المنازعة الإجارية المطروحة عليها، فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها او في إستحقاقها فإنها لا تقضي به وهو ما يعد فصل في مسألة أولية لازمة الحكم في طلب الإخلاء ودونما حاجة للرفع بدعوى مستقلة أصلية وفرعية لتخفيض الأجرة. كما ان قيام النزاع حول مقدار الأجرة المستحقة قانونا امام محكمة أخرى لم تفصل فيه لا يعفي المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء من ان تثبت من مقدار هذه الأجرة تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها طالما أنه يشترط لجواز طلب الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة أن تكون ثمة أجرة مستحقة من تاريخ تأخر المستأجر في الوفاء بها.¹

وبديهى أن حق المؤجر في استيفاء الأجرة المستحقة له منوط بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه الإنتفاع بالشيء المؤجر حسب ما إنعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الإنتفاع، فإذا فوت المؤجر على المستأجر شيء فإن الإنتفاع بالعين سقط عن الأخير ما يقابل ذلك من الأجرة. فإن كانت المنازعة على الأجرة من جانب المستأجر ليست بالمنازعة الجدية حق للمحكمة ألا تعبا بها وأن تعتبر الأجرة التي يتنازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضي بالإخلاء.²

الشرط الثالث: تكليف المستأجر بالوفاء

ويعتبر هذا الشرط من الشروط اللازمة لقبول دعوى الإخلاء لعدم وفاء الأجرة، فمن ثمة يراعى إجراء التكليف وبالطريقة التي نص عليها القانون أو بإجراء أقوى منها كشرط لقبول دعوى الإخلاء هذه. وعلّة إستلزام المشرع له هي الرغبة في الأخذ بأسباب الرفق

¹- عبد الحميد عمران، المرجع السابق، ص 74.

²- نفس المرجع، ص 74.

بالمستأجر قبل استعمال المؤجر حقه في طلب الإخلاء، يستوي ذلك في أن يكون المؤجر قد طلب الإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة في دعوى أصلية يرفعها ضد المستأجر أو يتقدم به في طلب عارض من المدعى عليه طالما أن التكليف سابق على طلب الإخلاء.¹

ب- الإخلاء لإنهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار

فبمجرد إنتهاء المدة التي إتفق عليها أطراف العلاقة الإيجارية (المؤجر والمستأجر) ينتهي عقد الإيجار ما يدفع بالضرورة المستأجر إلى إخلاء العين المؤجرة دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء وهو ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 الأمر 75-58 المعدل والمتمم.² كما نصت أيضا المادة 502 من نفس القانون على أنه: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق بالمؤجر".

ج- الإخلاء من طرف المؤجر لسبب عائلي أو مهني

يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار قبل تمام مدته لسبب عائلي أو مهني وفي ذلك نصت المادة 469 مكرر 1 في فقرتها 02 على: "غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين".

د- الإخلاء لهلاك العين المؤجرة كليا

وهو ما يقابله في القانون المصري الإخلاء للهدم الكلي أو الجزئي والمقصود به الإزالة التامة للمبنى، حيث يقصد بالهدم الجزئي إزالة جزء فقط من المبنى على وجه

¹ عبد الحميد عمران، المرجع السابق، ص 75.

² المادة 469 مكرر 1، من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المرجع السابق، التي تنص على: "ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

يصير الجزء المهذوم غير صالح للاستعمال فيما أهد له كإزالة طابق أو أكثر من المبنى أو حتى جزء من الطابق. إذ أشرت لتحقيق هذا السبب شرطين أساسيين هما:

- أن يصدر قرار من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط.

- أن يكون هذا القرار نهائي، ويكون هكذا إما بفوات ميعاد الطعن أو بالفصل في الطعن.¹

- نصت على هلاك العين المؤجرة عليه المادة 481 ق.م.ج،²

هـ - الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن والترك

التنازل عن الإيجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها. ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما إن كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل، أما إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر أو خلفه أو لأحد ملاك العقار على الشيوخ فلا يعد ذلك تنازلا عن الإجارة بالمعنى المشار إليه، إذ يترتب على هذا التصرف إنقضاء العلاقة الإيجارية دون انتقالها لأي منهم.³

ويترب على التنازل عن الإيجار خروج منفعة العين المؤجرة التي كان يرتبها عقد الإيجار للمستأجر الأصلي من حوزة هذا الأخير ودخولها في حوزة آخر هو المتنازل إليه وينشأ بذلك علاقة ثلاثية الأطراف مع ما يترتب من آثار قانونية.

أما المقصود بالتأجير من الباطن: هو تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوي أن يكون التأجير من الباطن واردا على

¹- محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص 103.

²- المادة 481 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، التي تنص على "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون"

³- محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص 103.

العين المؤجرة كلها أو بعضها، فإذا انعدم وجود هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه أو أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة إنتفى التأجير من الباطن.¹

-أساس التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

للإحاطة بالتكييف الصحيح الذي قام به المستأجر وجب البحث في المعايير والأسس التي يعتمد عليها في التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.

• المقدار الذي يرد عليه التصرف من العين المؤجرة

يرى بعض الفقهاء أنه في سبيل الوصول إلى التكييف الصحيح للتصرف الذي أبرمه المستأجر يجب النظر في المدى الذي ورد عليه التصرف من العين المؤجرة، أي إذا ما شمل كامل العين المؤجرة أو جزءا منها فقط.

وقد كان هذا المعيار معروفا منذ القديم، فالنفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في القانون الفرنسي القديم كانت تقوم على أساس نطاق التصرف، فكان الفقهاء القدامى يعتبرون تصرف المستأجر في حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة تنازلا عن الإيجار إذا ما ورد التصرف على كامل العين المؤجرة كأن يصبح المستأجر بغير حاجة للعين المؤجرة لانتقاله للعيش في بلد آخر أو مسكن آخر مثلا، فيجعل مكانه مستأجرا ثانيا يقوم بدفع بدل الإيجار، فيكون بذلك قد تنازل عن الإيجار.²

في حين يعتبرون تصرف المستأجر إيجارا من الباطن إذا ما ورد هذا التصرف على جزء بسيط من العين المؤجرة ولم يشملها بالكامل كأن يقوم المستأجر بتأجير غرفة من العين المؤجرة لعدم حاجته لها، فتمكين المتصرف إليه من الانتفاع بجزء بسيط من العين

¹-السيد خلف محمد، دعوى الإخلاء-للتنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن في ضوء الفقه وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى-مصر، 2003، ص 50.

²-وسيلة خلدون، (الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الإنتفاع بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن)، مجلة آفاق علمية، مجلد 12، عدد 01، في 2020/01/08، ص 555.

المؤجرة دون خروج المستأجر منها يدل على انصراف نية المتعاقدين إلى الإيجار من الباطن حتى لو سميا التصرف الذي أبرماه تنازلاً عن الإيجار.¹

رغم أن هذا المعيار يبدو أفضل من الاعتماد على كيفية دفع المقابل إلا أنه لا يمكن الاعتماد عليه لأن مقدار الجزء الذي وقع عليه التصرف أصبح لا أهمية له في الوقت الحالي، فالمستأجر يمكنه أن يتنازل عن الإيجار بالنسبة لكامل العين المؤجرة كما يمكنه التنازل عن جزء منها فقط ومع ذلك يبقى تصرفه تنازلاً عن الإيجار، وكذلك الحال بالنسبة لتأجير العين المؤجرة من الباطن فالمستأجر يمكنه تأجير كامل العين المؤجرة من الباطن كما له تأجير جزء منها فقط وفي كل من الحالتين يبقى تصرفه إيجاراً من الباطن.²

• الطبيعة القانونية للتصرفات الواردة على حق الإيجار

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن تصرفان قانونيان مختلفان حيث أن الإختلاف بينهما يرجع أساساً إلى طبيعة كل منهما، فالتنازل عن الإيجار هو نقل أو حوالة لحق الإيجار سواء كان بمقابل أو دون مقابل في حين أن الإيجار من الباطن هو عقد إيجار جديد يؤدي فيه المستأجر الأصلي دون المؤجر.³

• طريقة دفع مقابل التصرف المبرم

ينظر هنا إلى المقابل إذا ما دفع جملة أو دفعة واحدة أم على دفعات مقسطة، فإذا تم الاتفاق على دفع المقابل دفعة واحدة يعتبر ذلك قرينة على أن التصرف المقصود هو التنازل عن الإيجار أما إذا تم الاتفاق على دفع المقابل على شكل أقساط أو دفعات

¹-وسيلة خلدون، المرجع السابق، ص 556.

²-نفس المرجع، ص 556.

³-رمضان أبو السعود، العقود المسماة-عقد الإيجار-الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية-مصر، 1999، ص 401.

شهرية يعتبر ذلك على أن التصرف المبرم إيجار من الباطن إلا أن هذا المعيار لقي إنتقادات عديدة في كونه غير دقيق لتحديد نوع التصرف المبرم ذلك ان بعض المؤجرين يشترطون دفع بدل الإيجار مقدما وفي عدة شهور فرغم كون التصرف إيجار من الباطن إلا ان بدل الإيجار يمكن أن يُدفع دفعة واحدة مقدما، إذ يمكن أن يكون التصرف تنازلا عن الإيجار إلا أنه يتم الاتفاق بين المستأجر والمنتازل له عن دفع ثمن التنازل على أقساط شهرية إلى غاية الوفاء بكامل المبلغ المتفق عليه.¹

• وجود عقدي إيجار مستقلين

يعتبر التحقق من وجود عقدي إيجار مستقلين معيارا جيدا لتأكيد تكييف التصرف الذي قام به المستأجر، فإذا وجد القاضي أن التصرف الذي قام به المستأجر نتج عنه بقاءه كمستأجر في عقد الإيجار الأصلي وظهوره كمؤجر في عقد إيجار جديد مستقل عن عقد الإيجار الأصلي كان قرينة على كون تصرف المستأجر إيجار من الباطن، في حين أنه لو وجد القاضي أن المستأجر إنسحب بموجب التصرف الذي أبرمه من عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر ولم يعد يظهر كمستأجر وحلّ محله شخص آخر كمستأجر للعين المؤجرة كان ذلك قرينة على أن المستأجر تنازل عن حقه في الإيجار.²

-أوجه الاختلاف بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

• من حيث الأهلية:

إذا قام المستأجر بالتصرف في حقه عن طريق التنازل عن الإيجار يعتبر تصرفه من الأعمال الضارة ضررا محضا إذا كان التنازل على سبيل التبرع أي دون مقابل، في حين يعتبر من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر إذ كان التنازل بمقابل. وفي كلا

¹-وسيلة خلدون، المرجع السابق، ص 555.

²-جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، دار التفسير للنشر والإعلام، بيروت، 2013، ص 121.

الحالتين يعتبر التنازل عملاً من أعمال التصرف وليس الإدارة، فالأهلية هنا يجب أن تكون أهلية تصرف.

أما إذا قام المستأجر بالتصرف في حقه عن طريق الإيجار من الباطن يكون تصرفه دائراً بين النفع والضرر، حيث يعتبر هذا الأخير قام بعمل من أعمال الإدارة وليس التصرف وبالتالي يكفي أن يكون متمتعاً بأهلية الإدارة.¹

• من حيث الشكلية:

باعتبار أن التنازل عن الإيجار هو اتفاق رضائي بين المستأجر والمتنازل له فإن القانون لا يلزم إفراغه في شكل خاص، غير أن الإيجار من الباطن هو عقد إيجار جديد ما معناه أنه يخضع للشكلية المطلوبة قانوناً في عقد الإيجار أي وجوب انعقاده كتابةً. رغم عدم اشتراط المشرع الجزائري الكتابة الرسمية باستثناء الإجراءات الزراعية، فإنه سواء كانت الكتابة عرفية أو رسمية فإن عقد الإيجار من الباطن يجب أن يكون محرراً وفقاً لنموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 07 شوال 1414 هـ الموافق لـ 19 مارس 1994 م المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.²

-أحكام التنازل عن الإيجار.

التنازل عن الإيجار هو عملية قانونية دقيقة تنتج عنه أكثر من علاقة، إذ يرتب بين المستأجر والمتنازل له علاقة يحكمها الاتفاق بينهما على التنازل ويرتب علاقة أخرى بين المستأجر والمؤجر وعلاقة ثالثة بين المؤجر والمتنازل له حيث:

➤ علاقة المستأجر المتنازل بالمتنازل له:

¹-وسيلة خلدون، المرجع السابق، ص 559.

²-المرسوم 93-03 الملغى بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فيفري سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد:14.

تخضع علاقة المستأجر المتنازل بالمتنازل له للإتفاق المبرم بينهما الذي يحدد حقوق والتزامات كل منهما فهو الذي يبين ما إذا كان المستأجر قد نزل عن الإنتفاع بالعين المؤجرة كلها أو عن جزء منها فقط وما إذا كان هذا التنازل ينصب على كل مدة الإيجار أو على بعض منها وفيما إن تم ذلك التنازل مقابل عوض أو مجانا، والمقابل الذي يدفعه المتنازل له للمستأجر هو غير الأجرة التي يلتزم المتنازل له بدفعها للمؤجر والتي تكون غالبا هي الأجرة التي كان يدفعها المستأجر الأصلي للمؤجر. أما الثمن فيغلب ان يدفع جملة واحدة لا مجزأ كالأجرة وقد يكون هذا الثمن أقل أو أكبر أو معادل لقيمة الأجرة.¹

وعليه فإن علاقة المستأجر بالمتنازل له هي علاقة بائع بمشتري لا مستأجر بمؤجر، فلا يلتزم المستأجر المتنازل له بالتزامات المؤجر، ذلك معناه أن هذا الأخير لا يملك حق إمتياز المؤجر على منقولات المستأجر بإستيفاء مقابل النزول بل إمتياز البائع.²

➤ **علاقة المؤجر بالمتنازل له:**

إذا إستوفى التنازل عن الإيجار شروط صحته سرى هذا النزول في حق المؤجر والمتنازل له فيحل المتنازل له محل المستأجر إزاء المؤجر ويرتبط الإثنان بعلاقة مباشرة، فيطالب المتنازل له المؤجر بتنفيذ إلتزماته كما يطالبه المؤجر بالإلتزامات المقابلة وهذا تطبيقا لقواعد الحوالة المقررة في التنازل عن الإيجار.³

➤ **علاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر:**

¹-ليبض ليلي، (الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، مج2014، ع 17، 2014/03/31، ص 100.

²-نفس المرجع، ص 100.

³-نفس المرجع، ص 102.

تنتقل حقوق والتزامات المستأجر إلى المتنازل له إذا أبدى المؤجر موافقته على هذا التنازل وهذا إنطلاقاً من الرأي الذي يرى بأن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، إذ بمقتضى حوالة الحق يقوم المستأجر الأصلي بإحالة حقوقه قبل المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار وعلى هذا الأساس لم يعد دائناً له بتلك الحقوق كما لم يعد المؤجر مديناً بها.¹

موقف المشرع الجزائري:

قيد المشرع الجزائري التنازل عن الإيجار بشرط موافقة مكتوبة من المؤجر معنى ذلك أن المشرع الجزائري لم يجز التنازل عن الإيجار إلا بموافقة مكتوبة من المؤجر وهو في ذلك خالف المشرع المصري الذي نص في مادته 593 القانون المدني المصري رقم: 131 لسنة 1948 على: "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار الباطن وذلك عن كل ما إستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

-أما ترك العين المؤجرة:

فهو الذي يجيز للمؤجر طلب الحكم بإخلائها، وهو تخلي المستأجر عن العين المؤجرة له بنية عدم الإقامة فيها إلى آخر لم يكن مقيماً معه وليس عليه التزام بإسكانه دون تعاقد أو أي علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين، وتعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين كما قد يكون صريحاً فإنه يصح أن يكون ضمناً بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف نيته إلى إحداث الأثر القانوني ومغادرة المستأجر البلاد ولو كانت مغادرة نهائية لا تعد بذاتها تركاً للعين المؤجرة ينهي العلاقة الإيجارية ما لم يفصح عن إرادته في إنهاء العقد.

¹- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 101.

إذ يقوم الترك بمعناه القانوني على عنصران أولهما عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي وثانيهما عنصر معنوي وهو المهم بأن يصاحب هجر الإقامة عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية.¹

والتنازل عن الإيجار يختلف عن الترك ذلك انه إذا كان التنازل عن الإيجار هو عقد ينقل المستأجر بمقتضاه جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى المتعاقد معه أي المتنازل إليه الذي يحل محله فيها. في حين أن الترك هو تخلي المستأجر عن العين المؤجرة بنية عدم الإقامة فيها دون إتفاق مع الغير او تعاقد بشأن الإنتفاع بالعين. حيث إعتبرها المشرع المصري سببا مستقلا عن سبب التنازل عن العين المؤجرة لطلب الإخلاء وحرص على إبرازه بنص المادة 18/ج من القانون رقم 136 لسنة 1981 المقابلة للمادة 31/ب من القانون رقم 49 لسنة 1977 من إعتبار كل منهما سببا مستقلا للإخلاء.²

02- حق البقاء في الأمكنة حق إنتقالي طبقا للقانون المدني

لا يحق للمستأجرين البقاء في الأمكنة، ذلك أن القانون 07-05 الجديد ألغى كل المواد التي نصت على حق البقاء في الأمكنة وهي المواد من 514 إلى 757 ق.م علاوة على ذلك فإن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نص في المادة 20 من الفصل الثالث تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر على أنه: "لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة

¹- السيد خلف محمد، المرجع السابق، ص 51.

²- نفس المرجع، ص 53.

على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي¹

إلا أنه هناك إستثناء أورده المشرع الجزائري على حق البقاء في الأمكنة والذي مُنِحَ للأشخاص الطبيعيين البالغين سن 60 سنة كاملة عند نشر القانون 07-05 وهذا بصريح نص المادة 507 مكرر (جديدة) في فقرتها الثانية التي نصت على: "غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين سن (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم"

كما نصت الفقرة الثالثة من نفس المادة على أنه: "لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم"²

تجدر بنا الإشارة إلا أنه ويصدر المرسوم التشريعي رقم 11-04 المؤرخ في: 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 17 فبراير 2011 والذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تم إلغاء جل أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 باستثناء المادة 27 منه وذلك بصريح نص المادة 80 من المرسوم 11-04.³

وبالرجوع إلى نص المادة 27 من المرسوم 93-03 سالف الذكر نجد أنها تنص في فقرتها الثالثة على: "أما الشاغلون القانونيون بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها

¹-المادة 20 من المرسوم 93-03، المتضمن النشاط العقاري، المرجع السابق.

²-المادة 507 مكرر/ف3 من الأمر 75-58 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³-المادة 80 من المرسوم رقم 11-04، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، تنص على: "تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم باستثناء المادة 27 منه...".

الهيئة او المرفق العام الحائز للملك". فحق البقاء هنا مرهون بالأملك الشاغرة التي تمنح بموجب العقود الإدارية.

ثانيا: إخلاء المحلات التجارية

01-التنبيه بالإخلاء وأحكامه في التشريع الجزائري

التنبيه بالإخلاء هو إعلان المؤجر عن نيته في رفض تجديد عقد الإيجار للمستأجر أو فسحه مقابل التعويض الإستحقاقي.¹

➤ الطبيعة القانونية لإجراء التنبيه بالإخلاء

التنبيه بالإخلاء عبارة عن تصرف قانوني صادر من جانب واحد، فلا يشترط أن يقبله الطرف الآخر، ولكن يجب لكي ينتج أثره أن يعلم به من وجّه إليه.

وعليه فإن التنبيه بالإخلاء عبارة عن إرادة المؤجر في رفض تجديد الإيجار وهو بذلك عمل قانوني من جهة كونه لا يشترط أن يتم في شكل رسمي، بل يتم إعلانه عن طريق المحضر ومن جهة أخرى يعتبر التنبيه بالإخلاء عمل إجرائي باعتبار الإجراء وجوبي لأنه إذا رقت الدعوى بدون إتمامه يقضى بعدم قبول الدعوى لعدم إتمام الإجراء فضلا عن أنه إذا كان التنبيه بالإخلاء باطلا فن القاضي يصرح ببطالانه.²

➤ الأطراف المعنية بإجراء التنبيه بالإخلاء

وردت المادة 173 ق.ت بصيغة عامة دون تمييز بين المؤجر والمستأجر، فلم تحدد الطرف الذي يلزم بإتمام إجراء التنبيه بالإخلاء فيقع على عاتق من أراد إنهاء العلاقة التجارية إتمام إجراء التنبيه بالإخلاء.

-الطرف المعني بتوجيه التنبيه بالإخلاء:

¹-جيلالي جنادي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، (ط1)، الجزائر، 2001، ص 73.

²-شراونة علي، المرجع السابق، ص 84.

التنبيه بالإخلاء يوجهه المؤجر أو من ينوب عنه قانونا بأي صفة كانت سواء كان وكيلًا أو وصيًا أو قيما أو وليا أو من يحل محله من خلف عام أو خاص وفي حالة تعدد المؤجرين يصدر التنبيه بالإخلاء منهم كأصل عام.¹

-الطرف الموجه له التنبيه بالإخلاء:

على المؤجر الذي يرغب في إنهاء علاقة الإيجار أن يبلغ المستأجر بالتنبيه بالإخلاء، إذ يخضع هذا الأخير للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون 08-09 ويبلغ عن طريق محضر قضائي في أجل 06 أشهر على الأقل قبل انقضاء مدة الإيجار. حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ: 1997/05/06، ملف رقم: 147946 "من المقرر قانونا أنه لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا إثر تنبيه بالإخلاء، حسب ما جرت عليه العادات وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل، ولما ثبت في قضية الحال أن تحديد مدة الإيجار لا تعفي المؤجر من توجيه التنبيه من الإخلاء لمدة ستة أشهر قبل انتهاء عقد الإيجار كما يفرضه القانون، فإن قضاة الموضوع لما قضوا بإنهاء علاقة الإيجار على أساس توجيه المؤجر تنبيهها بالإخلاء قبل إنهاء مدة الإيجار بثلاثة أشهر يكونون قد أساءوا تطبيق القانون".²

➤ شكل التنبيه

بالرجوع إلى نص المادة 173 من الأمر 75-59 المعدل والمتمم نجد أن التنبيه بالإخلاء يتم بموجب عقد غير قضائي، ذلك معناه أن هذا الأخير لا يشترط أن يتم في شكل رسمي إلا أنه يجب أن تتوفر فيه الكتابة فضلا عن أنه يبلغ عن طريق محضر قضائي.

وعليه فإن البيانات الواجب توفرها في التنبيه بالإخلاء هي:

¹- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 772.

²- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، المجلة القضائية، عدد خاص 1999، ص 104.

- تحديد سبب أو أسباب رفض تجديد الإيجار وإلا أعتبر التنبيه باطلا.
- تحديد أجل ستة (06) أشهر في التنبيه بالإخلاء وهذا بصريح نص المادة 173 ق.ت مع تحديد بدايو نهاية هذا الأجل.
- ذكر النص الكامل للمادة 194 من ق.ت في التنبيه بالإخلاء.¹

➤ آجال التنبيه بالإخلاء

- يتضح من نص المادة 173 ق.ت أنه يجب إعمال التنبيه بالإخلاء حسب ما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة 06 أشهر قبل الأجل على الأقل، إذ قيدت المادة المذكورة الطرف المصدر للتنبيه بالإخلاء شرطين أساسيين:
- **الشرط الأول:** العادات المحلية إذا ما كانت تفرض أجل يتجاوز مدة الستة أشهر فإنه يجب إحترام هذا الأجل.

- **الشرط الثاني:** الأجل القانوني المتمثل في ستة أشهر إذا كانت العادات المحلية تقل عن ستة أشهر.²

- فالنسبة للإيجارات المكتوبة المحددة المدة يشترط إتمام ذلك الإجراء قبل ستة أشهر على الأقل قبل إنقضاء مدة العقد. أما إذا انعقد الإيجار شفويا سارت هذه المدة من تاريخ إعلان التنبيه بالإخلاء. ويبدأ سريان أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه إلى المستأجر.³

الإيجار الواقف على شرط:

¹-المادة 194 من الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، المرجع السابق، تنص على: "في حالة عدم إتفاق الطرفين عند إنتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ ومهما كان مبلغ الإيجار. ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة والتي يكون موقع العمارة تابعا لها. وذلك عن طريق تكليف بالحضور يقدم من الطرف الذي يهمله التعجيل".

²-أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري-العقود التجارية، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، (ج4)، (ط1)، بيروت-لبنان، 1988، ص 125.

³-شراونة علي، المرجع السابق، ص 57.

بالنسبة للإيجار الواقف على شرط فإنه يسمح للمستأجر بأن يطلب الفسخ لأنه لا ينتهي إلا بتبليغ واقع ستة أشهر قبل الأجل، وهو الأمر الذي أشارت إليه الفقرة 03 المادة 173 من الأمر 59-75 المعدل والمتمم.¹

➤ تسبب التنبيه بالإخلاء

جاء في نص المادة 173 في الفقرة الأخيرة منها أنه: "ويجب ان يتم التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وان تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر المادة 194 وإلا أعتبر التنبيه باطلا"²

يتضح جليا من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري أخذ بجزء البطلان لغياب الأسباب التي أدت إلى توجيه التنبيه بالإخلاء متى كانت هذه الأخيرة متعلقة بالمحلات التي خصها المشرع بالأحكام الخاصة بالإيجارات التجارية.

➤ الجهة المختصة بالفصل في منازعات عقد الإيجار التجاري

ينحصر تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات عقد الإيجار التجاري أساسا في نقطتين، الأولى هي الإختصاص النوعي والثانية هي الإختصاص الإقليمي.

أ- الإختصاص النوعي

ظهر هنا اتجاهين: الاتجاه الأول الذي يعتبر أن تقسيم المحاكم تقسيم نوعي حيث يرى أن القسم التجاري هو المختص بالنظر في منازعات الإيجارات التجارية، أما الاتجاه الثاني فيرى أن تقسيم المحاكم تقسيم تنظيمي وما يؤكد أنصار هذا الاتجاه أنه في حالة عرض النزاع على قسم غير مختص لا يجوز لهذا الأخير أن يدفع بالاختصاص النوعي

¹-المادة 173/الفقرة 3 من الأمر 59-75 المعدل والمتمم والمتضمن القانون التجاري، المرجع السابق، التي تنص على: "لا تنتهي مدة الإيجار الواقف على شرط والذي يسمح تحقيقه للمؤجر بأن يطلب الفسخ إلا بتبليغ واقع قبل ستة أشهر قبل الأجل والأجل المألوف ويجب أن يشير هذا الإعلان إلى تحقيق الشرط المنصوص عليه في العقد".

²-المادة 173/الفقرة الأخيرة، نفس المرجع.

كون هذه الأقسام تباشر إختصاص تنظيمي باستثناء القسم الإستعجالي للمحكمة والقسم
الجزائي.¹

-وعليه فإن الغرفة المدنية تختص بالمنازعات المدنية والتجارية.

موقف المشرع الجزائري:

بسط المشرع الجزائري التنظيم القضائي وجعل المحكمة ذات إختصاص عام تنتظر
في كل المسائل، لهذا تخضع نزاعات الإيجار التجاري لإختصاص القسم المدني وليس
القسم التجاري.²

ب- الإختصاص الإقليمي

إن الأصل العام يكمن في أن يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يقع في
دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، فالمنازعات المتعلقة بالإيجار التجاري تعتبر
كالدعوى الشخصية والدعوى المنقولة التي تخضع لنفس المبدأ طبقاً للأحكام الواردة في
ق.إ.م.إ. علاوة على ذلك فإن المشرع الجزائري أشار لما سبق ذكره في الفقرة 01 من
المادة 197.³

وعليه فإنه يُستشف من المادة أعلاه أنه في حالة ما إذ طلب المستأجر تحديد عقد
الإيجار ورفض المؤجر ذلك فإن له الحق في رفع دعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة
إختصاصها موقع العمارة.

02-الإخلاء لإنهاء عقد الإيجار التجاري

¹-محدد أمقران بوياسير، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، (ط2)، الجزائر، سنة 1986، ص 211.

²-محمد الحبيب الطيب، التعويض الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،
1998، ص 19.

³-الفقرة 01 / المادة 197، من الأمر 59-75، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق، التي تنص على: "إذا
رفض المؤجر تجديد الإيجار ورغب المستأجر إما في منازعة هذا الرفض أو طلب سداد تعويض الإخلاء فإنه يجب
على هذا الأخير أن يرفع دعوى على المؤجر أمام المحكمة التي يكون موقع العقار تابعا لها".

-أسباب إنتهاء عقد الإيجار التجاري: ترجع أسباب إنتهاء عقد الإيجار التجاري إلى أسباب متعلقة بالإخلال بالإلتزامات القانونية وأسباب تتعلق بإخلال المستأجر بالإلتزامات التعاقدية وأخير أسباب متعلقة بالعقار محل العلاقة الإيجارية.

أ- الإخلال بالإلتزامات القانونية

إن الحماية القانونية المبسوطة على عقد الإيجار التجاري تحمي وتؤكد ثبات وجود الإلتزامات المرتبطة بالعقد حتى وإن لم يتضمنها هذا الأخير، إذ لا يمكن لأي طرف في العقد أن يتحجج بعدم وجودها لأن العقد نطاقه القانون هنا. وعليه فإن عدم قيام المستأجر بالأعمال التي تلحق ضررا بالمؤجر يعتبر إلتزاما حتى وإن لم يتضمنه عقد الإيجار.

-قيام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة:

نصت المادة 177 ق.ت.ج على أنه: "يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض، إذا برهن على سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر المخلي للمحل". يفهم من هذه المادة أن إنتهاء عقد الإيجار التجاري لسبب خطير أو غير مشروط يقوم به المستأجر يتيح للمؤجر تأسيس رفضه لتجديد عقد الإيجار التجاري بذلك. فرغم إجازة المشرع الجزائري لذلك إلا أنه لم يهتم بإعطاء تعريف للسبب الخطير وغير المشروع.¹

-بالنسبة لمقدار مسألة الخطر والمشروعية:

فإنها تشكل مسألة واقع لا مسألة قانون، فقد يكون السبب خطير جريمة كحالة الإعتداء على المؤجر بالسب والشتم أو الإعتداء عليه بالضرب والجرح العمدي أو بأي جريمة لها علاقة بشخص مؤجر لأن الإيجار يقوم على فكرة حسن الخلق.²

-توقف المستأجر عن إستغلال المحل التجاري دون سبب جدّي ومشروع:

¹-شراونة علي، المرجع السابق، ص 105.

²-حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، (ط1)، الجزائر، 2000، ص 98.

نصت المادة 177/ف2 من الأمر 59-75 المعدل والمتمم على: "غير أنه إذا كان الأمر يتعلق إما بعدم تنفيذ إلتزام وإما بالتوقف عن إستغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع فإنه لا يجوز الإدعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر نظرا لأحكام المادة 172، إلا إذا تواصل إرتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها. ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر مضمون هذه الفقرة".¹

إنطلاقا من هذه المادة يتضح أن المشرع أجاز للمؤجر رفض تجديد الإيجار وذلك دون إلتزام هذا الأخير بالتعويض الإستحقاقي للمستأجر متى توقف هذا الأخير عن إستغلال المحل التجاري دون سبب مشروع، إذ الحكمة هنا تكمن في تأثر المحل التجاري جزاء توقف صاحبه عن ممارسة النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي فيه بالإضافة إلى جل الأضرار التي قد تلحق المؤجر من تخلي المستأجر عن إستغلال المحل التجاري.

-الإيجار من الباطن غير المرخص به والتنازل عن الحق في الإيجار:

منع المشرع الجزائري إيجار المستأجر للمحل التجاري إيجارا باطنا وذلك بصريح نص المادة 188 ق.ت.ج.²

غير أنه يحق للمستأجر القيام بهذا التصرف إستثناء وهذا في حالة الاتفاق عليه بين المؤجر الأصلي والمستأجر، إلا أن المشرع الجزائري لم يعرف الإيجار من الباطن مما يقضي البحث عن الإجتهاادات الفقهية، حيث عرفه الفقهاء على انه: "قيام المستأجر بتأجير العقار الموجود تحت يده كليا أو جزئيا ويسمى المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي"، في حين يعرف البعض على انه "عقد بمقتضاه يؤجر المستأجر الأصلي من

¹-المادة 177/ف02، من الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

²-المادة 188/ف01، نفس المرجع، التي تنص على: "يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا إشتراط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر".

المنفعة المؤجرة له كلها او بعضها لمدة معينة مقابل أجر معينة" وهكذا تصبح العلاقة الإيجاري ثلاثية تكمن في علاقة المستأجر الأصلي بالمالك وعلاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي من جهة ثانية.¹

-شروط صحة الإيجار من الباطن:

بإستقراء نص المادة 188 ق.ت.ج يظهر أنه لا بد من توافر شرطين أساسيين ليعتبر الإيجار هنا صحيحا وهنا: موافقة المالك وهو المؤجر ومشاركته في العقد. أما بالنسبة للموافقة في عقد الإيجار الفرعي فلا تكفي لوحدها إنما يجب إستدعاء المالك للمشاركة في العقد الفرعي وهذا بصريح نص المادة 188 / ف 2 / ق.ت.ج.²

➤ التنازل عن حق الإيجار في المحلات التجارية

يعرف التنازل عن حق الإيجار بأنه نقل المستأجر لجميع الحقوق والإلتزامات المترتبة عن الإيجار إلى شخص آخر من الغير يحل محله ويتم ذلك عن طريق حوالة الحق.

-موقف المشرع الجزائري من التنازل عن حق الإيجار:

لقد أباح المشرع الجزائري للمستأجر في أن يتنازل في حقه عن الإيجار لمن إشتري منه محله التجاري والتنازل في هذه الحالة قاعدة تتعلق بالنظام العام لا يمكن الاتفاق على ما يخالفها لأنه يحمي المستأجر، علاوة على ذلك فإن حرمان المستأجر من حقه في التنازل عن الإيجار عند بيع المحل التجاري من شأنه أن يعرقل التصرف في المحل

¹-شراونة علي، المرجع السابق، ص 108.

²- المادة 188/ ف 02 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق، التي تنص على: "في حالة الإيجار من الباطن المرخص به يدعى الملاك للمشاركة في العقد".

التجاري مما يؤثر سلبا على حقوق المستأجر، كل هذا بصريح نص المادة 200 من الأمر 75-59 المعدل والمتمم.¹

ب- الإخلال بالالتزامات التعاقدية

باعتبار عقد الإيجار التجاري عقد ملزم لجانبين فهو بالضرورة ينشئ التزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر، ولو أردنا البحث عن جوهر التعاقد في الإيجار التجاري لوجدناه ينحصر في بدل الإيجار الذي يدفع للمؤجر، فضلا عن التعاقد حول مضمون الإنتفاع.

➤ إخلال المستأجر بالتزام دفع بدل الإيجار

يعتبر بدل الإيجار ركن من أركان عقد الإيجار التجاري يخضع لإتفاق العلاقة التجارية. فإذا أسس المؤجر رفض تجديده للإيجار على أساس عدم أداء الأجرة أو التأخر عن أدائها كان له أن ينهي العلاقة الإيجارية وفي هاته الحالة تطبق أحكام المادة 177 من الأمر 75-59 المعدل والمتمم.

-إثبات المخالفة للمستأجر المخل بالتزامه: تثبت المخالفة إما بتقديم المؤجر للمحكمة وثيقة التنبيه بالأداء الموجه للمستأجر عن طريق المحضر المتضمنة إعداره بأداء الأجرة وإما بتقديمه للمحكمة الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه بإلزام المستأجر بأداء الأجرة. ففي الحالة الأولى تُطلب الأجرة ولا تحمل إذ يتعين على المؤجر طلبها عند حلول أجلها، فالمستأجر لا يعتبر متقاعسا إلا إذا أنذر.²

➤ تغيير طبيعة النشاط التجاري المتفق عليه في عقد الإيجار التجاري

¹-المادة 200/ف 02 من الامر 75-59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق، تنص على: "تلغى التعاقدات أيضا مهما كان شكلها إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجاره لمشتري محله التجاري أو مؤسسته وكذلك الإتفاقيات التي تجعل مشتري المتجر خاضعا لقبول المالك".

²-محمد حزيب، حق الإسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومه للنشر والطباعة والتوزيع، (ط2)، الجزائر، 2006، ص 59.

إذا باشر المستأجر نشاط معين في المحل المؤجر لمدة معينة فإن تغيير النشاط لا يمكن أن يقدم عليه المستأجر إلا بعد ترخيص من للمؤجر والقيام بتغيير النشاط يعتبر مخالفة وهذا بصريح نص المادة 177 ق.ت.ج.¹

فإذا ورد في العقد بند يحدد نوع النشاط المراد إستغلاله من طرف المستأجر فإن كل تغيير سواء عند البدء في النشاط أو بعد الإستغلال يشكل مخالفة عدم تنفيذ إلتزام تعاقدية أي عدم تنفيذ إلتزام وارد في العقد يتمثل في ممارسة نشاط تجاري معين، فضلا عن ذلك فإنه في حالة وجود بند في العقد يمنع تغيير النشاط فإن توجيه طلب تغييره لا يكون له أي معنى ولو سكت المؤجر عن الإجابة أو إمتنع عنها.²

وفي حالة ثبوت المخالفة مع العلم أن عبء الإثبات يقع على عاتق المؤجر المدعي بالمخالفة يجب عليه توجيه إنذار للمستأجر للكف عن إرتكاب المخالفة والعدول عنها خلال مهلة شهر. غير أنه وفي حالة الإستمرار في إرتكابها يمكن إثبات ذلك عن طريق تحرير محضر معاينة من طرف المحضر القضائي الذي يعاين بعد إنتقاله إلى موقع المحل التجاري لإثبات تغيير النشاط التجاري.³

ج- الإنتهاء لأسباب متعلقة بالعقار

على إعتبار ان العقار هو العمود الفقري للعلاقة الإيجارية فكان لا بد من الحرص على كل المشاكل التي تعتريه بمجرد إنعقاد عقد الإيجار التجاري وذلك بحماية العقار من العوائق التي تجعل تنفيذ الإلتزام صعبا أو مستحيلا.

➤ حالة ضرورة هدم العقار بسبب الخطورة

¹-شراونة علي، المرجع السابق، ص 112.

²-نفس المرجع، ص 112.

³-جيلالي جنادي، المرجع السابق، ص 121.

أجاز المشرع الجزائري إنهاء العلاقة الإيجارية القائمة في عقد الإيجار التجاري متى لحق العقار خطر يهدد النشاط التجاري.

- توفر الشروط الصحية: وهي الحالة التي يكون فيها العقار سليما لا يشكل خطرا على حياة المستأجر والزائن وهذا طبقا لنص المادة 177 ف 3 من الأمر 59-75 المعدل والمتمم.¹

إعتبر المشرع الجزائري أن صحة العقار مسألة تتعلق بالنظام العام ما دفعه بالإهتمام بها وإعمال القاعدة الفقهية التي تقرر أن {درء المفسد مقدم على جلب المنافع} كما أن المؤجر مالك العقار غير ملزم بإعادة بنائه في حالة هدمه لأسباب صحية. أما إذا قام بإعادة البناء فإن المستأجر له حق الأولوية في الحصول على محل من المحلات الجديدة.

➤ حالة العقار الآيل للسقوط

يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون ان يعرض على المستأجر التعويض الإستحقاقى إذا أثبت ان الهقار حالته خطيرة تجعل الإستغلال التجاري مستحيلا مما يستوجب هدمه سواء كليا أو جزئيا وهو ما نصت عليه الفقرة 03 من المادة 177 ق.ت.ج.²

وعليه فإنه في الحالة التي يكون فيها العقار مهددا بالسقوط فإن مبرر الإنهاء يقع عبء إثباته على عاتق المؤجر الذي يدعي بأنه عاين حالة المحل المؤجر أو البناية التي يشغل فيها المحل التجاري وأنه وجدها مهددة بالسقوط. مع العلم أن مسألة الخطر هنا هي

¹-المادة 177/ف04، من الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق، التي تنص على: "...أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظرا لحالتها".

²-المادة 177/ف03، نفس المرجع، التي تنص على: "إذا أثبت وجود هدم كامل للعمارة أو جزء منه لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية".

مسألة وقائع تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع الذي يأمر بتعيين خبير وإجراء تحقيقات في ذلك.

لم يحدد المشرع الجزائري فيما إن كان الخطر ينصب على جزء من البناية فقط أم انه ينصب على كلها، وبهذا فإنه يكون قد ترك الأمر لقاضي الموضوع.¹

-دعوى التعويض: إذا أثبت المستأجر المخلي أن حالة الخطر كانت بسبب خطأ المؤجر فإنه يكون من حقه إقامة دعوى التعويض عن الضرر يساوي فيه تقدير الضرر بقيمة التعويض الإستحقاقى ضد المؤجر نفسه وضد الغير إن كان الخطأ قد صدر منه.²

وبالنسبة للأثر المترتب عن إنهاء العلاقة الإيجارية بسبب العقار الآيل للسقوط فإنه يتمثل في إستعادة العقار المؤجر دون أداء تعويض للمستأجر، غير أنه في حالة كون المؤجر غير ملزم بإعادة البناء، فإنه إذا أعاد بناء محلات أخرى يكون للمستأجر المخلي حق الإستفادة من حق الأولوية المنصوص عليه في المادة 177، في فقرتها الأخيرة.³

➤ الإنتهاء لرغبة المؤجر في إسترداد العقار من أجل تعليته وإعادة بنائه

باستقراء نص المادة 178 يتضح أن للمؤجر الحق في رفض تجديد الإيجار وذلك بغية إسترداد العقار لبنائه او إعادة بنائه مع عرض التعويض على المتأخر المُخلي للمحل وفي هذه الحالة فإن العقار لا يشكل خطرا على شاغله بل أن رغبة المؤجر تهدف إلى بناء العمارة وتوسيعها وتحسينها لتحقيق الغاية التي يصبو إليها مالكها. وعليه فإن المؤجر له أن ينهي عقد الإيجار عند إعلانه رغبته في إسترداد العقار الذي يمكن أن

¹-شراونة علي، المرجع السابق، ص 116.

²-محمد حزيط، المرجع السابق، ص 97.

³-المادة 177 من الأمر 75-59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق، التي تنص على: "وفي حالة إعادة بناء عمارة جديدة من قبل المالك أو ذوي حقه تحتوي على محلات تجارية يكون للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة المعاد بناؤها طبقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 179 و180 التاليتين".

يكون نهائيا كما يمكن أن يكون إسترداد مؤقت بصريح نص المادة 181 من الأمر 75-59 المعدل والمتمم.¹

الفرع الثاني: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العقاري الإستعجالي

ينعقد إختصاص قاضي الإستعجال العقاري للفصل في منازعات الإخلاء إنطلاقا من نصوص قانونية خاصة.

أولا: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري طبقا للمرسوم 63-65

تضمن المرسوم 63-65 المؤرخ في 18/02/1963 والمتعلق بخفض بدل الإيجار المعدل بموجب المرسوم رقم 63-68 المؤرخ في 01/03/1963 نصوصا تمنح للقاضي الإستعجالي إختصاص طرد المستأجر من العين المؤجرة في حالتين هما ترك العين المؤجرة وحالة عدم تسديد الإيجار.

01-الطرد بسبب ترك الأمكنة

في حالة ترك الأمكنة المثبت من طرف المحضر القضائي المعين بأمر صادر عن رئيس المحكمة بمكان تواجد العقار وبعد مضي شهر من الإنذار بإحتلال المحل يسقط حق المستأجر أو الشاغل في البقاء بالأمكنة ويجوز طرده بأمر إستعجالي وهذا بصريح نص المادة 09 من مرسوم 63-65 سالف الذكر، إضافة إلا ذلك فإنه يتم توجيه تنبيهه وتوجيه إعدار للمستأجر وأن هذا الإعدار لاحتلال المكان بقي بدون نتيجة لمدة تزيد عن شهر ثانيا وإذا توافرت هذه الشروط يمكن اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب طرد المستأجر.²

¹-المادة 181 من الأمر 75-59، تنص على: "يجوز كذلك للمالك أن يؤخر تجديد الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات، إذا كانت نيته تتجه إلى الإرتفاع بالعمارة ان هذا الإرتفاع يتطلب طرد المستأجر مؤقتا"

²-فريحة رمزي بهاء الدين، (إختصاص قاضي الإستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاص)، مجلة التعمير والبناء، مخبر التشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون-تيارت، مج3، العدد 3، 2019/09/30، ص 79.

02-الطرد بسبب الإمتناع عن تسديد الإيجار

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 63-65 سالف الذكر، إذا إمتنع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المتفق عليه أو المحدد قانونا يفسخ الإيجار الشفوي أو الكتابي بقوة القانون. وإنطلاقا من هذه المادة يكون قاضي الإستعجال العقاري مختص للأمر بطرد المستأجر وذلك مهما كان مبلغ الإيجار، كما أعتبر قضاء المحكمة العليا أن إجراء توجيه إعدار بتسديد بدل الإيجار قبل رفع الدعوى الإستعجالية هو إجراء من النظام العام. وقد منح هذا المرسوم لقاضي الإستعجال سلطة عدم الحكم بطرد المستأجر إذا قدم هذا الأخير أسباب خطيرة ومشروعة تبرر تأخره في دفع بدل الإيجار حيث يمنح القاضي الإستعجالي المستأجر آجالا لا تتعدى 12 شهرا طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 63-65 سالف الذكر.¹

ثانيا: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري طبقا للمرسوم 76-174

نظم المشرع العلاقات بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بالمحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.²

نص المرسوم على إختصاص قاضي الإستعجال في طلب طرد المستأجر من العين المؤجرة إن هو خالف أحكام المادة 17 من المرسوم 76-147 التي نصت على: "كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا أو يتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل...".

¹-فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 80.

²-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12 الصادر بتاريخ 09/02/1977.

ثالثا: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في

1983/06/10

أقرّ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/10 المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 63-256 المؤرخ في 1983/04/09 المتضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن او لمزاولة نشاط مهني قاعدة مفادها منح قاضي الإستعجال إختصاصا إذا إمتنع المستأجر عن تسديد ثلاثة أجزاء فأكثر من بدل الإيجار، فإذا كان الأمر يتعلق بعدم تسديد جزء أو جزئين من الإيجار فهنا لا يمكن اللجوء إلى قاضي الإستعجال، كما يجب إنذاره لتسديد متأخر بدل الإيجار إلى المستأجر وإذا إمتنع المستأجر عن التسديد فيحق اللجوء إلى قاضي الإستعجال ورفع دعوى إستعجالية من أجل طلب تسديد إيجار بعد إنذار المستأجر.¹

رابعا: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري بطرد المستأجر العاجز لفائدة وكالة عدل

في حالة عدم قيام المستأجر بدفع بدل الإيجار لفائدة وكالة عدل وتراكم عدم الدفع ثلاثة (03) أشهر الأخيرة المستحقة على الإيجار وبعد تبليغ إعدارين ب خمسة عشر يوما لكل منهما بواسطة إشعار مضمون الوصول إلى المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار فإنه يتم فسخ عقد الإيجار، ويقوم هنا الممثل المؤهل قانونا عن وكالة عدل برفع دعوى إستعجالية أمام القسم العقاري المختص إقليميا من أجل طلب طرد المستأجر العاجز عن دفع بدل الإيجار.²

¹-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01، المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 63-256، المؤرخ في 1983/04/09، المتضمن، إيجار المحلات المعدة للسكن او لمزاولة نشاط مهني.

²-علوقة نصرالدين، بولقصبيات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري-دراسة تحليلية وعملية للقضاء الإستعجالي العادي دون الإداري، دار الكتاب الحديث، دراية -الجزائر، 2015، ص 95.

المطلب الثاني: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء الإداري الإستعجالي

نتناول منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء الإداري الإستعجالي من خلال فرعين: الفرع الأول شروط انعقاد اختصاص قاضي الاستعجال الإداري، أما الفرع الثاني فنتناول فيه إختصاص قاضي الإستعجال الإداري في منازعات السكنات الوظيفية.

الفرع الأول: شروط انعقاد اختصاص قاضي الاستعجال الإداري

لقد حدد القانون شروط إنعقاد الإختصاص للقاضي الإداري الإستعجالي والتي يترتب على تخلفها القضاء بعدم الإختصاص النوعي، إذ يمكن حصر هذه الشروط في ثلاث نقاط أساسية نتاولها فيما يلي:

أولاً: وجود عنصر الإستعجال

تناول المشرع الجزائري حالة الإستعجال في المواد 917، 918 وكذا المواد من 919 إلى 922 من القانون 08-09 سالف الذكر، غير انه لم يضع تعريف للحالة المستعجلة الأمر الذي دفع بالإجتهد القضائي إلى وضع بعض المبادئ لتحديد الحالات التي ينعقد فيها الإختصاص لقاضي الإستعجال الإداري بالطرد من السكنات الوظيفية.

01-إنعدام سند إمتياز السكن الوظيفي

يعتبر سند الامتياز الرخصة الوحيدة أو الوسيلة القانونية الوحيدة التي تثبت حق شاغل أو المستفيد لشغله السكن الوظيفي، الأمر الذي يدفع بالضرورة إلى طرد شاغل السكن الوظيفي غير الحامل لسند الامتياز.¹

وقد جاء القرار رقم 2019165 المؤرخ في 08 جون 1999 بما يلي: "... لكن حيث أنه من الاجتهاد المستقر أن عنصر الاستعجال يتوفر في كل الحالات التي قد الإنجاز عن التأخير في صدور حكم بشأن ضرر لا يمكن إصلاحه فيما بعد ... وأن

¹-حسين فريجة، المبادئ الأساسية لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديون المطبوعات الجامعية، بن عكنون-الجزائر، 2010، ص 114.

حالات التعدي على حق مستقر هي من الحالات التي يمكن فيها القاضي الاستعجال أن يتدخل لجعل حد لهذا التصرف، وارجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور الحكم.¹

02-إنهاء العلاقة الوظيفية

إن حق الاستفادة من السكن لم ينشأ إلا بسبب الوظيفة، فبمفهوم المخالفة إذا زالت الوظيفة زال معها حق الاستفادة من السكن. فمثلا لو زالت العلاقة الوظيفية بين العون والجهة المانحة للسكن الوظيفي لأي سبب كان وبقي العون يشغل المسكن بغير وجع حق يجوز للجهة المانحة رفع دعوى إخلاء ضد العون أمام القاضي الإستعجالي ليفصل فيها في أقرب الآجال، ونصت في ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 سالف الذكر على: "تعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت، حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد 03 إلى 05 أعلاه، ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها، وينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار، يجب على المعنيين في حالة فسخ الإمتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر، تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10"

كما تجدر الإشارة أيضا أن المشرع في نص المادة 10 من نفس المرسوم أشار إلى إجراء الطرد الذي تطلبه المصلحة أو السلطة المانحة للسكن ولم يشر كيفية ذلك أو كيف تطلب المصلحة المانحة للسكن طرد الشاغل بعد إنتهاء العلاقة الوظيفية.²

¹-قرار مجلس الدولة رقم 2019165 المؤرخ في 08 جوان 1999، المتعلق بالإستعجال في حالات التعدي على حق مستقر، غير منشور.

²-المادة 10 من المرسوم رقم 89-10، المرجع السابق، التي تنص على: "التعرض شاغلوا المساكن الذين يثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيين ..."

قد أكد القرار رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000 ما قرره المشرع في نص المادتين 08 و10 سالفتي الذكر حيث جاء فيه ما يلي: ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع هو له بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفادة منه، ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولة، وأن الطاعن قدم استقالته وبالتالي جعل حد الكسب الذي كان يحتل بموجبه السكن وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي أنهى علاقة العمل، وعليه يتعين القول أن قاضي الاستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال"¹

وعليه فإن القاضي إستتبط عنصر الإستعجال من الحاجة الماسة للسكن بعد الإنتهاء العلاقة الجديدة من اجل ضمان حسن سير المرفق العام وتحقيق المصلحة العامة خاصة إذا كان الغرض من منح السكن الوظيفي هو ضرورة الخدمة الملحة او منفعة لصالح الخدمة.²

ثانيا: ألا يتعلق الإستعجال بأصل الحق

حتى ينعقد الإختصاص لقاضي الإستعجال الإداري للفصل في منازعات السكن الوظيفي يشترط ألا يتعلق النزاع بأصل الحق وهذا بصريح نص المادة 918 من قانون 08-09 سالف الذكر.³

وعليه فإن الإجراء المطلوب هو إجراء وقتي، فالقاضي لا ينظر في أصل الحق ولكن له أن يبحث في سندات الخصوم على سبيل الاستئناس بها لاتخاذ الإجراء المؤقت.

¹-قرار مجلس الدولة رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000، المتعلق بإجراء طرد شاغل السكن الوظيفي بعد انتهاء العلاقة الوظيفية عن طريق القضاء الاستعجالي، غير منشور.

²-حميدي أمين عبد الهادي، المرجع السابق، ص 14.

³-المادة 918 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، التي تنص على: "يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة، لا ينظر في أصل الحق، يفصل في أقرب الآجال".

ثالثاً: ألا يكون هدف الدعوى الاستعجالية الاعتراض على تنفيذ قرار إداري أو الاعتراض مع النظام العام.

فلو رفعت الجهة المانحة للسكن دعوى الإخلاء ضد المستفيد لاعتبارات معينة وهو لا يزال شاغلاً وبحوزته مقرر الاستفادة، فهنا تكون الدعوى معارضة لتنفيذ قرار إداري وبالتالي فإن قاضي الاستعجال يقضي بعد الاختصاص النوعي.

تجدر الإشارة هنا في أن دعوى الإخلاء المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي ضد العون الذي انتهت علاقته بالوظيفة وليس بحوزته سند امتياز ليس فيها ما يتعارض مع النظام العام، والنظام العام يؤخذ بمفهومه الواسع أي إلا من العام، والصحة العامة والسكينة العامة.¹

الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في منازعات السكنات الوظيفية

يختص قاضي الاستعجال الإداري بإخلاء السكنات الوظيفي بسبب فسخ الامتياز، وبالإخلاء بسبب انعدام سند الامتياز.

أولاً: الإخلاء بسبب فسخ الامتياز

إذا انتهت الوظيفة التي من أجلها منح السكن يفسخ الامتياز ويلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد وفرض غرامات مالية والتي تفرض بصفة تلقائية، وقد صدرت في هذا الشأن عدة قرارات عن مجلس الدولة إذ أكد أنه ما دام السكن ممنوحاً بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة فإنه يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل المسكن.

¹-حسين فريجة، المرجع السابق، ص 125.

نصت في ذلك المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 89-98: "أنه في حالة فسخ الامتياز على شاغلو السكنات الوظيفية أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10".¹

تجدد بنا الإشارة إلا أن المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 سالف الذكر بينت أن التحصيل من قبل الهيئة المستخدمة يكون بزيادة 05% شهريا في حالة التأخر عن الدفع.

ثانيا: الإخلاء لإنعدام سند الامتياز

يتعرض للطرد شاغلو السكنات الوظيفية الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الإمتياز، حيث جاء في قرار مجلس الدولة بتاريخ 2004/06/15، "حيث أنه وإن إعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلى بمقتضى سند إمتياز عملا بأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 1989 وأنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شاغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية او المؤسسات العمومية دون سند إمتياز وأن المادة 10 من المرسوم نفسه تنص على إتخاذ الطرد في حالة إنعدام السند وأنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند قانوني فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المشار إليها أعلاه".²

تجدد بنا الإشارة إلا أن الشاغلون الذين لا يحوزون على سند إمتياز لشغل المسكن يتعرضون لنفس الإجراءات التي يتعرض لها شاغلو السكنات الوظيفية التي ألغي سند

¹-المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 يونيو 1989، المتضمن القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج.ر العدد 26 لسنة 1989.

²-القرار رقم 3968، مجلس الدولة-الغرفة الأولى-

الامتياز الخاص بهم ووجب عليهم إخلاء تلك السكنات في ظرف ثلاثة أشهر لأنه يعتبر في هذه الحالة تعدي.

التعويض:

لم نجد لحد اليوم اجتهادا قضائيا فصل في إشكالية طلب التعويض عن المدة التي شغل فيها المدعى عليه السكن الوظيفي، علاوة على ذلك فإن دعوى الإخلاء يفصل فيها من قبل القضاء الاستعجالي الذي يرفض البت في طلب التعويض لمساسه بالحق.

خلاصة الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل الإطار التنظيمي لدعوى الإخلاء حيث تم التطرق إلى إجراءات رفع الدعوى التي إنحصرت أساسا في تحرير عريضة إفتتاح دعوى الإخلاء التي تتطلب توافر طرفي الدعوى وهما المدعي والمدعى عليه في دعوى الإخلاء أما الإجراء الثاني فهو تبليغ عريضة دعوى الإخلاء حيث وجدنا أن التبليغ يجب أن يكون شخصا للمدعى عليه، كما يمكن أن يكون لأشخاص آخرون يعتبرهم المشرع مؤهلون للإستلام وكل هذا طبقا لأحكام القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية وهذا ما تم تناوله في المبحث الأول من هذا الفصل.

أما المبحث الثاني فتم الإحاطة فيه بمنازعات دعوى الإخلاء حيث رأينا أن هناك منازعات تعرض على القضاء العادي ومنازعات يفصل فيها القضاء الإداري لا سيما الإستعجالي، بالنسبة للقضاء العادي فيختص القسم العقاري بالفصل في منازعات إخلاء المحلات المعدة للسكن عن طريق الإيجار وكذا إخلاء المحلات التجارية، أما القسم العقاري الإستعجالي فيختص بالنظر في المنازعات التي تثار حول إخلاء السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، الإخلاء بسبب ترك الأمكنة والإمتناع عن تسديد الإيجار وأخيرا إختصاص قاضي الإستعجال العقاري بطرد المستأجر لفائدة وكالة عدل.

أما بالنسبة لمنازعات دعوى الإخلاء التي يختص بها القضاء الإداري الإستعجالي فانحصرت ضمن طرد المستفيد من السكنات الوظيفية وسواء تعلق الأمر بانعدام سند الإمتياز أو بسبب فسخ هذا الأخير.

الخاتمة

الخاتمة

تعتبر دعوى الإخلاء إحدى أهم الوسائل القانونية التي تحمي الملكية العقارية لاسيما الخاصة، والتي يلجأ إليها صاحب الحق في العقار لحفظ مركزه القانوني تجاه الحق العيني المتنازع فيه.

فرغم القيمة القانونية لدعوى الإخلاء في شقيها الموضوعي والإجرائي، إلا أن المشرع الجزائري لم يضع لها تعريفا وتلك بالحال هي طبيعة المشرع إزاء المصطلحات القانونية، فضلا عن ذلك لم يضع المشرع الإطار القانوني لدعوى الإخلاء رغم أهميتها الموضوعية عامة والعملية خاصة.

تكمن القيمة الموضوعية لدعوى الإخلاء في كونها دعوى عينية يطالب فيها المدعي صاحب الحق في العقار بإسترجاع حقه العيني الذي عادة ما يكون عينا مؤجرة وبهذا يصبح طرفي الدعوى هما المدعي الذي يمكن ان يكون مالك، حائزا أو وكيلأ أما المدعي عليه في دعوى الإخلاء فهو من ترفع ضده الدعوى والذي عادة ما يكون مستأجرا للعين محل النزاع إنتهت مدة إيجاره، إلا أن ذلك لا يمنع أن يكون المدعي عليه متعد بغير وجه حق كما هو الحال بالنسبة للمستفيد من سكن وظيفي دون حيازته لسند الإمتياز...

ككل دعوى قضائية في فحواها إجراءات فلا بد لرفعها جملة من الشروط نظمها القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، فدعوى الإخلاء هي الأخرى اشترط المشرع الجزائري لرفعها وجوبا توفر كل من الصفة والمصلحة فضلا عن الأهلية في كل من المدعي والمدعى عليه، هاته الشروط العامة التي لا تخلو منها أي دعوى مهما كان موضوعها في حين أن دعوى الإخلاء تنفرد بشرط خاص تحت مسمى التنبية بالإخلاء والذي نجده رغم إلغاء أحكامه في القانون المدني إلا انه لا يزال راسخا في المجال التجاري.

الخاتمة

أما بالنسبة للقيمة القانونية لدعوى الإخلاء فتكمن في شقها الإجرائي الذي ينحصر أساسا في منازعاتها، فنظرا لقيمة دعوى الإخلاء في الميدان العملي توسعت منازعاتها لتشمل كل من القضاء العقاري بنوعيه العادي والإستعجالي، فيختص القضاء العقاري العادي بالفصل في المنازعات المرتبطة بإخلاء المحلات المعدة للسكن عن طريق الإيجار وكذا المحلات التجارية، أما القضاء العقاري الإستعجالي فتتجسد أهم صورة في الإخلاء المتصل بالسكنات التي يمنحها ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما تمتد هذه المنازعات ليختص بها قاضي الإستعجال الإداري حصرا في منازعات السكنات الوظيفية في حالتها فسخ سند الإمتياز أو إنعدامه.

النتائج:

وقد سعيينا من خلال هذا البحث لدراسة دعوى الإخلاء في التشريع الجزائري وتوصلنا إلى النتائج الآتية:

-ان المشرع الجزائري ورغم القيمة القانونية لدعوى الإخلاء لم يضع لها تعريف ولم يخصص لها مواد قانونية.

-رغم الشروط العامة التي تتفق فيها دعوى الإخلاء مع باقي الدعاوى إلا أنها تنفرد بشرط خاص وهو التنبيه بالإخلاء.

-تهدف دعوى الإخلاء إلى حماية الملكية العقارية، ذلك معناه أن كل من المالك والحائز على حد سواء له الحق فر رفع الدعوى حماية للحق العيني.

-تم إلغاء حق البقاء في الأمكنة طبقا للقانون المدني الجديد.

-تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري بصدور القانون

رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة

2011م، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم الترقية العقارية.

الخاتمة

- إجراءات رفع دعوى الإخلاء نفسها الإجراءات المتبعة لمباشرة أي دعوى قضائية من عريضة إفتتاح الدعوى، وتبليغ العريضة.
- للمدعي الحق في الإخلاء سواء بعد حصوله على حكم تنفيذ يقضي بالإخلاء أو بمجرد حيازته لنسخة من عقد توثيقي.
- تقوم دعوى الإخلاء في المحلات التجارية متى توفرت إحدى أسباب إنهاء عقد الإيجار التجاري، سواء كانت أسباب متعلقة بإخلال المستأجر لإلتزماته القانونية أو العقدية أو لأسباب متعلقة بالعقار.
- القضاء المختص بالفصل في منازعات دعوى الإخلاء هو القضاء العادي متى كان أطراف الدعوى أشخاص طبيعيين.
- القضاء المختص بالفصل في منازعات دعوى الإخلاء والقضاء الإداري متى كانت الدولة أو إحدى هيئاتها وجماعاتها المحلية طرفاً في النزاع.
- التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن تصرفان قانونيان مختلفان، يكم جوهر الإختلاف بينهما في كون التنازل عن الإيجار نقل أو حوالة لحق الإيجار في حين أن الإيجار من الباطن هو عقد إيجار جديد.
- إلغاء شرط وجوب إفراغ عقد الإيجار في الصيغة النموذجية الخاصة بعد صدور قانون 04-11 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم الترقية العقارية.
- الحق العيني المتنازع فيه في دعوى الإخلاء له ثلاث صور: محل معد للسكن عن طريق الإيجار، محل تجاري مؤجر، سكناً وظيفية تابعة للدولة أو إحدى هيئاتها أو مؤسساتها المحلية.

الخاتمة

- يُنشئ التنازل عن الإيجار علاقة ثلاثية الأطراف تكمن في علاقة المستأجر المتنازل بالمتنازل له، علاقة المؤجر بالمتنازل له وعلاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر.

- يعتبر شاغل السكن الوظيفي بعد إنتهاء الوظيفة متعديا على السكن يتعرض للطرد بعد رفع الجهة المعنية دعوى الإخلاء بسبب فسخ عقد الإمتياز.

- التعويض الإستحقاقي في إنهاء العلاقة الإيجارية لعقد تجاري بعدما كان وجوبي أصبح بعد التعديل الأخير الذي طرأ على الأمر 75-59 المعدل والمتمم إجراء جوازي يتم باتفاق أطراف العقد.

- تم إستثناء فئة معينة تستفيد من حق البقاء في الأمكنة وهم الأشخاص البالغين ستين (60) سنة وهذا مراعاة لشخصهم طبقا للقانون المدني.

- للمدعي مالك العقار أن ينهي العلاقة الإيجارية حتى ولو كان عقد الإيجار محدد المدة ولم تنته مدته بعد وهذا في حالة السبب العائلي والمهني.

التوصيات:

وإنطلاقا مما تقدم ذكره وبيانه فإننا نرى ضرورة إبداء مجموعة من الإقتراحات، كون ان تنظيم المشرع لدعوى الإخلاء لا يخلو من الإنتقادات والنقائص والتي نجلها فيما يلي:

-وجب على المشرع الجزائري ونظرا لكثرة منازعات دعوى الإخلاء في الساحة العملية أن يحيطها بتنظيم قانوني شامل، ذلك كون النصوص القانونية المتعلقة بدعوى الإخلاء نصوص مقتضبة.

- عند إلغاء أي قانون أو مرسوم يتعين على المشرع إعادة صياغة مواد جديدة تسائر التعديل حتى لا يجد الباحث نفسه في حالة شغور قانوني.

الخاتمة

-
- وجوب تنظيم إجراءات وأحكام دعوى الإخلاء ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإعتباره المرجع الأساس لأي دعوى قضائية.
 - وجوب حصر دعوى الإخلاء بأسبابها.
 - وجوب النص على شروط دعوى الإخلاء لمعرفة المدعي متى يكون له الحق في اللجوء لهاته الدعوى كما هو الحال في الدعوى البوليصية والدعوى غير المباشرة.
 - وجوب إضافة المشرع مادة ضمن المواد التي تنص على الحيابة بأحكامها يكون فحواها حق الحائز في أن يرفع دعوى الإخلاء لإسترداد الحق العيني الذي نزع منه بغير وجع حق وذلك عن طريق حكم يقضي بإخلاء العقار محل النزاع.

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمرجع

أولاً: المصادر

01، القرآن الكريم:

1. سورة العنكبوت، الآية: 27.
2. سورة يس، الآية: 57.
3. سورة يونس، الآية: 10.

02، المعاجم:

4. ابن منظور، لسان العرب، الباحث العربي، قاموس عربي، عربي.

03، القوانين والأوامر:

5. الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
6. الأمر 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل بالقانون 15، 20، ج ر العدد 11، الصادرة يوم 09 فيفري 2005.
7. القانون 08-09 المؤرخ في: 18 صفر عام 1329 هـ الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 مؤرخة في 23/04/2008.
8. القانون 11-04، المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14.
9. القانون 15-20 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1473 الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2015 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 والمتضمن القانون التجاري، ج ر العدد 71.

04، النصوص التنظيمية:

النصوص التشريعية

10. المرسوم 93-03، المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 هـ الموافق لـ أول مارس سنة 1993، المتضمن النشاط العقاري، ج ر العدد 14.

المراسيم التنفيذية

قائمة المصادر والمرجع

11. المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409هـ الموافق لـ 07 فبراير سنة 1989، يحدد كفايات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر العدد 06 لسنة 1989.
12. المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 يونيو 1989، المتضمن القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر العدد 26 لسنة 1989.
- 05، القرارات الوزارية:**
13. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/06/1983، المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 63-256، المؤرخ في 09/04/1983، المتضمن، إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني.
- ثانيا: المراجع**
- 01-الكتب:**
14. إبراهيم سيد أحمد، الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة فقها وقضاء، منشأة المعارف، (ط1)، الإسكندرية، مصر، 2003.
15. أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، العقود التجارية، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، (ج4)، (ط1)، بيروت، لبنان، 1988.
16. السيد خلف محمد، دعوى الإخلاء، للتنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن في ضوء الفقه وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، مصر، 2003.
17. بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون 08، 09، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، (ط2)، الرويبة -الجزائر، 2009.
18. بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، المصادر الإرادية للعقد والإرادة المنفردة، دار هومة، (ج1)، الجزائر، (د.س.ن).
19. بوبشير محمد مقران، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية، المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن).

قائمة المصادر والمرجع

20. جعفر الفضلى، الوجيز في العقود المدنية (البيع، الإيجار، المقاولة)، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، (ط2)، عمان، الأردن، 1997.
21. جعفر محمد جواد الفضلى، الوجيز في عقد الإيجار، دار التفسير للنشر والإعلام، بيروت، 2013.
22. جيلالي جنادي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، (ط1)، الجزائر، 2001.
23. حسين فريحة، المبادئ الأساسية لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديون المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2010.
24. حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، (ط1)، الجزائر، 2000.
25. حميدي أمين عبد الهادي، إدارة شؤون موظفي الدولة، دار الفكر العربي، مصر، (د.س.ن).
26. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (ط1)، الجزائر، 2001.
27. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1999.
28. سامية حساين، مفهوم حق الإيجار والتصرف في عقود الإيجار التجارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، (ط1)، طرابلس، لبنان، 2016.
29. سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.س.ن).
30. سميحة القيلوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري (نظرية الأعمال التجارية والتاجر، بيع ورهن المحل، التأجير وتأجير إستغلاله وحمايته)، دار النهضة العربية، (ج1)، (ط7)، القاهرة، مصر، 2015.
31. شوشاري صلاح، شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، دار المكتبة الوطنية، (ط1)، عمان، الأردن، (د.س.ن).
32. عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن، المكتب الجامعي الحديث، (ط1)، الإسكندرية، مصر، 2005.

قائمة المصادر والمرجع

33. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، (ج6)، بيروت، لبنان، 1988.
34. علوكة نصرالدين، بولقصبينات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية وعملية للقضاء الإستعجالي العادي دون الإداري، دار الكتاب الحديث، درارية، الجزائر، 2015.
35. عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء واحكام القضاء، (ط2)، الجزائر، 2015.
36. محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2002.
37. محمد أحمد عابدين، دعوى الإخلاء والحماية التشريعية للمستأجر والتداعي في قضايا الإيجارات، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1990.
38. محمد الحبيب الطيب، التعويض الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
39. محمد حزيط، حق الإسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومه للنشر والطباعة والتوزيع، (ط2)، الجزائر، 2006.
40. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة (البيع- التامين (الضمان)، (الإيجار)، دراسة المقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
41. محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم: 07، 05 المتضمن تعديل القانون المدني الجزائري، (د.د.ن)، بن عكنون، الجزائر، 2008، 2009.
42. محند أمقران بوباشير، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجزائرية، (ط2)، الجزائر، سنة 1986.
43. مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للنشر، (ط4)، الجزائر، 2009.
44. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، جسور للنشر والتوزيع، (ط1)، المحمدية، الجزائر، 2010.

02-الرسائل والمذكرات:

رسائل الماجستير

قائمة المصادر والمرجع

45. شراونة علي: الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة منتور، قسنطينة، 2011، 2012.
46. هويام جبران جبر شينان، الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور وإسترداده في التشريع الأردني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط، الأردن، نيسان 2017.

03-المقالات:

47. بن عمار حنان، مقني بن عمار: "الجوانب الإجرائية الخاصة بشروط قبول الدعوى العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مخبر التشريعات في حماية التنظيم البيئي، جامعة بن خلدون، تيارت، المجلة 14، العدد 04 في: 2021/11/12.
48. جعود كمال، التنبيه بالإخلاء في إيجار الأماكن ذات الإستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، (د.س.ن).
49. فريحة رمزي بهاء الدين، (إختصاص قاضي الإستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاص)، مجلة التعمير والبناء، مخبر التشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون، تيارت، مج3، العدد 3، 2019/09/30.
50. فؤاد جحيش، القضاء الإداري الإستعجالي التحفظي وعلاقته بدعوى الخروج والتخلي عن السكنات الوظيفية، مداخلة مقدمة وفق متطلبات المشاركة في الدورة العلمية حول القضاء الإداري الإستعجالي، المدينة، الجزائر، 2017.
51. علاق عبد القادر، (الإيجار المدني في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 1، العدد 3، في: 2018/10/13.
52. لبيض ليلي، (الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، مج2014، ع 17، 2014/03/31.
53. وسيلة خلدون، (الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الإنتفاع بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن)، مجلة آفاق علمية، مجلد 12، عدد 01، في 2020/01/08.

04-المجلات القضائية:

54. قرار مجلس الدولة رقم 2019165 المؤرخ في 08 جوان 1999، المتعلق بالإستعجال في حالات التعدي على حق مستقر، غير منشور.

قائمة المصادر والمرجع

55. القرار رقم 3968، مجلس الدولة، الغرفة الأولى.
56. قرار مجلس الدولة رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000، المتعلق بإجراء طرد شاغل السكن الوظيفي بعد انتهاء العلاقة الوظيفية عن طريق القضاء الاستعجالي، غير منشور.
57. المحكمة العليا، الغرف التجارية والبحرية، المجلة القضائية، عدد خاص 1999، ص 104.

05-المواقع الإلكترونية:

المواقع باللغة العربية

58. منتديات ستار تايمز أطلع عليه في: 2022/05/07، الساعة 19:10:15.
59. منتدى منظمة المحامين أطلع عليه في: 2021/06/29، على الساعة 14:25:39.

المواقع باللغة الأجنبية

60. <https://www.startimes.com/>
61. <https://www.treipinaldz.com/>
62. <https://www.babeb-info/all.gsp/>

الملاحق

الملاحق

نموذج التنبيه بالإخلاء

مكتب الأستاذ

محضر

نهج رقم

البلد

تنبيه بالإخلاء

سنة في

بطلب من السيد (اسم و لقب ، المهنة و العنوان) الجاعل محل إقامته بمقر سكنه المذكورة و في أي إقامة للتنفيذ أو مكتب وكيل الأستاذ

نحن محضر لدى محكمة المقيم بـ الموقع أسفله .

أبلغت و سلمت نسخة للسيد (اسم و اللقب و المهنة و العنوان) أين تحدثت معه شخصيا أن بموجب هذا الإعلان الملتمس يبلغه تنبيهه بالإخلاء لأجل خمسة عشر (جائفي أو أفريل أو جويلية أو أكتوبر) ليخلي من كل احتلال مالا و نفسا الشقة التابعة للملتمس الكائنة

بـ بنهج رقم التي استأجرها عنه مقابل إيجار شهري معلنا إياه أنه نظرا للحالة السيئة للأماكن ثابت ثبوتنا قانونا الملتمس يسعى لتهديم الشقة ليبنى محلها أخرى و ذلك كما و حسب ما رخص له قرار السلطة المختصة الذي نسخه منه توجد مرفوقة بالتنبيه بالإخلاء الحالي.

تحت سائر التحفظات

إثبات لذلك و تحدث مثلما ذكر أعلاه مسلما نسخة من التنبيه الحالي المطلب المذكور أعلاه الكل طبقا للقانون.

التكاليف بالتفصيل

التمن

توقيع المحضر

طابع الإيصال

الملاحق

نموذج اعتراض على تنبيه بالإخلاء

مكتب الأستاذ

محضر

نهج رقم

البلد

سنة في

بطلب من السيد (اسم و لقب ، المهنة و العنوان) الجاعل محل إقامته بمقر سكنه المذكورة نحن محضر لدى محكمة المقيم ب..... الموقع أسفله .
أبلغت تاركا نسخة للسيد (إسم و اللقب و المهنة و العنوان) بمنزله أين تحدثت معه شخصيا أن بموجب هذا الإعلان الملتمس يقيم اعتراض ضد التنبيه بالإخلاء المعلن إياه بموجب عريضة بتاريخ (أو عريضة معلنة على يد المحضر الأستاذ) (المتعلق بالسكن) الذي يحتله الكائن نهج
أنه يؤدي بانتظام واجبات الإيجار قائما بتعهداته والتزاماته كمستأجر وأنه ينوي البقاء في الأماكن حتى بعد انتهاء أجل التنبيه بالإخلاء المعلن له.

تحت سائر التحفظات

إثبات لذلك وتحدث مثلما ذكر أعلاه مسلما نسخة من التنبيه الحالي المطلوب المذكور أعلاه الكل طبقا للقانون.

الثلثن

التكاليف بالتفصيل

طابع الإيصال

توقيع المحضر

الفهـ رس

الصفحة	المحتوى
	الشكر والعرفان
	الإهداء
1	قائمة المختصرات.....
7-3	مقدمة.....
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى الإخلاء	
المبحث الأول: مفهوم دعوى الإخلاء	
10	المطلب الأول: تعريف دعوى الإخلاء وخصائصها.....
10	الفرع الأول: تعريف دعوى الإخلاء.....
10	أ-التعريف اللغوي.....
11	ب-التعريف الإصطلاحي.....
12	ج-التعريف الفقهي.....
13	د-التعريف القانوني.....
14	الفرع الثاني: خصائص دعوى الإخلاء.....
15	أ-دعوى الإخلاء دعوى عينية.....
15	ب-دعوى الإخلاء دعوى تحمي الملكية العقارية.....
15	ج-دعوى الإخلاء ليست دعوى ملكية فحسب.....
16	المطلب الثاني: شروط رفع دعوى الإخلاء.....
16	الفرع الأول: الشروط العامة لدعوى الإخلاء.....
17	أولاً: الصفة.....
19	ثانياً: المصلحة.....
20	ثالثاً: الأهلية.....
21	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لدعوى الإخلاء.....
21	التنبية بالإخلاء في ظل القانون القديم.....

22	-شكل التنبيه بالإخلاء.....
23	*نموذج عن التنبيه بالإخلاء.....
23	-أجل التنبيه بالإخلاء.....
23	موقف المؤجر بعد هذه الإجراءات.....
24	*نموذج إعتراض عن التنبيه بالإخلاء.....
24	التنبيه بالإخلاء في ظل القانون المؤرخ في: 2007/05/13.....
25	المبحث الثاني: نطاق تطبيق دعوى الإخلاء.....
25	المطلب الأول: المحلات المعدة للسكن عن طريق عقد الإيجار.....
25	الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار.....
26	-أولا: تعريف الإيجار.....
27	-ثانيا: أهمية عقد الإيجار.....
28	الفرع الثاني: تنظيم عقد الإيجار في القانون الجزائري.....
29	الفرع الثالث: تعديلات بعض أحكام عقد الإيجار في التشريع الجزائري.....
29	أ-إلغاء حق البقاء في الأمكنة.....
31	ب-إشتراط الشكلية في عقد الإيجار.....
31	المطلب الثاني: المحلات التجارية المعدة للإيجار.....
31	الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري.....
32	-أولا: تعريف عقد الإيجار التجاري.....
33	-ثانيا: خصائص عقد الإيجار التجاري.....
33	أ- عقد الإيجار التجاري بين الرضائية والشكلية.....
33	ب-عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة.....
34	ج- عقد الإيجار التجاري ملزم لجانبيين.....
34	د- عقد الإيجار التجاري عقد يرد على المنفعة لا على الملكية.....
34	هـ- عقد الإيجار التجاري عقد يرد على الأشياء غير القابلة للإستهلاك.....

34	و- عقد الإيجار التجاري من العقود محددة المدة
35	الفرع الثاني: ضوابط التفرقة بين إيجار المحل التجاري وإيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة
35	أ- أوجه التشابه بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري
36	ب- أوجه الإختلاف بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري
38	ج- ضابط التفرقة بين العقدين
39	المطلب الثالث: السكنات الوظيفية
39	الفرع الأول: مفهوم السكنات الوظيفية
40	-أولاً: تعريف السكن الوظيفي
40	-ثانياً: الأساس القانوني للسكن الوظيفي
40	الفرع الثاني: الأسباب التي يمنح بموجبها السكن الوظيفي
41	أ- ضرورة الخدمة الملحة
42	ب- صالح الخدمة
	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الإطار التنظيمي لدعوى الإخلاء	
47	المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى الإخلاء
47	المطلب الأول: تحرير عريضة إفتتاح دعوى الإخلاء
48	الفرع الأول: المدعي في دعوى الإخلاء
49	الفرع الثاني: المدعى عليه في دعوى الإخلاء
49	المطلب الثاني: تبليغ عريضة دعوى الإخلاء
51	الفرع الأول: الإستلام الشخصي لعريضة دعوى الإخلاء
52	الفرع الثاني: الإستلام من طرف المؤهلون بالإستلام
53	المبحث الثاني: منازعات دعوى الإخلاء
53	المطلب الأول: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العادي

53	الفرع الأول: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العقاري العادي.....
53	أولاً: إخلاء المحلات المعدة للسكن عن طريق عقد الإيجار.....
53	01-أسباب إخلاء المحلات المعدة للسكن عن طريق الإيجار طبقاً للقانون المدني.....
54	أ- الإخلاء لعدم دفع بدل الإيجار ولتكرار الإمتناع عن الوفاء به.....
56	ب-الإخلاء لإنهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار.....
56	ج- الإخلاء من طرف المؤجر لسبب عائلي أو مهني.....
56	د- الإخلاء لهلاك العين المؤجرة كلياً.....
57	هـ-الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن والترك.....
64	02-حق البقاء في الأمكنة حق إنتقالي طبقاً للقانون المدني.....
66	ثانياً: إخلاء المحلات التجارية.....
66	01-التنبيه بالإخلاء وأحكامه في التشريع الجزائري.....
66	الطبيعة القانونية لإجراء التنبيه بالإخلاء.....
66	الأطراف المعنية بإجراء التنبيه بالإخلاء.....
67	شكل التنبيه.....
68	آجال التنبيه بالإخلاء.....
69	تسبب التنبيه بالإخلاء.....
69	الجهة المختصة بالفصل في منازعات عقد الإيجار التجاري.....
69	أ- الإختصاص النوعي.....
70	ب-الإختصاص الإقليمي.....
71	02-الإخلاء لإنهاء عقد الإيجار التجاري.....
71	أ- الإخلال بالإلتزامات القانونية.....
74	ب-الإخلال بالإلتزامات التعاقدية.....
75	ج- الإنتهاء لأسباب متعلقة بالعقار.....
78	الفرع الثاني: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء العقاري الإستعجالي.....

78	أولاً: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري طبقاً للمرسوم 63-65.....
78	01-الطرد بسبب ترك الأمانة.....
79	02-الطرد بسبب الإمتناع عن تسديد الإيجار.....
79	ثانياً: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري طبقاً للمرسوم 76-174.....
79	ثالثاً: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري طبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/10.....
80	رابعا: إختصاص قاضي الإستعجال العقاري بطرد المستأجر العاجز لفائدة وكالة عدل.....
81	المطلب الثاني: منازعات دعوى الإخلاء أمام القضاء الإداري الإستعجالي.....
81	الفرع الأول: شروط انعقاد اختصاص قاضي الاستعجال الإداري
81	أولاً: وجود عنصر الإستعجال
81	01-إنعدام سند إمتياز السكن الوظيفي.....
82	02-إنتهاء العلاقة الوظيفية.....
83	ثانياً: ألا يتعلق الإستعجال بأصل الحق
84	ثالثاً: ألا يكون هدف الدعوى الاستعجالية الاعتراض على تنفيذ قرار إداري أو الاعتراض مع النظام العام
84	الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في منازعات السكنات الوظيفية
84	أولاً: الإخلاء بسبب فسخ الامتياز
85	ثانياً: الإخلاء لإنعدام سند الامتياز
	خلاصة الفصل الثاني
93-89	الخاتمة.....
100-95	قائمة المصادر والمراجع.....
103-102	الملاحق.....
109-105	الفهرس.....

ملخص الدراسة:

دعوى الإخلاء إحدى أهم الدعاوى التي تحمي الملكية العقارية لا سيما الخاصة، يرفعها المدعي ضد المدعى عليه للمطالبة بحقه العيني متى توفرت الشروط القانونية لذلك.

المدعي في دعوى الإخلاء إما أن يكون مؤجراً يرغب في إنهاء العلاقة الإيجارية، هاته الأخيرة التي يكون محلها سكن معد للإيجار أو محل تجاري معد للإيجار وإما أن يكون المدعي فيها ممثل في الدولة أو إحدى المؤسسات أو الهيئات التابعة لها. وعلى هذا الحال يكون المدعى عليه في الحالة الأولى مستأجراً أما في الحالة الثانية فيكون المدعى عليه موظف إنتهت مدة إستفادته من السكن الوظيفي سواء بسبب إنعدام الإمتياز أو بسبب فسخه، الأمر الذي يجعل كل من القضاء العادي والإداري يختص بالفصل في منازعات دعوى الإخلاء.

Résumé de l'étude :

Le procès d'expulsion est l'un des procès les plus importants qui protègent la propriété immobilière, en particulier la propriété privée. Le demandeur dans le procès d'expulsion est soit un bailleur qui veut mettre fin à la relation de location, ce dernier étant une résidence préparée pour la location ou un magasin commercial préparé pour la location, soit le demandeur est un représentant dans l'État ou l'un des ses institutions ou organes affiliés.

Dans cette affaire, le défendeur dans le premier cas est un locataire, mais dans le second cas, le défendeur est un salarié dont la période de bénéfice du logement de travail est expirée, que ce soit en raison de l'absence de privilège ou en raison de sa dissolution, ce qui rend les juridictions tant judiciaires qu'administratives compétentes pour trancher les litiges dans le cadre du procès d'expulsion.