



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



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

التنازل عن الحق في الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

إشراف الدكتورة:
- صونية بن طيبة.

إعداد الطالبة:
- نجود طراد.

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/ طارق مخلوف	أستاذ محاضر قسم ب-	رئيسا
د/ صونية بن طيبة	أستاذ محاضر قسم أ-	مشرفا ومقررا
د/ الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر قسم ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017 - 2018



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



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

التنازل عن الحق في الإيجار للسكن العمومي الإيجاري

إشراف الدكتورة:
- صونية بن طيبة.

إعداد الطالبة:
- نجود طراد.

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/ طارق مخلوف	أستاذ محاضر قسم ب-	رئيسا
د/ صونية بن طيبة	أستاذ محاضر قسم أ-	مشرفا ومقررا
د/ الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر قسم ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017 - 2018

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿هَلْ أَتَى عَلَى الْإِنْسَانِ حِينٌ مِّنَ الدَّهْرِ لَمْ يَكُنْ شَيْئًا مَّذْكُورًا (1) إِنَّا
خَلَقْنَا الْإِنْسَانَ مِنْ نُّطْفَةٍ أَمْشَاجٍ نَّبْتَلِيهِ فَجَعَلْنَاهُ سَمِيعًا بَصِيرًا (2) إِنَّا
هَدَيْنَاهُ السَّبِيلَ إِمَّا شَاكِرًا وَإِمَّا كَفُورًا (3)﴾ سورة الإنسان الآية [1-3]

صدق الله العظيم

الحمد لله الذي هدانا إلى نور العلم وميزنا بالعقل الذي يسرّ طريقنا،
الحمد لله الذي أعطانا من موجبات رحمته الإرادة والعزيمة على إتمام
عملنا نحمدك يا رب حمدا يليق بمقامك وعظيم جلالك.

شكر وعرفان

أَتَقَدِّمُ بِجَزِيلِ الشُّكْرِ وَالْإِمْتِنَانِ إِلَى الدُّكْتُورَةِ المَشْرُفَةِ والمَقْرَّرَةِ
"بن طيبة صونية" التي أمدتني بتوجيهاتها القيّمة ولم تبخل عليّ بوقتها
ومعلوماتها التي ساهمت في إثراء هذه الدراسة
كما أتقدّم بجزيل الشكر والامتنان للدكتور "طارق مخلوف"
بترؤسه لجنة المناقشة
والدكتورة " طواهرية الكاملة" بمناقشتها لهذا البحث
كما أشكر كلّ من قدّم لي يد العون من قريب أو من بعيد، وكلّ من
علّمني حرفاً وساعدني بأيّ شكل من الأشكال.

إِهْدَاء

إلى روح والدي التي رافقتني منذ أن غادرنا جسده وامتطى الثرى.
إلى أمي التي عانقت الأمل والألم من أجل أن تجلسنا على قمم الطموح.
إلى زوجي العزيز ورفيق دربي "عبد الغاني المدعو فيصل".
إلى حواسي وهوائي ونبضي الذي يمشي على الأرض "نهى ومحمد إياد".
إلى كل أخواتي "صبرينة، إبتسام، نبيلة، كريمة، نور الهدى" دون أن أنسى
أزواجهن وأبنائهن.
وأخي العزيز "حمزة".
إلى كل عائلتي وأساتذتي وزملائي الأعزاء.
إلى كل من غفل عنه قلبي ولم ينسأه قلبي وسقط ذكره سهوا

قائمة المختصرات:

- ق م ج: القانون المدني الجزائري.
- (د ط): دون طبعة.
- ج ر: الجريدة الرسمية.
- ط1: الطبعة الأولى.
- (د ت ن): دون سنة نشر.

مَقْدَمَةٌ

يعتبر السكن من أهم الحقوق الأساسية التي كفلها المؤسس الدستوري للفرد، والذي سعت الدولة إلى ضمانه، وفق ما تبنته من إستراتيجية سياسية، إقتصادية وإجتماعية.

حيث عمدت الدولة إلى إرساء سياسة عقارية تتضمن سلسلة من البرامج السكنية التي على رأسها السكن العمومي الإيجاري، الذي وجدت فيه حلا لدفع وتيرة التعمير وإحداث التوازن بين الآثار السلبية لمشكلة السكن والنمو المتسارع لعدد السكان.

وعلى هذا الأساس لم ينحصر دور الدولة في تمويل السكنات الموجهة للفئات المحرومة أو محدودة الدخل، والتي تتطلب صيانتها أموال ونفقات باهضة، مما أدى إلى عجز الدولة وخلق صعوبة في تسيرها على الرغم من إحداث هيئات مكلفة بتسييرها.

وتبعاً لذلك كان لزاماً على المشرع الجزائري مباشرة إصلاحات تتمثل في التدخل عن طريق وضع أحكام خاصة تطبق على هذه السكنات، وهذا ما دفع به إلى إصدار ترسانة هائلة من القوانين والنصوص التنظيمية، بهدف تنظيم عملية التنازل عن هذه السكنات وما يترتب عنها من آثار.

وتكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في تسليط الضوء على عقد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، وهذا للحد من أزمة السكن التي يعاني منها المواطن، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى محاولة إيجاد حلول عن طريق خلق مؤسسات عمومية تتكفل بإيجار السكنات، وبالموازاة تم تقرير آلية التنازل عن الحقوق الإيجارية لهذه السكنات، حتى يتمكن شاغليها الشرعيين من امتلاكها، مما أدى بالمشرع الجزائري إلى ضرورة إصدار نصوص تشريعية لمعالجة هذه الآلية وضبطها.

أما دوافع اختيارنا لهذا الموضوع، فقد اختلفت بين ذاتية ودوافع موضوعية.

فعن **الدوافع الذاتية** يمكن حصر أهمها في ارتباط هذا الموضوع بمجال تخصصنا وهو القانون العقاري، وكذا الرغبة الملحة في إزاحة الغموض الذي يعتري الآثار القانونية البارزة في هذا الشأن، إضافة إلى إثراء المكتبة القانونية بدراسة جديدة تعالج جانب من الجوانب المهمة في حياة المجتمع.

أما عن **الدوافع الموضوعية** فمنها محاولة كشف اللبس عن هذا النوع من العقود لتمييزه بتشعب إجراءاته وأحكامه والتي تثير شغف رجال القانون، إضافة لحيوية الموضوع وفعاليته من الناحية القانونية لاسيما فيما يخص عملية التنازل التي أقرها المشرع الجزائري.

أما عن **الإشكالية** التي تمحورت عليها دراستنا فتتمثل أساسا في التساؤل الموالي:

- ما مدى فعالية النظام القانوني للتنازل عن السكنات العمومية الإجارية في الحد من مشكلة السكن؟

وقد تفرعت عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية الآتية:

- ما هو الإطار القانوني المطبق على عقود الإيجار التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري؟

- وفيما تتمثل الآثار القانونية المترتبة عن عملية التنازل عن السكنات العمومية الإجارية؟

ولدراسة هذا الموضوع اعتمدنا **المنهج التحليلي الوصفي** باعتباره المنهج الأنسب للدراسات القانونية إذ من خلاله حاولنا تحليل معظم النصوص القانونية المرتبطة بهذا الموضوع، إلى جانب استخدامنا **المنهج الوصفي** لتشخيص الجوانب المتصلة بموضوع الدراسة.

أما عن الهدف من هذه الدراسة فيتمثل في محاولة الكشف عن الآليات والطرق المتبعة في عملية التنازل عن السكنات العمومية الإجارية والوقوف على أهم الأحكام وتبيان آثارها من الناحية الإجرائية.

وفيما يتعلق بالدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع فلم نعثر على أي دراسة متخصصة، وكل ما وجدناه دراسات عامة حول الموضوع.

وعن الصعوبات التي واجهتنا في هاته الدراسة نذكر منها قلة الدراسات والمراجع القانونية المتخصصة، بالإضافة إلى صعوبة تحكم في جزئياته، بسبب تشعب النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة في الدراسة فقد اعتمدنا التقسيم الثنائي في كل جزئيات البحث.

حيث خصصنا الفصل الأول للحديث عن النظام القانوني لعقد إيجار السكنات العمومية الإجارية، وتم تقسيمه إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإجارية، أما المبحث الثاني فأوردنا من خلاله الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية الإجارية.

وفي الفصل الثاني تناولنا أحكام التنازل عن السكنات العمومية الإجارية الذي ركزنا من خلاله على الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإجارية بالمبحث الأول، أما المبحث الثاني فقد خصصناه إلى آثار التنازل عن السكنات العمومية الإجارية.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد

إيجار السكنات العمومية

المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

لقد تعددت الصيغ السكنية التي يسعى من خلالها المشرع الجزائري إلى تذليل العقبات، لتمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود، أو الذين يقطنون في سكنات غير لائقة تتعدم فيها شروط النظافة والصحة، ولعلّ من أهم هذه الصيغ نجد صيغة السكن العمومي الإيجاري، الذي يعد أحد أهم البرامج السكنية التي تم تمويلها من طرف الدولة، والموجهة أساسا إلى الفئات المعوزة من المجتمع.

وعلى هذا الأساس سوف نحاول في هذا الفصل إزالة الغموض الذي يعتري عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية المسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ولذلك سنتناول في هذا الفصل المدرج تحت عنوان النظام القانوني لعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية مبحثين تم تقسيمهما كتالي، حيث سنتعرض في المبحث الأول إلى ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، وفي المبحث الثاني إلى الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة، والذي خصه المشرع الجزائري كباقي العقود بنصوص عديدة ودقيقة، وفي هذا الإطار وبالنسبة لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري نجد أن المشرع قد أحاطه ببعض الخصوصية لتمييزه عن عقد الإيجار المدني. وهذا ما سيتم توضحه من خلال هذا المبحث الذي تم تقسيمه إلى مطلبين المطلب الأول سنتعرض فيه لمفهوم عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، أما المطلب الثاني سنعالج من خلاله إعداد وتأسيس عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

إن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري المخصص لذوي الدخل المحدود، يختلف في مفهومه وخصائصه بعض الشيء عن عقد الإيجار المبرم في ظل القانون المدني. ولهذا سنتعرض من خلال هذا المطلب ضمن الفرعين الآتيين، إلى تعريف عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني نتعرض لخصائص عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

إن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية له خصوصية تميزه عن غيره من الصيغ السكنية من حيث تعريفه وطبيعته القانونية.

أولاً: المقصود بعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

لقد أورد المشرع تعريفاً عاماً لعقد الإيجار في التقنين المدني وذلك تحديداً في المادة 1/467 ق.م.ج نص على أن: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"¹.

أما فيما يخص عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري، فقد ورد تعريفه في المرسوم التنفيذي رقم 08-142²، إذ نجد أن المادة الثانية منه نصت على ما يلي: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

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

ومن هذا التعريف نستخلص أن:

- أن السكن العمومي الإيجاري، هو السكن الموجه إلى فئات المجتمع المعوزة، أي التي تعاني حرمان من السكن، واللذين يجدون صعوبة في تملك أو استئجار مسكن³.

- أن عملية تمويل هذا النوع من السكن تتم من ميزانية الدولة.

¹ - الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007.

² - مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص 17.

³ - نور الهدى بلكلول، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري - دراسة مقارنة، ط 2006، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، ص 6.

- أن هذا النوع من السكنات يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة، التي لم تتمكن من إيجار سكن لائق، أو التي تقطن في سكنات تنعدم فيها شروط النظافة.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

إن عقد الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري لها طبيعة مغايرة عن الإيجارات المبرمة في ظل التقنين المدني، إذ نجد أن الإيجارات التي تبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري رغم صدورهما بموجب قرار إستفادة إلا أنها تعتبر عقودا بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، دون النظر لإختلاف مركزهما القانوني¹، لا قرارات إدارية تصدر عن الدواوين وحدها، يضاف إلى ذلك أن إخلال المستأجر بالتزاماته لا يمنح للمؤجر طرده مباشرة، بل لابد له من إقتضاء حقه عن طريق القضاء، ولو كان قرارا إداريا لأمكن ذلك دون المرور على القضاء².

وباعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري³، وتتمتع بالشخصية المعنوية التي يترتب عنها الاعتراف لها بالأهلية القانونية لإبرام العقود التي تدخل في صميم نشاطها والمحددة بموجب العقد، وكذلك بموجب القانون⁴، وهذا الأخير هو الذي يملئ شروطه التي تكون محددة في نموذج خاص مقرر قانونا، وما على طالب الإستئجار إلا أن يُسَلِّمَ بها أو يرفض التعاقد، غير أنه يختلف عن عقد الإذعان المعروف في القواعد العامة من نواحي أخرى، حيث يمنح لطالب إستئجار السكن إذا رأى أنه قد أجحف في حقه ولم يستفد، أن يطعن في قائمة الإستفادة، ويكون الطعن أمام اللجنة الولائية وليس أمام ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما أن أجرة السكن

¹ - سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، فقها وتشريعا وقضاء، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 19.

² - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط 2008، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 43.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، ج رعد 25، مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 883.

⁴ - عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 108.

تختلف من منطقة إلى أخرى ومن مسكن إلى مسكن وتحدد حسابيا عن طريق القانون ولا يمكن أن يعدل فيها لا ديوان الترقية والتسيير العقاري ولا المستأجر¹.

الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكنات العمومية

هناك عدة خصائص تميز عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عن غيرها من العقود الأخرى، وقد أورد المشرع هذه الخصائص في العديد من المراسيم المنظمة لهذا النوع من السكنات وعموما يمكن حصر هذه الخصائص فيما يلي:

أولا- إفراغ عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية في نموذج خاص

لقد أشار المرسوم رقم 76-147² في مادته الأولى³، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، أنه يتم شغل المحلات المعدة للسكن، بموجب عقد إيجار يفرغ في نموذج معد لذلك ويحرر محضر معاينة لحالة الأمكنة محل الإيجار سواء عند بدء الانتفاع بها أو عند إخلائها⁴. ولقد تم تأكيد ذلك أيضا في المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁵. حيث يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد الإيجار المبين في الملحق الأول، إذ بموجب المادة الثانية منه يتم إبرام عقد إيجار بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (03) سنوات.

ثانيا- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد مقيّد

لقد وضع المشرع قيودا على كل من الهيئة المؤجرة بالنسبة للإيجارات التابعة لها والمستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بينهما.

¹ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 20.

² - مرسوم رقم 76-147، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخة في 09 فيفري 1977، ص 251.

³ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 32.

⁴ - بن يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، (د ط)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 273.

⁵ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

حيث يشترط في الشخص الذي يريد الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري أن تتوفر فيه جملة من الشروط المنصوص عليها في عدة مواد من المرسوم التنفيذي رقم 142-08¹.

ثالثا - عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد يتم بمقابل

لقد نص البند السابع من نموذج عقد الإيجار الملحق الأول²، بأن سعر الإيجار قابل للمراجعة كل سنة إذا ما تم التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار، هذا ويحسب مبلغ الإيجار على أساس الإيجارات الرئيسية والأعباء الإيجارية المتصلة به استنادا لما نصت عليه المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08³.

رابعا - عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد قابل للفسخ

إن عقد الإيجار المبرم بين الهيئة المؤجرة والمستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية، قابل للفسخ مما يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالسكن ويكون ذلك في الحالات التالية:

أ - في حالة عدم الشغل الفعلي للسكن المثبت قانونا، وهذا حسب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08⁴، وفي هذه الحالة تم تحديد الشغل الفعلي بمدة (06) أشهر حيث يؤدي عدم الشغل الفعلي لهذا السكن ولأسباب غير مبررة، إلى حرمان المستأجر منه يترتب عليه فسخ العقد، وإعادة منحه من جديد وفق للشروط والكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 142-08.

¹ - المواد 3-4-5 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 142-08 السابق ذكره.

² - لاحظ البند السابع من "نموذج عقد إيجار سكن" الملحق رقم 01.

³ - المادتين 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08، السابق ذكره.

⁴ - المادة 47 من نفس المرسوم.

ب- في حالة إخلال المستأجر بأحد التزاماته المثبتة والمحددة بالملحق الثاني من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة، وهذا حسب ما نص عليه البند الخامس عشر من الملحق الأول¹، إذ في هذه الحالة يمكن فسخ العقد بقوة القانون. في كلتا الحالتين، يسترجع السكن ويعاد منحه من جديد وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المذكور أعلاه.

خامسا- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد ملزم للجانبين

عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو عقد ملزم للجانبين بمعنى أنه يرتب التزامات متقابلة على عاتق كل من الطرفين، بحيث يصبح كل منهما دائن ومدين في نفس الوقت²، وينتج عن هذا الوصف أن التزامات أحد طرفيه يعتبر سببا للالتزامات الطرف الآخر³، وهذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو إنقضاء التزامات المتعاقد الأول سببا في بطلان أو إنقضاء التزام المتعاقد الآخر⁴.

سادسا- عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد معاوضة

يعتبر عقد معاوضة، لأن كل طرف من طرفي العقد يأخذ مقابلا لما يلتزم به⁵. ومنه فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يأخذ من المستأجر بدل الإيجار مقابل انتفاع المستأجر بالسكن.

¹ لاحظ البند الخامس عشر من " نموذج عقد إيجار سكن " الملحق رقم 01، السابق ذكره.

² نبيل سعد إبراهيم، العقود المسماة -الإيجار- في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، ط 2002، شركة الجلال للطباعة، الإسكندرية، 2002، ص 373.

³ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 15.

⁴ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 23.

⁵ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، (العقد والإرادة المنفردة)، طبعة جديدة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 64.

المطلب الثاني: إعداد وتأسيس عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

يتميز عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، بوجود مرحلة يمكن القول أنها مرحلة أولية تمهيدية تسبق مرحلة إبرامه، وهذه المرحلة تتضمن مجموعة من الإجراءات الهامة والشروط الضرورية.

وهذا ما سوف نحاول بيانه من خلال الفرعين الآتين، الفرع الأول خصصناه لمرحلة ما قبل إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، ومرحلة إبرام عقد الإيجار تعرضنا لها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

إن الشخص الذي يستأجر سكنا تابعا لديوان الترقية ليس مستأجرا عاديا، بمعنى أنه يجب أن يتوافر على شروط معينة¹، وأن يمر بإجراءات قانونية محددة.

أولا: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

قبل التطرق إلى سلسلة الإجراءات التي تسبق إبرام عقد الإيجار وجب أولا بيان الشروط الواجب توافرها في كل من يرغب في تقديم طلب الاستفادة من السكن، والتي يمكن استخلاصها من خلال نصوص المواد الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المذكور سابقا والمتمثلة في:

- ألا يكون طالب السكن - أو زوجه - مالكا ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني.
- ألا يكون مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.
- ألا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي، أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- ألا يكون قد استفاد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئته².
- كما يشترط أن يكون الطالب مقيما على الأقل لمدة خمس سنوات ببلديته الاعتيادية.

¹ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 95.

² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

- أن لا يزيد دخله عن 24 ألف دينار جزائري شهريا¹.
- ألا يقل سنة عن 21 عاما وقت إيداع الطلب².
- أن يحزر طلب السكن وفق النموذج المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2008/12/13م³.

ثانيا: كيفية معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

إن طلبات السكن كانت تودع على مستوى لجنة السكنات بالبلدية طبقا للمرسوم 145-76⁴، ثم أسندت مهمة منح السكنات إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35-89⁵، لتعاد مرة أخرى إلى البلدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334-04⁶، ثم في المرسوم التنفيذي رقم 142-08 أصبحت من إختصاص لجنة الدائرة.

بعد أن تقدم الطلبات إلى الجهة المعنية، تقوم هذه الأخيرة بإرسال الكشف إلى الوالي قبل ثلاثة (03) أشهر من التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكنات، يوضح فيه محتوى البرنامج وموقع السكنات وبرنامج الكشف، وتاريخ انطلاق واختتام أشغال لجنة الدائرة، وبرنامج السكنات، ليرسله إلى رئيس الدائرة وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، وتقوم هذه اللجنة بالبت في الطلبات المودعة لديها، وذلك بعد أن يتم التحقيق من

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08، السابق ذكره.

² - المادة 5 من نفس المرسوم.

³ - قرار مؤرخ في 13 ديسمبر 2008، ج ر عدد 18، المؤرخة في 25 مارس 2009.

⁴ - مرسوم رقم 145-76، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخة في 09 فيفري 1977، ص 234.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 35-89، مؤرخ في 21 مارس 1989، يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، ج ر عدد 12، مؤرخة في 22 مارس 1989، ص 329، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-93 مؤرخ في 23 مارس 1993، يحدد شروط وتخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها، ج ر عدد 20، مؤرخة في 05 أكتوبر 1993، ص 9، والذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 42-98.

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 334-04، مؤرخ في 24 أكتوبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 42-98، جريدة الرسمية عدد 67، مؤرخة في 24 أكتوبر 2004، ص 16، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142-08.

قبل فرق التحقيق التي يعين أعضائها رئيس الدائرة، والتي تقوم بأداء اليمين أمام المحكمة المختصة¹.

ثم يتم ترتيب الطلبات حسب النقاط بالنسبة لمن تقل أعمارهم عن 35 سنة ومن تزيد على ذلك²، ثم تجرى المداولات في مقر الدائرة على أن لا يتعدى ثلاث أشهر³ من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة، لتسجيل هذه المداولات في سجل يرقم ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً⁴، وتعلق القائمة خلال 48 ساعة من تاريخ مداولات اللجنة بمقر المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة الضرورة خلال 8 أيام في أماكن عمومية أخرى، ويرد على الطلبات المرفوضة كتابياً، ويبلغ الرد إلى المعني مع تبيان أسباب الرفض.

وفيما يخص ترتيب المستفيدين من هذه السكنات تعطى الأولوية بخصوص، عدد الغرف إلى الوضعية العائلية أما من حيث الطابق، فتحظى الأولوية للمعاقين، أما موقع المستفيدين من السكنات فيحدد على أساس القرعة.

بعد المداولة تحدد لجنة الدائرة المعنية، قائمة المستفيدين التي تشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم.

ثالثاً: الطعن في قائمة المستفيدين السكنات العمومية الإيجارية

بعد تعليق قائمة المستفيدين، يحق لكل من رأى أن حقه مهضوم أن يطعن فيه القائمة كتابياً أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية خلال 8 أيام مقابل وصل إستلام⁵ ولجنة الطعن تكون تحت رئاسة الوالي⁶.

تقوم هذه اللجنة بالتحقيق في الطعون وتفصل فيها خلال 30 يوماً على الأكثر.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

² - المادة 27 من نفس المرسوم.

³ - المادة 29 من نفس المرسوم.

⁴ - المادة 17 من نفس المرسوم .

⁵ - المادة 41 من نفس المرسوم.

⁶ - المادة 39 من نفس المرسوم.

ثم تقدم القرارات إلى لجنة الدائرة¹، التي تقوم بدورها بتحديد القائمة النهائية للمستفيدين، وتحرر محضرا بذلك يسلم إلى الوالي الذي يقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لنشرها في غضون 48 ساعة بمقر البلدية، كما يرسلها إلى الهيئة المؤجرة لأجل التنفيذ².

الفرع الثاني: مرحلة إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

بعد انتهاء المرحلة الأولى، من إعداد القائمة النهائية للمستفيدين ترسل هذه الأخيرة لديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل إبرام عقد الإيجار مع المستفيدين، ولقد اشترط المشرع عند إبرام عقد الإيجار توافر الشروط العامة لإبرام العقود المنصوص عليها في القانون المدني، إضافة إلى الشروط الخاصة.
أولاً: الشروط العامة.

يقتضي إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري توافر الشروط العامة لإبرام العقود، وكذا الأحكامها المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 142/08 السابق ذكره.

1 - الرضاء

إن عقد إيجار السكن العمومي طرفيه هما المؤجر "ديوان الترقية والتسيير العقاري" الذي يملك حق الإيجار، والمستأجر وهو الشخص الذي يملك حق شخصي قبل المؤجر، إذ يشترط في هذا العقد اقتران إرادتين متطابقتين³، أي تبادل الإيجاب والقبول بين الديوان والمستفيد، بقصد إحداث نفس الأثر القانوني، وإضافة إلى الرضاء في عقد الإيجار فإنه يجب أن يكون هذا الرضاء صحيحاً، ولا يكون كذلك إلا إذا كان صادر، عن شخص ذي

¹ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

² - المادة 43 من نفس المرسوم.

³ - حورية زاهية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، (د ط)، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د ت ن) ص 30.

أهلية خاليا من العيوب التي قد تشوبها¹، لأنه أحيانا قد يتكون الرضا في العقد ولكن ينشأ معه عيب من عيوب الإرادة².

2- المحل.

نجد أن المحل في عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية مزدوج، يتمثل في المسكن كمحل التزام بالنسبة للهيئة المؤجرة، وبديل الإيجار كمحل التزام بالنسبة للمستأجر وهو يمثل الركن الثاني، ويترتب على تخلفه، أو تخلف شرط من شروطه وقوع العقد باطلا بطلانا مطلقا³.

أ- المسكن المؤجر

يشترط في المسكن أن يكون موجود أو قابل للوجود، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، إذ تقضي القواعد العامة بأن محل الالتزام يجب أن يكون معيناً حتى يرد عليه الاتفاق⁴، وأن يكون غير قابل للإستهلاك وقابل للتعامل فيه⁵.

هذا وقد حدد البند الثالث من الملحق الأول⁶، مكونات المسكن وملحقاته، ومنه يجب أن يتعين المسكن المؤجر ومكوناته تعييناً نافياً للجهالة.

كما يشترط في المسكن المؤجر أن يكون سليماً وصالحاً للسكن، وأن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن⁷، وأن لا يكون مخالف لنظام العام والآداب العامة.

¹ - امحمد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزامات، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 92.

² - محمد سعيد جعفرور، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، (د ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 08.

³ - العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 140.

⁴ - علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، (د ط)، وفر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 170.

⁵ - عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 19.

⁶ - لاحظ البند الثالث من "نموذج عقد إيجار سكن" الملحق رقم 01 السابق ذكره.

⁷ - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 228.

ب- بدل الإيجار

إن الأجرة تدفع للمؤجر نظيرا للمنفعة التي يحصل عليها من المسكن، وينقسم بدل الإيجار إلى قسم الإيجار الرئيسي وإلى الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

ويحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية:

الإيجار الرئيسي = (القيمة الإيجارية للمتر المربع) (مساحة المسكن القابلة للسكن) (المنطقة والمنطقة الفرعية).

وهذا ما أشارت له المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142¹ المذكور سابقا.

3- الشكلية

إن الإيجارات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، أخضعها المشرع منذ البداية إلى الكتابة، وقد اعتبر القضاء "الكتابة" شرطا لاكتساب الصفة والوسيلة الوحيدة لقيام العقد، ومنه لا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض عقود الإيجار².

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142، وتحديدا نص المادة 33 منه تم تأكيد أن كل قرار استفادة خارج أحكام هذا المرسوم باطلا³.

ونجد أن المشرع أوضح في عقد الإيجار النموذجي الملحق الأول⁴، هوية الأطراف أولا، ثم مدة العقد ومكونات السكن المؤجر في البند الثالث منه، وفي البند الخامس عشر تم الإشارة إلى حالات فسخ العقد، ونص على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة مع ضرورة توقيع من قبل المستأجر والهيئة المؤجرة.

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

² حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 48.

³ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

⁴ لاحظ البندين الثالث والخامس عشر من "نموذج عقد إيجار سكن" الملحق رقم 01، السابق ذكره.

ثانيا: الشروط الخاصة

يستلزم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري لقيامه توفر شروط خاصة.

1- المدة في عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

لقد تم الإشارة لمدة عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية في نص البند الثاني من الملحق الأول¹، إذ تم تحديدها بثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد ويسرى مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه، ولكن نجد أن هذا العقد يتجدد بصفة ضمنية حسب الشروط نفسها²، التي نصت عليها البند الرابع عشر من الملحق نفسه، وبالتالي يمكن القول أن عقود إيجار السكنات تجدد بصفة مستمرة دون طرد المستأجر عند انتهاء المدة المحددة إلا في حالة إخلاله بالتزاماته.

2- تقديم الكفالة:

وهو عبارة عن مبلغ يدفعه المستأجر قبل تسلمه مفاتيح المسكن ويعتبر ضمانا يلتزم بدفعها هذا الأخير عند إبرام العقد³.

وتكون قيمة هذه الكفالة تعادل ثلاثة أمثال قيمة الإيجار الأصلي، ولا يجوز تقديم هذه الكفالة من قبل المستأجر أن يمتنع في أي وقت عن سداد قيمة الإيجار في مواعيد إستحقاقها المحدد، وترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلاءه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة المودعة قبل بداية الانتفاع بالعين⁴.

وقد تم الإشارة إلى مبلغ الكفالة في المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر⁵، حيث يلتزم المستأجر قبل شغله المسكن دفع الكفالة المحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

¹ - لاحظ البند الثاني من "نموذج عقد إيجار السكن"، الملحق رقم 01 سابق ذكره.

² - لاحظ البند الرابع عشر من نفس الملحق رقم 01.

³ - المادة 9 من المرسوم رقم 76-147، السابق ذكره.

⁴ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 45.

⁵ - المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق ذكره.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

إن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقد ملزم للجانبين، فهو إذن يترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من الطرفين المتعاقدين، سواء على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري، أو المستأجر.

ولهذا سنتناول موضوع الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات من خلال المطالبين الآتين، نعالج في المطلب الأول التزامات الهيئة المؤجرة أما في المطلب الثاني نتعرض لالتزامات المستأجر.

المطلب الأول: التزامات الهيئة المؤجرة.

يرتب عقد الإيجار مجموعة من الالتزامات في ذمة ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتي تدور حول فكرة التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالسكن، ومنه يقتضي تسليم المسكن، وكذلك إلتزامه بالصيانة وضمان التعرض.

وهذا ما سوف نراه من خلال معالجتنا لهذا المطلب ضمن الفرعين التاليين، الفرع الأول نتعرض من خلاله للالتزام بتسليم المسكن المؤجر، والفرع الثاني: للالتزام بالصيانة وضمان التعرض.

الفرع الأول: الالتزام بتسليم المسكن المؤجر

وهو أول التزاما يقوم على عائق ديوان الترقية والتسيير العقاري تجاه المستأجر. والمقصود بالتسليم هو وضع المسكن تحت تصرف المستأجر وتمكينه من الانتفاع به دون عائق، ومنه فإن المؤجر يلتزم بتسليم المسكن المتفق عليه في العقد بذاته وفي حالة تصلح للاستعمال المعد له.

ومنه فإنه على الديوان وجوب تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن وهذا ما تم تأكيده في كل من البند الخامس¹ من الملحق الأول، ونص البند الثاني من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر من الملحق الثاني اذ نصا على ضرورة تسليم السكن المؤجر في حالة حسنة مع الملحقات إن وجدت²، وذلك حتى يستعمل في الغرض المقصود منه.

أما الملحقات وهي ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته³، ويلاحظ في هذا الصدد أن من الملحقات ما يكون استعماله مشتركا بين المستأجر وغيره.

ويتم تسليم العين المؤجرة وملحقاتها بالكيفية التي يتم بها تسليم المبيع، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 478⁴ ق.م.ج، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر ويتم ذلك عن طريق وضع المسكن المؤجر تحت تصرف المستأجر حيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، غير أن المشرع وضع إجراءات معينة لتسليم العين المؤجرة، تتمثل في معاينة المستأجر للمسكن بحضور مندوبين من ديوان، ويتم تحرير محضر بذلك أو بيان يوصف فيه المسكن وملحقاته والحالة التي هو عليها، ثم يلحق هذا المحضر أو البيان الوصفي بعقد الإيجار⁵.

¹ - لاحظ البند الخامس من "نموذج عقد إيجار سكن" الملحق رقم 01، السابق ذكره.

² - لاحظ البند الثاني من "دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة و المستأجر" الملحق رقم 02.

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة

الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 215.

⁴ - المادة 478 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

⁵ - المادة 3 من المرسوم رقم 76-147، السابق ذكره.

هذا وأنه في حالة تسليم العين المؤجرة دون تحرير محضر أو بيان وصفي بذلك، فإن العقد لا يبطل، ولا يترتب عنه أية جزاءات، ولكن سيكون ذلك في غير صالح المستأجر إذ يعتبر في هذه الحالة قد تسلم المسكن في حالة حسنة، أي أنها تسلمها في حالة تصلح للانتفاع بها¹.

أما عن مصروفات عمل المحضر، فيتحملها المؤجر وحده لأنها تدخل في صميم التزامه بالتسليم².

أما فيما يخص وقت التسليم، فديوان الترقية لا يسلم المسكن إلا بعد إبرام عقد الإيجار، ويكون تسليم المسكن بإعطاء مفاتيح المسكن للمستأجر، ومنه فإن الوفاء يكون فور انعقاد العقد ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، وهذا نصت عليه المادة 281³ ق.م.ج. أما فيما يخص النفقات تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 283⁴ ق.م.ج، إذ وطبقا لذلك تكون نفقات التسليم على المدين⁵، أي على عاتق الديوان. وإذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم، كان للمستأجر وفقا للقواعد العامة حق طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، وله إنقاص الأجرة مع طلب التعويض إذا كان له ذلك⁶.

وإذا لم يقدّم الديوان بالتسليم جاز إلزامه بذلك طالما كان التسليم ممكنا⁷، أما إذا كان التسليم غير ممكنا وتعرض المسكن لهلاك أو التلف جسيم، كان للمستأجر حق طلب فسخ العقد، أما إذا أصاب المسكن هلاك جزئي أو لحقه بعض التلف قبل التسليم لسبب

¹ - المادة 476 من الأمر رقم 58-75، المعدل والمتمم السابق ذكره.

² - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (د ط)، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2001، ص 180.

³ - المادة 281 من الأمر رقم 58-75، المعدل والمتمم السابق ذكره.

⁴ - المادة 283 من الأمر رقم 58-75، المعدل والمتمم.

⁵ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، (د ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 272.

⁶ - المادة 119 من الأمر رقم 58-75، المعدل والمتمم.

⁷ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 152 .

أجنبي كان للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة، أما إذا كان الهلاك أو التلف جسيما كان للمستأجر حق طلب فسخ العقد.¹

أما فيما يخص التأخير في التسليم، فإن جزاءه يكون بإعفاء المستأجر من الأجرة التي تقابل مدة التأخير، بالإضافة إلى ذلك يمكن للمستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من أضرار أخرى إذا كان التأخير يعود إلى خطأ من جانب المؤجر حسب ما ورد في نص المادة 176 ق.م.ج.²

وأخيرا فإن جزاء التسليم للعين أو ملحقاتها في حالة لا تصلح معها للانتفاع المقصود، بمقتضى نص المادة 477 ق.م.ج.³ لا يخرج عن حالتين:

- 1- إذا كانت العين المؤجرة وقت التسليم في حالة لا تصلح معها للانتفاع المقصود كما لو كانت غير صالحة للسكن أصلا
- 2- إذا كانت العين المؤجرة في حالة ينقص معها الانتفاع بها نقصا كبيرا، كما إذا تبين عند تسليم العين أن بعض حجراتها قد هدمت.

في هاتين الحالتين يكون للمستأجر حق طلب الفسخ، أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة مع التعويض في الحالتين إذا كان له ما يبرره، كل ذلك دون إخلال بحق المستأجر في إلزام المؤجر بالقيام بما يلزم من الإصلاحات ليتمكن من الانتفاع المقصود.⁴

هذا وقد نص في المادة 4/13 من المرسوم رقم 76-147⁵، على أنه في حالة وجود خطر في الأماكن التي يتم شغلها والتي صدر بشأنها قرار بخطورتها يقضي بترميمها أو هدمها، هنا يحق للمستأجر أن يطلب الفسخ.⁶

¹ - سمير شيهاني، نفس المرجع، ص 152.

² - المادة 176 الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

³ - المادة 477 الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم.

⁴ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 153.

⁵ - المادة 4/13 من المرسوم رقم 76-147، السابق ذكره.

⁶ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 153.

الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة وضمن التعرض

لا يكفي أن يسلم المؤجر العين المؤجرة وملحقاتها، بل لبد أن يتعهد أيضا بالصيانة وضمن التعرض، وهذا حتى يضمن للمستأجر انتفاعا هادئا وكاملا بالعين.

أولا: التزام الهيئة المؤجرة بالصيانة

إن تمكين المستأجر طوال مدة الإيجار من الانتفاع بالمسكن هو بقاءه على الحالة التي سلم عليها، لذلك فهناك الترميمات اللازمة لصيانة هذا المسكن وهي التزامات تقع على عاتق المؤجر¹، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، وهذا حسب مقتضى المادة 479² ق.م.ج، ومنه فالمؤجر يقع على عاتقه القيام بالترميمات الضرورية لحفظ المسكن من الهلاك والتلف، إذ نجد البند العاشر من الملحق الأول نص على الإصلاحات التي تكون على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ونجد أيضا في البند الحادي عشر³ من نفس الملحق، أن المشرع ألزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة، وهذا ما تم تأكيده أيضا في البند الرابع⁴ من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، ومنه يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه، بإستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر، وحسب نص البند العاشر⁵ من الملحق الأول، نجد أن المستأجر هو من نفذ كافة الترميمات التأجيرية، ولهذا فإن الصيانة التأجيرية لا يلتزم بها المؤجر وجراء هذه الترميمات لا يمكن للمستأجر أن يطالب بالتعويض على الضرر الذي يحدث له بسبب إجراء الترميمات، كما لا يحق له أن يطالب بتخفيض الأجرة حتى ولو تجاوزت مدة الأعمال 40 يوما، بل وفوق ذلك على المستأجر أن يخطر المؤجر بأي حدث يتطلب إجراء ترميمات، وإلا كان مسؤولا تجاه الهيئة المؤجرة وهذا حسب ما يستفاد

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 409.

² - المادة 479 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

³ - لاحظ البند الحادي عشر من " نموذج عقد إيجار سكن " الملحق رقم 01، السابق ذكره.

⁴ - لاحظ البند الرابع من " دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر " الملحق رقم 02، السابق ذكره.

⁵ - لاحظ البند 10 من الملحق رقم 01، السابق ذكره.

من نص البند العاشر من الملحق الأول، ومنه فإن المؤجر إذا قام بالترميمات يمكنه تحميل جزء منها بصفة غير مباشرة للمستأجر وذلك من خلال المطالبة برفع الإيجار حسب الطرق القانونية¹.

وفي حالة إخلال الهيئة المؤجرة بالتزام الصيانة الضرورية للمسكن بعد إنذارها بذلك، كان للمستأجر إما طلب التنفيذ العيني، وإما فسخ العقد وإما إنقاص الأجرة، مع التعويض في جميع الأحوال، وهذا ما نصت عليه المادة 1/480 ق.م.ج².
وإذا تقاعس المؤجر في القيام بهذه الترميمات رغم اعذاره في الوقت المناسب وكانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام بنفسه بالترميمات اللازمة³.
وقد نص البند الثالث من دفتر الشروط الملحق الثاني، بأن عدم قيام المؤجر بالتزامه بالأشغال المفروضة عليه، يترتب عليه دفع تعويض للمستأجر عن الضرر الذي أصابه جراء الإخلال بالتزامه، والذي يؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالملك المؤجر.

ثانيا: التزام المؤجر بضمان التعرض

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري يضمن التعرض، الصادر عنه شخصيا أو من خلال مندوبيه، ويتعدى الضمان أيضا إلى التعرض الصادر عن الغير.
إذ نجد المادة 2/16 من المرسوم 76-147 قد أشارت لذلك بنصها على أن: "يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرض في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير".

1- ضمان ديوان الترقية والتسيير العقاري التعرض الشخصي

إن الهيئة المؤجرة تضمن للمستأجر المستفيد أي عمل يصدر منها يمكن أن يعيق أو يمنع الانتفاع بالعين على الوجه المقصود⁴، كما تصد لأي تعرض صادرة عن أعمال مندوبيها سواء كان التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانوني، أي عدم القيام بأي تغيير

¹ - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 48.

² - المادة 480 من الأمر رقم: 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

³ - قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 19/01/2000، ملف رقم 196762 المجلة القضائية، عدد 1، ص 105.

⁴ - بوغازي عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص 110

بالعين أو بملحقاتها أو منع المستأجر من دخول العين المؤجرة، أو الدخول إليها من قبل التابعين بغير رضا المستأجر، والتابع هو كل شخص قد عهد إليه بعمل يتصل بالعين المؤجرة، أو كان وجوده بناء على حق قرره له المؤجر، وبالتالي يدخل في مفهوم الأتباع¹ ويقع التعرض المبني على سبب قانوني، كإعطاء الديوان للغير حقوق على المسكن تتعارض مع انتفاع المستأجر.

ولا يتحقق هذا التعرض فعلا إلا إذا تحققت شروطه المتمثلة في وقوع التعرض فعلا وأن يقع أثناء مدة الانتفاع بالمسكن ويكون غير مشروع²، وأن تحول أعمال المؤجر دون انتفاع المستأجر، وألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت³، ولقد أشار إلى ذلك البند الثاني عشر⁴ من الملحق الأول، وكذلك البند الخامس⁵ الملحق الثاني.

2- ضمان التعرض الصادر من الغير

إذا كان ديوان الترقية والتسيير العقاري ضامنا لتعرضه الشخصي سواء كان ماديا أو قانونيا، فإن ضمانه لتعرض الصادر عن الغير يقتصر فقط على التعرض القانوني دون المادي، والغير هو كل شخص له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر ولهذا التعرض الصادر عن الغير شروط تتمثل في:

- أن يقع التعرض من الغير.
 - أن يدعي الغير حقا يتعلق بالعين ويتعارض مع حق المستأجر.
 - وأن يقع التعرض فعلا ويكون أثناء مدة الإيجار⁶.
- يجوز للمستأجر أن يقوم برفع دعوى عدم التعرض في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر وحيلولته دون انتفاعه بالعين المؤجرة، حيث كثيرا ما

¹ - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، مصر، 2008، ص 168.

² - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 165.

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري، (الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 307.

⁴ - لاحظ البند الثاني عشر من " نموذج عقد إيجار سكن " الملحق رقم 01، السابق ذكره.

⁵ - لاحظ البند الخامس " دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر " الملحق رقم 02، السابق ذكره.

⁶ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 171.

يحدث بفعل سوء تصرف الإدارة، أن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، في هذه الحالة يؤخذ بأقدم عقد حسب نص المادة 485 ق.م.ج¹ ومنه يكون جزاء التعرض سواء الصادر عن الديوان أو من الغير إما التنفيذ العيني وذلك إذا بقي التعرض قائماً وقت رفع الدعوى، أو طلب منع المؤجر من التعرض²، أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 484 ق.م.ج³.

أما إذا صدر الإضرار أو الاعتراض عن شخص أجنبي، فإنه يجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام، وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده⁴، ويجوز أن يتم الإخطار شفهيًا ويقع عبء إثبات وقوع الإخطار على عاتق المستأجر⁵ فإذا تم الإخطار جاز له حسب الظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض.

¹ - المادة 485 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

² - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 168.

³ - المادة 484 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

⁴ - عيد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 52.

⁵ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 233.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

إن المستأجر مقابل انتفاعه بالمسكن المؤجر يترتب في ذمته مجموعة من الالتزامات منها الالتزام بدفع الإيجار، والالتزام باستعمال المسكن لما أعد له والمحافظة عليه.

وهو ما سيتم التعرض إليه من خلال الفرعين الآتيين، حيث نتعرض للالتزام بدفع الإيجار في الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتناول فيه الالتزام باستعمال المسكن لما أعد له والمحافظة عليه.

الفرع الأول: الالتزام بدفع الإيجار

هذا الالتزام من أهم الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المستأجر، فالمؤجر ينتظر دوريا تسلم بدل الإيجار¹، ولهذا يلتزم المستأجر بدفعه في الميعاد المتفق عليه أو الذي حدده القانون.

ويعرف بدل الإيجار على أنه عوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع وقت التعاقد²، سواء كان هذا متفق عليه في العقد أو كان محددًا بمقتضى نص قانوني³. أما بخصوص كيفية تسديده فقد ورد في البند السادس الفقرة الثالثة من الملحق الأول على أنه "يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كأخر أجل".

ولقد ورد في المادة 1/56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁴ على أنه يستحق الوفاء بمبلغ الإيجار عند حلول أجله.

¹ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 194.

² - عز الدين يسار، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون - رقم 05/07 المؤرخ في 2005/05/13، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2014/2013، ص 73.

³ - عز الدين يسار، نفس المذكرة، ص 78.

⁴ - المادة 1/56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

ومنه يستحق بدل الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر الموالي، ويسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة¹، إذ يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجب فوترة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن².

أما فيما يخص مكان وطريقة الوفاء ببديل الإيجار فقد جاء ذكره في نص الفقرة الأخيرة من البند السادس من الملحق الأول³، ومنه مكان الوفاء ببديل الإيجار يكون على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري، أو أحد فروع الموزعة على مستوى كل الولاية، ويتم دفع بدل الإيجار مقابل وصل استلام و الذي يعتبر وسيلة إثبات.

ويقع عبء إثبات الوفاء بالإيجار على عاتق المستأجر وفقا للقواعد العامة طبقا لنص المادة 499 ق.م.ج⁴ وهذه قرينة تخص المستأجر وتعفيه واجب الاحتفاظ بالإيصالات المثبتة للأجرة عن المدد السابقة، ويكفيه الاحتفاظ بالإيصال الأخير، إذ لا يعقل أن يقبل المؤجر الوفاء بالأجرة المتأخرة دون أن يكون قد استوفى ما سبقها⁵.

أما فيما يخص التقادم فقد نصت عليه المادة 309 ق.م.ج⁶ حيث يتقادم هذا الحق بخمس سنوات باعتباره حق دوري متجدد، ويقصد بالدورية أنها تستحق في موعد دوري معين بسنه أو بشهر، والتجديد يقصد به كلما مضت الفترة الزمنية المحددة وبصفة متكررة⁷.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 37.

² - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

³ - لاحظ البند السادس من الملحق رقم 01، السابق ذكره.

⁴ - المادة 499 من الأمر رقم: 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

⁵ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 201.

⁶ - المادة 309 الأمر رقم: 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره .

⁷ - محمد صبري السعدي، (الواضح في شرح القانون المدني أحكام الالتزام)، المرجع السابق، ص 398.

حسب قرار رقم 39369، المؤرخ في 18/10/1985: "من المقرر قانونا أن التقادم المسقط يتم بمرور خمس سنوات على بدل إيجار المحلات السكنية باعتباره من الحقوق الدورية المتجددة"¹.

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، أي إجباره على دفع الأجرة، غير أنه يشترط أيضا وفق هذه القواعد أن يقوم المؤجر أولا بإعذاره²، ويقتضي التنفيذ العيني استصدار المؤجر حكما قضائيا يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار³، وأن امتناع عن الدفع يعرض المستأجر لفسخ العقد. وهذا ما أشارت له المادة 2/56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁴، على أنه في حالة التأخر لمدة شهرين تضاف نسبة 5% عن كل شهر تأخير، أما إذا لم يسدد المستأجر المبالغ المستحقة لستة أشهر مع توجيه ثلاثة إنذارات بالدفع من الهيئة المؤجرة فإن الإيجار يفسخ بقوة القانون مع احتفاظها بحق متابعته قضائيا بخصوص المبالغ غير المدفوعة، ويحظر طرده من العين المؤجرة، وعلى ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يخبر الوالي بفسخ العقد، ويتعين على هذا الأخير أن يقوم بكل الطرق القانونية بإخلاء السكن من طرف المستأجر⁵.

ويحق لديوان الترقية والتسيير العقاري، أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، سواء كان الأمر يتعلق بالدعوى المتعلقة بالأجرة في دعوى تسديد بدل الإيجار ودعوى مراجعة بدل الإيجار.

¹ - حمدي باشا عمر، (القضاء العقاري)، المرجع السابق، ص 396.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179.

³ - عز الدين يسار، المذكرة السابقة، ص 86.

⁴ - المادة 2/56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق ذكره.

⁵ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

الفرع الثاني: الالتزام باستعمال المسكن لما أعد له والمحافظة عليه

الأصل أن يحدد طرفا العقد الغرض الذي استأجر من أجله المسكن وبالتالي تحديد نطاق وحدود الاستعمال بالنسبة للمستأجر، وبالإضافة إلى ذلك يجب عليه الالتزام بالمحافظة على المسكن والعناية به.

أولاً: استعمال المسكن لما أعد له

يجب على المستأجر أن ينتفع بالمسكن بالحالة التي كان عليها عند التسليم وأن يتمتع عن إحداث تغييرات فيه¹، ويتفرع عن هذا الالتزام مجموعة من الالتزامات الأخرى التي أوجبها المشرع على المستأجر وهذا وفقاً لما نص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 08-142، والملحقين المشار إليهما سابقاً.

1- تعهد المستأجر بشغل المسكن المؤجر

إن المستأجر ملزم بشغل المسكن شخصياً وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله²، وهذا حسب البند السادس الفقرة الأولى³ من الملحق الثاني حيث يتعهد بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة، وذلك من خلال استعمال المسكن لسكن إما بصفة شخصية أو من طرف عائلته الذين يعيشون معه.

أما فيما يخص التنازل أو إيجار الأماكن المؤجرة من الباطن، فإن المشرع منع ذلك حتى ولو بصفة مؤقتة، أو وضعها مجاناً تحت تصرف الغير حسب ما ذكر في البند السادس الفقرة الثانية⁴ السالف الذكر من الملحق الثاني، والذي أشار له أيضاً البند الثاني عشر⁵ من الملحق الأول.

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 146.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 36.

³ - لاحظ البند السادس الفقرة الأولى من الملحق رقم 02، السابق ذكره.

⁴ - لاحظ البند السادس الفقرة الثانية من نفس الملحق.

⁵ - لاحظ البند الثاني عشر من الملحق رقم 01، السابق ذكره.

أما الجزء المترتب عن عدم شغل المسكن من قبل المستأجر فقد أورده المشرع في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142¹ السالف الذكر. إذ يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن في أجل مدة (06) أشهر غير مبررة ودون انقطاع، والتي يتم إثباتها قانوناً، إلى فسخ عقد الإيجار. ومنه يترتب عليه إعادة منح السكن من جديد وفق للشروط والكيفيات المنصوص عليها سابقاً في المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

2- تعهد بتخصيص المسكن للإسكان فقط

إن المستأجر وجب عليه أن يتعهد باستعمال المسكن وتخصيصه حسب ما ورد في العقد، ولقد تم تحديد الغرض من إيجار السكن والمتمثل في الإسكان فقط، وهذا حسب نص البند الرابع الفقرة الأولى من عقد الإيجار النموذجي الملحق الأول². وبهذا يحظر على المستأجر ممارسة أي نشاط آخر، وعليه لا يمكنه أن يغير استعمال العين دون موافقة المؤجر وإذا لم يكن الأمر كذلك، على القاضي أن يتحرى في نوايا الطرفين³.

وأن الجزء المترتب على مخالفة المستأجر التزامه باستعمال المسكن وفقاً لما أعد له، أو ترك المسكن دون استعمال أو تجاوز في استعماله الحد المألوف، يقدره قضاة الموضوع، فإن تبين لهم أنه يمكن إصلاحه، يأمررون بذلك دون الحكم بفسخ لعقد⁴، أما إذا أحدث أضرار جسيمة فإنه يمكن الأمر بفسخ العقد.

¹ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

² - لاحظ البند الرابع الفقرة الأولى من الملحق رقم 01، السابق ذكره.

³ - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 42.

⁴ - عبد السلام ذيب، نفس المرجع، ص 43.

ثانيا: الالتزام بالمحافظة عليه

يلتزم المستأجر بالمحافظة على المسكن، وبأن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد¹، هذا المعيار يستفاد من المادة 1/495 ق.م.ج.² حتى يكون المستأجر قد وفي بواجب المحافظة على المسكن عليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها، عنايته بالمسكن وإجراؤه للترميمات التأجيرية وإخبار المؤجر بكل أمر يستدعي تدخله.

1- عناية المستأجر بالمسكن

إن المستأجر لا يلتزم بعناية الشخص المعتاد في المحافظة على المسكن فحسب بل يلتزم أيضا بهذه العناية ذاتها في استعمال المسكن³، ولا تقتصر مسؤوليته في المحافظة والعناية بالسكن بل تتعدى لتشمل فعل كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنته من الإضرار بالمسكن كزوجته وأولاده وأقاربه الذين يسكنون معه والمستأجر من الباطن.

ومنه يجب على المستأجر أن يبادر بإخطار الهيئة المؤجرة بكل أمر يهدد سلامة المسكن، كأن يكتشف عيب به أو أن يقع اغتصاب عليه أو أن يتعدى أجنبي بالتعرض له أو بإحداث ضرر به⁴.

وعليه فإن المستأجر يكون مسؤولا جراء عدم الإخطار أو التأخر فيه، وفي حالة الحادث تكون المسؤولية على عاتق المستأجر حسب البند الثالث عشر من الملحق الأول⁵.

¹ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 191.

² - المادة 1/495 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم السابق ذكره.

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري (الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية) المرجع السابق، ص 535.

⁴ - بوغازي عودة، المذكرة السابقة، ص 160.

⁵ - لاحظ البند الثالث عشر من الملحق رقم 01، السابق ذكره.

أما عن شكل الإخطار فيمكن أن يكون في شكل إعلان أو إعدار عن طريق المحضر القضائي أو عن طريق رسالة موسى عليها¹، وهو مسؤول أيضا على عدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من المؤجر².

ونجد أيضا أن المستأجر ملزما باحترام كافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة³.

2 - قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية

الترميمات التأجيرية ويقصد بها الأعمال البسيطة التي تقتضي إصلاح ما يحدث في العين المؤجرة وملحقاتها من تلف بسبب الاستعمال العادي، وهذه الإصلاحات والترميمات تدخل ضمن مضمون العناية الواجب بذلها في استعمال المسكن⁴.

حيث نجد أن البند العاشر من الملحق الأول نص على الترميمات التأجيرية التي يلتزم بتنفيذها المستأجر داخل الأمكنة التي يشغلها وتم ذكرها على سبيل المثال⁵.

لقد أشارت بعض البنود من الملحق الثاني⁶، على أنه يقع على عاتق المستأجر القيام بالعديد من الالتزامات بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية من أجل التكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن.

وإذا ما أخل المستأجر بالتزامه في العناية بالعين المؤجرة، فإنه يسأل في مواجهة الهيئة المؤجرة، ويحق للمؤجر أن يجبره على التنفيذ العيني للقيام بالترميمات التأجيرية دون انتظار انتهاء عقد الإيجار، كما يجوز له أن يستأن القضاء في القيام بها بنفسه

¹ - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، (د ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 87.

² - لاحظ البند الحادي عشر من الملحق رقم 02، السابق ذكره.

³ - لاحظ البنود الثامن، الثالث عشر، الرابع عشر، نفس الملحق.

⁴ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 193.

⁵ - لاحظ البند العاشر من الملحق رقم 01، السابق ذكره.

⁶ - لاحظ البنود العاشر، الثاني عشر، السادس عشر، الثامن عشر الملحق رقم 02، السابق ذكره.

الفصل الأول النظام القانوني لعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

على نفقه المستأجر¹، ويحق له أيضا أن يطالب بفسخ عقد الإيجار، نظرا لأن عدم قيام المستأجر بها لا يلحق في العادة بالمؤجر ضررا يستوجب الفسخ، وللمؤجر أيضا وفي كل الأحوال المطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار بسبب عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية أو تأخره في إجراءها².

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 37.

² - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 320.

خلاصة الفصل الأول.

كخلاصة لما سبق التعرض إليه من خلال هذا الفصل نجد أن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية المسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، له مفهوم وطبيعة قانونية وكذا خصائص ينفرد بها.

حيث يتمتع بخصوصية سواء فيما تعلق بعملية إعداده وتأسيسه والتي تنقسم إلى مرحلة ما قبل الإبرام وهي عبارة على مجموعة الشروط التي يجب أن تتوافر في المستفيد وكذا سلسلة الإجراءات التي لا بد من المرور عليها والقيام بها، ومرحلة الإبرام إلى جانب الأركان له شروط خاصة، منها تحديد مبلغ الإيجار وكذا المدة، ومبلغ الكفالة والتي تميز هذا العقد.

إذ نجد أن هناك آثار تتمخض على إبرام هذا العقد تقع على كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، و يترتب عن الإخلال بها جزاءات حددها المشرع. وعليه قام المشرع الجزائري بتنظيم أحكامه من خلال عدة نصوص قانونية، من بينها المرسوم رقم 76-147، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

الفصل الثاني: أحكام التنازل

عن السكنات العمومية الإيجارية

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

المبحث الثاني: آثار التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

للد من مشكلة السكن التي فرضت نفسها على الواقع المعاش، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية والهيئات والأجهزة العمومية.

بغرض إيجاد آلية قانونية كفيلة لمواجهة هذه المشكلة، وعليه تم بموجب هذا الأمر التنازل عن السكنات، لفائدة شاغليها الشرعيين وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها ضمن هذا القانون وكذا القوانين المتضمنة التعديلات الخاصة بتنظيم عملية التنازل مقابل مبالغ رمزية التي نجم عنها استنزاف لأموال الدولة، وبهذا تم إلغاؤه بموجب أحكام المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

ثم صدر المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم، الذي كان الهدف منه محاولة إحداث تطور في السوق العقارية والتوفيق بين العرض والطلب، وتمويل خزينة الدولة.

ولدراسة أحكام التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سنتعرض في المبحث الأول للإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، أما في المبحث الثاني سنتطرق لأثار التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

إن عملية التنازل، صدرت بموجب القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، والذي ألغي بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001. ثم صدر المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم، وكان الهدف منه هو تمكين كل مواطن من امتلاك سكن.

ومنه سوف نخصص هذا المبحث لدراسة الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، وذلك في المطلبين التاليين، المطلب الأول تعرضنا فيه لمفهوم التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، أما المطلب الثاني تطرقنا فيه لسير إجراءات التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

المطلب الأول: مفهوم التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

المشعر الجزائري لم يعرف عملية التنازل من خلال النصوص القانونية السابقة الذكر¹، وكذا النصوص التنظيمية لها والتي ألغيت بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001². كما لم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم، تعريف التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

¹ - قانون رقم: 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 الصادرة في 10 فيفري 1981، ص 121، المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03، المؤرخ في 04 فيفري 1986، ج ر عدد 05، المؤرخة في 05 فيفري 1986 ص 85.

² - قانون رقم: 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000، ص 3.

ولمعرفة مفهوم التنازل عن السكنات سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين هما الفرع الأول حيث سنتعرض فيه لتعريف التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، أما الفرع الثاني إلى الأشخاص المستفيدين من عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

الفرع الأول: تعريف التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

كما تم ذكره سابقا نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، ولتوضيح ذلك وجب علينا معرفة المدلول الاصطلاحي لعملية التنازل على هذه السكنات أولا ثم مجال التنازل عنها ثانيا، وأخيرا خصائص هذا التنازل. أولا: المدلول الاصطلاحي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

تنص المادة 41 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 على ما يلي: "يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".

وتطبيقا لأحكام كل من المادتين 41 من القانون 06/2000، والمادة 209 من القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002¹، صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03²، المتضمن تحديد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة

¹ القانون رقم: 01-21، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001، ص2.

² المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 48، المؤرخة في 13 أوت 2003، المعدل والمتمم، ص18.

حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 المعدل و المتمم، حيث نجد أن هذا المرسوم تطرق إلى إجراءات التنازل فقط دون تعريف.

ومنه يعتبر عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة¹، وكذلك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

وبهذا يعتبر عقد التنازل هو عقد بيع بالتراضي للسكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل يناير 2004، لفائدة شاغليها الشرعيين بناء على القيمة التجارية، التي تم تحديدها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006² المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004.³

ثانيا: مجال التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

لقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم على الأملاك القابلة للتنازل وتتمثل في ما يلي:

- "الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004".

¹ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 62.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 أكتوبر 2006، ج ر عدد 68، مؤرخة في 29 أكتوبر 2006، 26.

³ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27 جانفي 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 12، مؤرخة في 29 فيفري 2004، ص 10، المعدل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 21 أكتوبر 2006.

يستثنى من هذا المرسوم كل الأملاك التابعة للجماعات المحلية التي تم تحديد كيفية التنازل عنها طبقا لنص المادة 50 من قانون المالية لسنة 2016¹، التي عدلت أحكام المادة 41 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

ثالثا: خصائص التنازل

إن عقد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، يتميز بمجموعة من الخصائص منها أنه عقد ملزم للجانبين، وإن مجرد التعاقد لا ينقل الملكية، كما أنه عقد شكلي وهو أيضا عقد مجرد من المساومة.

1- عقد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية ملزم للجانبين:

إذ يترتب التزامات في ذمة البائع (مديرية أملاك الدولة) بنقل ملكية السكنات المعنية بعملية التنازل إلى شاغلها الشرعي، ويرتب في ذمة المشتري (الشاغل الشرعي) التزاما بدفع الثمن.

مع العلم أن تسديد الثمن يكون بإتباع إجراءات إدارية محضة، ويخرج ناتج عملية البيع ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة².

2- إن عقد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية مجرد تعاقد لا ينقل الملكية:

لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري. أي أنه حتى تنتقل ملكية السكنات المعنية بالتنازل إلى شاغلها الشرعي عن طريق عقد الإيجار، يجب على الهيئة المكلفة تحرير عقد التنازل و المتمثلة في مديرية أملاك الدولة بالنسبة للأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري باعتبارها موثق الدولة³.

¹ - القانون رقم: 15-18، مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد 72، المؤرخة في 31 ديسمبر 2015، ص 2.

² - يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2005، ص 66.

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 193.

3- عقد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية عقد شكلي:

بحكم أن التعامل منصب على عقار المتمثل في المحلات ذات الاستعمال السكني فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكفي التراضي وإلا كان العقد باطلا¹. ويتم تحرير عقد التنازل من قبل مديرية أملاك الدولة لأنها الموظف العام القائم على تحرير جميع العقود المنصبة على عقود التنازل.

4- عقد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية عقد مجرد من المساومة:

فالعقد الواقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، لا يوجد فيه تفاوض على الثمن إذ يحدد ثمن التنازل بعد تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة، طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006.²

¹- يوسف حفصي، المرجع نفسه، ص 66.

²- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 أكتوبر 2006، السابق ذكره.

الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدون من عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

حصر القانون عملية التنازل عن طائفة معينة من الأشخاص شريطة توافر جملة من الشروط¹، وهذا بالنسبة للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، ومنه يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون للالتزامات الإيجارية عند تاريخ التنازل، ويجب أن يكونوا شاغلين للأماكن بصفة دائمة وهذه الشروط تطبق على المستأجر الأصلي بصفة عامة.²

إن الحائز على حق الإيجار يمكنه التخلي عن حقوقه الإيجارية لفائدة الغير و منه ينطبق مفهوم المستأجر الأصلي حتى على המתنازل له بشرط أن يكون التنازل عن حق الإيجار صحيح قانونا و بهذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 310/16³، إذ يعتبر إجراء استثنائيا.

أولا: الفئات المستفيدة من عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 310-16.

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 309

² - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 309.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 310-16 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي يسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر عدد 70، المؤرخة في 8 ديسمبر 2016، ص 20. المعدل والمتمم، ص 20.

حددت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 310/16¹، الفئات التي لها الحق في الاستفادة من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية وهم ثلاث فئات:

1- الأشخاص الذين لهم صلة قرابة (الفروع و الأصول) مع المستأجر.

2- وبصفة استثنائية:

الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر وكل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، ولكن شريطة أن تتوفر فيهم الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 310-16² السابق ذكره.

ثانيا: شروط نقل حق الإيجار

إن نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري يخضع لشروط معينة تتمثل في:

1- تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها³، من أجل تسوية متأخرات الإيجار، مقابل وصل الإيجار الذي يسلمه له ديوان الترقية.

2- تقديم طلب نقل حق الإيجار للسكن العمومي الإيجاري مصحوب بالملف التالي:

- طلب خطي.

- تصريح ينقل حق الإيجار حسب النموذج المعد لهذا الغرض⁴.

- تعهد باقتناء السكن المشغول مصادقا عليه⁵.

- محضر إثبات الشغل الفعلي للسكن محرر من طرف محضر قضائي يجب أن يكون تاريخ تحريره بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 310-16.

- النسخة الأصلية لعقد الإيجار.

- تسوية متأخرة الإيجار المذكورة سابقا.

- شهادة ميلاد رقم 12 للمعني و الزوجة.

¹ - المادة 2 من نفس المرسوم.

² - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 310/16، السابق ذكره.

³ - المادة 4 من نفس المرسوم.

⁴ - لاحظ في ذلك " تصريح بنقل حق إيجار سكن عمومي إيجاري " الملحق رقم 03.

⁵ - لاحظ في ذلك " تعهد بقبول اكتساب سكن عمومي إيجاري " الملحق رقم 04.

- نسختان (02) من بطاقة التعريف الوطنية للمعني.
 - نسخة من عقد الزواج.
 - صورة شمسية للمعني.
 - في حالة وجود صلة قرابة أو مصاهرة يجب تقديم الوثائق الثبوتية للحالة المدنية لإثبات صلة القرابة، ومنه فالأشخاص الذين تربطهم صلة قرابة أصول وفروع يجب إضافة الوثائق التالية:
 - بالنسبة للمرأة المطلقة (شهادة طلاق + شهادة عدم تكرار الزواج).
 - بالنسبة للعزاب شهادة عزوبة.
- ويتم تقديم هذا الملف على مستوى ديوان الترقية و التسيير العقاري التابع للسكن المشغول.

ولقد ألزم المشرع الحالتيان 2 و3 المنصوص عليهم في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، بتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول.¹

ولكي يكون نقل حق الإيجار فعليا فيجب أن يكون معلق على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقا للتشريع المعمول به، ويشترط أيضا لنقل حق الإيجار دفع غرامة مالية للخرينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل.²

ثالثا: كيفية نقل حق الإيجار

إن ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني ملزم بمباشرة إجراءات نقل حق الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المذكور سابقا بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر.

وبعد نقل حق الإيجار يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن.³

¹ - المادة 2/5 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، السابق ذكره.

² - المادة 6 من نفس المرسوم.

³ - المادة 5 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم.

وتجدر الإشارة أنه في الحالتين 2 و3 المنصوص عليهما في المرسوم التنفيذي رقم 16-310 لا تمنح لهذه الفئات الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم¹.

ولقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310² على أنه ينتهي سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 2 ابتداء من 31 ديسمبر سنة 2017.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 18-01³، مؤرخ في 4 جانفي 2018 تم تعديل أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، حيث ينتهي سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات المذكورة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 ابتداء من 31 ديسمبر 2019.

ومنه لا يمكن لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية بعد انقضاء هذا الأجل أن يطلبوا أي نقل وأية مخالفة لذلك ترتب الطرد، ويعرض صاحب حق الإيجار وكذا الشاغل إلى المتابعة القضائية حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به وهو ما يؤدي إلى الطرد الفوري لشاغل السكن دون حق⁴.

¹ - المواد 4، 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269، السابق ذكره.

² - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، السابق ذكره.

³ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-01، المؤرخ في 04 جانفي 2018، ج ر عدد 01، المؤرخة في 07 جانفي 2018، ص 3 .

⁴ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 16/310، السابق ذكره.

المطلب الثاني: سير إجراءات التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

إن عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية المسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري تتم وفق مجموعة من الإجراءات، نص عليها المشرع في إطار مجموعة من النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن. ولهذا فان الوقوف على سير إجراءات التنازل يتطلب منا تقسيم المطلب للفرعيين، حيث نتعرض في الفرع الأول لإيداع طلب الشراء ودراسته، أما الفرع الثاني تناولنا فيه مرحلة التسديد.

الفرع الأول: إيداع طلب الشراء ودراسته

الدولة تتنازل عن أملاكها العقارية الخاصة¹ وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 12-427² وبهذا يمكن للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والذين يملكون صفة (شاغل شرعي) حائز على سند قانوني ومستوفي لكل الالتزامات الإيجارية إلى غاية تاريخ طلب الشراء لاكتساب العقارات القابلة للتنازل، ويتم أولا بإيداع الطلب على مستوى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري التي تقوم فيما بعد بدراسته، ثم يتم تقييم السكنات المعنية بالتنازل وأخيرا يتم دراسة الطلب رفضا أو قبولا.

أولا: إيداع طلب الشراء

يجوز للمستأجر الشرعي وكذلك للمتنازل له إذا كان التنازل عن الإيجار صحيح قانونا، وفقا للإجراءات التي تم دراستها سابقا، وطبقا للشروط المنصوص عليها في

¹ - مريم بوشربي، (بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017، ص 368.

² - المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص 14 .

- المرسوم التنفيذي رقم 16-310 أن يعبروا عن رغبتهم في تملك هذه السكنات، إذ ما توفرت فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15-211¹ في المادة 16 مكرر والمتمثلة في:
- 1- تقديم السند الشرعي لشغل السكن، بحيث يقوم المترشح للشراء بتقديم نسخة مطابقة لأصل عقد الإيجار ومما يجدر الإشارة إليه إن عقد الإيجار الذي يخص السكنات العمومية يكون طبقا للمرسوم 08-142 المذكور سابقا.
 - 2- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة وهي ما يعرف بشهادة استيفاء الايجارات تسلم من طرف ديوان الترقية.
 - 3- شهادة ميلاد ونسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح للاكتساب وتتعلق هاتان الوثيقتان بالشخص الطبيعي.
 - 4- إرفاق الطلب بتصريح شرفي حسب نموذج خاص يصرح من خلاله المترشح لاكتساب السكن بأنه لم يكتسب ملك عقاري في إطار القانون 81-01، أي انه لم يقتني سابقا ملكية تابعة للدولة.
 - 5- تصريح شرفي حسب نموذج خاص يصرح من خلاله المترشح للاكتساب بأنه لم يستفد من مساعدة مالية من طرف الدولة و ذلك على أساس طلب يقدمه المعني بالأمر لدى الصندوق الوطني للسكن في شكل استثمار متوفرة على مستوى الهيئة أي الصندوق الوطني للسكن (CNL).
 - 6- تقديم ما يثبت عدم الإستفادة من إعانة مالية من الدولة موجهة للسكن وهذا حسب ما ورد في المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 13/153²، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03 بالخصوص المادة 9 منه.

¹ - المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، المعدل والمتمم، المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 6، المؤرخة في 19 أوت 2015، ص 6.

² - المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 13-153، المؤرخ في 15 افريل 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269، ج ر عدد 22 المؤرخة في 25 أفريل 2013، ص 27.

بعدها يتم إيداع الطلب من قبل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة¹، لدى لجنة تنشأ على مستوى ديوان الترقية، تقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلبات ومن ثم الفصل فيها. وهذا حسب ما جاء في المادة 16 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 211/15² وبعد تقديم المترشح طلبه تقوم أمانة اللجنة بمسك سجل مرقم و ممضي من طرف رئيس اللجنة تسجل فيه بحسب الترتيب الزمني مجموع الطلبات التي تم قبول إيداعها، وعند قبول الملف يسلم إلى المعني حينها وصل استلام.

ثانيا: تقييم السكنات المعنية بالتنازل

تقوم اللجنة بإرسال طلب إلى مصالح أملاك الدولة يتضمن القيام بعملية تقييم الأملاك أي تحديد القيمة التجارية لسكنات بحيث يستلزم إجراء التقييمات وإرسال بطاقات التقييم إلى أمانة لجنة الديوان في أجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم السكنات المعنية، لان التأخر في عملية التقييم يؤدي إلى رفع ثمن التنازل بالرغم من إن المواطن المترشح للاكتساب ليس مسؤولا عن هذه الوضعية.

ولقد تم تحديد طريقة تقييم الأملاك القابلة لتنازل في إطار هذه العملية في القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 27 جانفي 2004³، إذ ترتب الأملاك القابلة للتنازل حسب الصنف والمنطقة الفرعية. ولقد حددت المادة 2 من نفس القرار السعر المتوسط المرجعي بـ 18.000 دج/للمتر المربع⁴، و بصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004 تم تخفيض السعر المرجعي إلى 14.000 دج/للمتر المربع⁵، بالإضافة إلى تقييم معاملات المناطق والمناطق الفرعية، ولقد تم أيضا تخفيض هذا السعر إلى 12.000 دج/ للمتر المربع.

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 309.

² - المادة 16 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، السابق ذكره.

³ - القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 27 جانفي 2004 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁴ - المادة 2 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 27 جانفي 2004 نفسه.

⁵ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004، السابق ذكره.

ولقد تم تحديد المعاملات الجديدة للمناطق والمناطق الفرعية كما يلي:

- المنطقة 1: 1.8
- المنطقة 2: 1.3
- المنطقة 3: 1.1
- المنطقة 4: 0.8
- المنطقة 5: 0.7
- المنطقة 6: 0.4¹.

وثن التنازل يقيم من طرف مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويكون على أساس عدة عناصر كالمساحة والموقع والمنطقة ونوع العقار وبهذا يحدد السعر الإجمالي للتنازل على أساس أثمان مرجعية موحدة.²

ثالثا: آثار دراسة الطلب

لقد تم الإشارة سابقا إلى أن طلب الشراء يودع لدى لجنة تنشأ على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري.³ ويتعين على لجنة الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء.⁴ وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه في أجل شهر واحد (01)، ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد ومنه يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء وألقاب المترشحين والعناوين الكاملة للعقارات المعنية، وكذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة.

¹ - لاحظ في ذلك المذكرة رقم: 8227، المؤرخة في 19 نوفمبر 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الملحق رقم 05 .

² - المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 211/15، السابق ذكره.

³ - المادة 16 مكرر 1 من المرسوم نفسه.

⁴ - المادة 16 مكرر 2 من المرسوم نفسه.

وقد يحصل أن ترفض اللجنة طلب شراء المسكن وذلك لأسباب تراه كافية لان تحول دون قبول طلب المترشح للشراء، في هذه الحالة الإدارة ملزمة بوجوب تسبيب رفض التنازل.¹

وهذا حتى يمكن أن يتم الطعن في قرارات لجنة التنازل المكلفة بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها، على أن يكون هذا الطعن في الآجال المقررة قانونا وهي شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ²، حيث تتكلف اللجنة بدراسة الطعون في أجل خمسة عشر يوما (15) ابتداء من تاريخ الإخطار.³

الفرع الثاني: مرحلة التسديد

يقوم رئيس لجنة التنازل بإرسال الملفات كاملة في اجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق البريد المحمول مع تقديم وصل تسليم، و كذا نسخة من مقرر التنازل.⁴ ونسخة من شهادة الاكتتاب وهذا من أجل تمكين مصالح مديريةية أملاك الدولة من إعداد وتسليم عقود البيع بعد استكمال بعض الإجراءات مسبقا منها مرحلة التسديد، ومباشرة بعد إرسال الملف يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي يقوم بحساب سعر التنازل كما ذكر سابقا.

أولا: صيغة الدفع الفوري

في هذه الحالة يقوم المشتري بدفع ثمن التنازل كليا و دفعة واحدة لدى مفتشية أملاك الدولة وذلك بعد تطبيق التخفيض المقرر للمشتري من خلال حصوله على الامتيازات التالية:

¹ - زيدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، نيزي وزو، 2014، ص 55.

² - المادة 16 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211، السابق ذكره.

³ - المادة 16 مكرر 4 من نفس المرسوم.

⁴ - لاحظ الملحق "مقرر لجنة التنازل" رقم 06.

- تطبيق تخفيض نسبة 10 % من مبلغ السعر المستخرج من تقييم مصالح أملاك الدولة¹.

- خصم مبالغ الإيجارات التي قام بتسديدها الشاغل الشرعي حين شغله للسكن المعني بالتنازل.²

بالإضافة إلى ذلك إذا كان المشتري من فئة ذوي الحقوق والمجاهدين حسب المرسوم التنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 جانفي 2007³، فإنه سيستفيد من تخفيض 40% من سعر التنازل وللحصول على هذا الامتياز لابد أن يقدم للمصلحة المؤجرة أو البائعة شهادة تثبت صفة المجاهد أو ذوي الحقوق و تصريح شرفي يثبت أن المعني لم يستفيد من سكن عمومي ايجاري.

وللإشارة فإن الذين اختاروا صيغة الدفع الفوري لا يطبق بشأنهم أي تخفيض بشأن حذف الضمان المدفوع، بل يتعين عليهم التماس استرجاعه بتقديم طلب في هذا الشأن إلى المصلحة المسيرة، يتم إيداع هذا الملف الكامل من طرف المعني لدى مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً الذي يقوم بتكاملته بتصريح معد من طرف قابض أملاك الدولة يشهد فيه أن المبلغ تم صبه في ميزانية الدولة.

ويرسل هذا الملف إلى السيد المدير العام للميزانية قصد إرجاع المبلغ الذي يمثل الفارق بين المبلغ المسدد من طرف المعني، و سعر التنازل الجديد الناجم عن التخفيض⁴.

¹ - المادة الرابعة من الملحق رقم 06 السابق ذكره.

² - المادة الثالثة من الملحق رقم 06 نفسه.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 جانفي 2007، المحدد لشروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، ج ر عدد 04، المؤرخة في 14 جانفي 2007، ص15.

⁴ - لاحظ في ذلك المذكرة رقم: 2252، المؤرخة في 24 مارس 2007، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية، الملحق رقم 07.

ثانيا: الدفع بالتقسيط

في هذه الحالة يقوم المترشح للشراء بدفع سعر التنازل على شكل أقساط وبحسب المدة التي يختارها والتي لا تتجاوز 20 سنة، كما يمكن أن يستفيد من عدة امتيازات تتمثل في ما يلي:

- خصم مبلغ الإيجارات المدفوعة ابتداء من تاريخ شغل المسكن المبينة في شهادة الاستيفاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة.
- التخفيض على قيمة الملك كما يلي:
- 7% لمن تكون المدة المختارة اقل أو تساوي ثلاث (03) سنوات.
- 5% لمن تفوق المدة المختارة ثلاث (03) سنوات وأقل أو تساوي لخمس سنوات (05).

- تسديد دفع أولي قدرها 5% من سعر التنازل بعد حذف مبلغ الضمان المدفوع للمصلحة المسيرة¹، يجب إرسال سند تحصيل إلى ديوان الترقية المعني من اجل إعادة دفع مبلغ الضمان إلى حساب مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا والذي يقيد في الحساب النهائي.

تطبق نسبة فائدة قدرها 1% للسنة على القيمة المتبقية أي على مبلغ التقييم بعد خصم مبالغ الإيجارات المدفوعة والتخفيض المناسب المحتمل كذلك، ومبلغ الدفع الأولي بما فيه مبلغ الضمان الذي دفعه المستأجر قبل استغلال المسكن المؤجر وبعد القيام بعملية حساب مبلغ الدفع الأولي يحرر على مستوى مفتشية أملاك الدولة وثيقة جدول الاستحقاق الخاص بالسكنات المعنية بالتنازل تتضمن البيانات الآتية:²

اسم ولقب المشتري)
سعر التنازل حسب التقييم)
قيمة التخفيض المحتمل)
قيمة الإيجار)

¹ - المادة 4 من الملحق رقم 06، السابق ذكره.

² - لاحظ في ذلك التعلية رقم 0127، المؤرخة في 08 جانفي 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية، وزارة المالية، الملحق رقم 08.

أ) سعر التنازل النهائي

ب) مبلغ الدفع الأولي

ج) قيمة الضمان

د) مبلغ الحصة الواجب تسديدها

هـ) المبلغ الباقي للدفع بالتقسيط.

وإذا تم التسديد بالتقسيط يتم إعداد بطاقة تعديل وشهادة من طرف المدير الولائي

لأملاك الدولة تحدد سعر التنازل.

المبحث الثاني: آثار التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

بعد أن تطرقنا فيما سبق إلى مفهوم عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية المسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتعرض لسير إجراءات التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211، وغيره من النصوص التنظيمية لهذه العملية.

ومنه سنحاول عرض الآثار القانونية لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية في مطلبين، المطلب الأول تناولنا فيه انتقال ملكية سكنات العمومية الإيجارية المتنازل عنها، وتعرضنا في المطلب الثاني لمفهوم الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية المتنازل عنها.

المطلب الأول: انتقال ملكية سكنات العمومية الإيجارية المتنازل عنها

التنازل سببا من أسباب اكتساب الملكية، والتي لا تتحقق إلا بتحرير عقد البيع من طرف مديرية أملاك الدولة، وتسجيل العقد وإشهاره، ومنه يتم انتقال الملكية وفقا لشروط والإجراءات المنصوص عليها من قبل المشرع.

ولهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين هما، الفرع الأول والذي تضمن تحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، أما الفرع الثاني سنتطرق فيه للإجراءات المتبعة في عملية تسجيل وشهر السكنات العمومية الإيجارية المتنازل عنها

الفرع الأول: تحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية
إن القاعدة الرسمية وسيلة لترقية المعاملات القانونية وخاصة العقارية منها لذا
أخذت بها أنظمة معظم الدول، فهي تضمن احترام الشروط القانونية الخاصة بتعيين
الأطراف والعقارات، إضافة إلى الحجية التي تضيفها على المحرر وضمان إشهار
المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها.¹
ومنه فإن عقد البيع المكرس لعملية التنازل يتم تحريره من قبل مصالح أملاك
الدولة على مستوى مصلحة العقود وفق نموذج خاص تعتمده طبقاً لأحكام تعليمة رقم
5108، المؤرخة في 2004/10/02²، بعد القيام بفحص كل الوثائق الخاصة بملف
التنازل واستكمال الناقصة منها.

يحرر العقد على ثلاث صفحات هي كالاتي:

* الصفحة الأولى:

وتتضمن مجموعة من الأحكام في شكل بنود

- البند الأول:

يتضمن عبارة " عقد بيع " يليها المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المكرس لعملية التنازل، ثم
وضع رقم للعقد في سجل العقود الإدارية الممسوك على مستوى مصلحة العقود، يتضمن
كذلك القرار الوزاري الذي يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود
والمتمثل في القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992. وتجدر الإشارة إلى إن جميع
البيانات التي تم ذكرها تبقى ثابتة في جميع التي العقود تحرر في هذا الصدد إضافة إلى
ذكر مقرر لجنة المختصة بدراسة طلبات التنازل،³ والالتزام بالشراء⁴ المكتتب من طرف
المرشح للشراء والتصريح الشرفي بعدم امتلاك ملك عقاري في إطار القانون 01/81
الملغى، بالإضافة إلى الشهادة المسلمة من طرف الصندوق الوطني للسكن مع تحديد ما

¹ - بيع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة كلية الحقوق متتوري، 2007، ص 22.

² - لاحظ في ذلك التعليمة رقم 5108، المؤرخة في 02 أكتوبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن
الوطنية، وزارة المالية، الملحق رقم 09.

³ - لاحظ الملحق رقم 06 السابق ذكره.

⁴ - لاحظ "الالتزام بشراء" الملحق رقم 10 .

إذا كان المعني مستفيد من إعانة من الدولة أو غير مستفيد، التصريح الشرفي بعدم الاستفادة من سكن عمومي إيجاري آخر أو من أرض موجهة للبناء لدى الدولة أو الجماعات المحلية.

- البند الثاني: تعيين الأطراف

يذكر فيه أطراف العقد والمتمثل في مدير أملاك الدولة المتصرف بالنيابة باسم ولحساب مالك العقار محل التنازل بصفته "البائع"، بموجب المقرر رقم 13 المؤرخ في 2016/02/18، والمترشح للشراء لتحديد هويته (الاسم، اللقب، تاريخ، مكان الميلاد، العنوان، الجنسية)، كطرف ثاني في عقد البيع بصفته مشتري.

* الصفحة الثانية:

- البند الأول: التعيين

يتم في هذا البند تعيين السكن ويتمثل في الموقعه (الطابق، العمارة، الكائن) وصف دقيق للمسكن مع ذكر ملحقاته ومشمولاته مع ذكر مساحته (بالأحرف) والأجزاء المشتركة حسب البيان الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظ العقارية (يوم، حجم رقم.....قسم.....مجموعة ملكية رقم.....القطعة رقم.....).

- البند الثاني: أصل الملكية

يتم فيه توضيح مالك أرضية الوعاء العقاري المقام عليها محل التنازل سواء كان دولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري والملاحظ انه خلال عملية تحرير العقود الخاصة بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يدون أصل الملكية، أما إذا كانت المناطق قد شملتها عملية المسح فانه يدون ما يلي¹:

أصل الملكية: إن العقار المباع بموجب الإجراءات الأولية لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري المشهر بالمحافظة العقارية يوم.....حجم.....تربيعة.....حسب الدفتر العقاري رقم.....المسلم من طرف المحافظة العقارية بتاريخ.....

¹ - لاحظ في ذلك "تمودج عقد البيع" الملحق رقم 11.

- البند الثالث: الأعباء والشروط

ذكر الأعباء والشروط التقليدية وفي حالة ما إذ تعلق الأمر بعقار جماعي ذكر كذلك حقوق والتزامات كل من البائع و المشتري فيما يخص تسيير الأجزاء المشتركة وهذا بإدراج ما يلي: "يلتزم المشتري باحترام أحكام المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وسير العقارات الجماعية المعدل والمتمم" كما يجب تدوين الشرط الآتي: "يستلزم على المترشح للاكتساب عندما يصبح مالك اكتتاب عقد تامين يضمن الملك العقاري المكتسب ضد آثار الكوارث الطبيعية طبقا لأحكام الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 أوت 2003".

وفي حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيت يمنع إعادة بيع المحل موضوع هذا العقد قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل بحيث يسجل رهن قانوني لفائدة الخزينة العمومية لدى المحافظة العقارية المختصة وفي حالة تسديد المشتري لمجمل المبلغ تسلم له وثيقة "رفع الرهن"¹

- البند الرابع: شرط المنع من التصرف

حيث نجد انه بموجب المادة 91 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018²، التي نصت على منع المشتري من إعادة التنازل عن هذا السكن لمدة سنة واحدة (01) من تاريخ إعادة العقد.

* الصفحة الثالثة:

- البند الخامس: السعر

تم تحديد القيمة التجارية موضوع هذا البيع ب.....دينار جزائري (.....د.ج)
تم تحديد سعر التنازل النهائي لهذا العقار ب.....بعد خصم مبالغ الإيجار المقدرة ب.....دينار جزائري (.....د.ج) حسب شهادة الاستيفاء رقم...بتاريخ.....الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري.

¹ - لاحظ "عقد التنازل عن الرهن القانوني" الملحق رقم 12.

² - القانون رقم: 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017، ص 3.

قام المشتري بتسديد سعر التنازل فور أي مبلغ.....دينار جزائري (...دج) وذلك بعد تخفيض قدره 10% بالإضافة مثلا إذا كان المشتري من ذوي الحقوق والمجاهدين تخفيض قدره 40% وفقا للوصول رقم.....صفحة.....حجم.....المؤرخ في.....الصادر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة.....و هذا بعد إجراء التخفيضات.

إذ اختار المشتري طريقة الدفع بالتقسيط على فترة تقدر ب.....سنة وعليه تم تسديد الدفع الأولى المقدرة ب.....دينارا جزائريا (...دج) يمثل نسبة 5% من سعر التنازل الذي يدفع نقدا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة يوم.....وصول رقم.....

يجب على المشتري ان يسدد المبلغ الباقي المقدر ب... دينارا جزائريا (...دج) في شكل دفعات شهرية حسب جدول الاستهلاك المسلم له.

- البند السادس: التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد في نسختين سلمت إحداها للمحافظة العقارية و الأخرى للمشتري بعد الاطلاع و التوقيع عليها بحضور أملاك الدولة كما توجد بالأصل معلومات التسجيل مكتوبة على النحو التالي:

سجل ب.....يوم.....وصول رقم.....صفحة.....حجم.....المقبوض مجانا وذيلت تأشيرة التسجيل بتوقيع السيد.....

- البند السابع: الإشهاد

ثم يلي هذه الخانة تصريح من طرف مدير أملاك الدولة للولاية بأنه اطلع على هذه النسخة وراجعها، كما يشهد إن الأطراف المذكورة في هذا العقد هم من جنسية جزائرية وغير مصابين بنقص في الأهلية المدنية أو المنع طبقا للمادة¹65 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ المادة 65 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 498.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية تسجيل وشهر السكنات المتنازل عنها

أولاً: كيفية تسجيل السكنات العمومية الإيجارية المتنازل عنها

بعد القيام بعملية تحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل من طرف المصلحة المختصة، والذي يكون على ثلاث نسخ يقوم العون المختص بملء الاستمارة التي من المفروض أن تقدمها إدارة التسجيل مجاناً و يتم تدوين في هذه الاستمارة ما يلي:

ج ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.

ج أصل الملكية للمحل المعني بالتنازل.

ج التعيين، إذ يجب ذكر كل المعلومات المتعلقة بالسكن.

ج السعر، أي ثمن التنازل المحدد من قبل المصلحة المختصة.

الحقوق بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني تكون مجاناً لأنه وطبقاً للمادة 347 مكرر من قانون التسجيل¹ تعفى من جميع حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري كل الشهادة والأوراق والوثائق، التي تم إعدادها والتي كان موضوعها التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري. ويتم إرسال النسخ الثلاث للعقد مع نسختين من الاستمارة المذكورة أعلاه بعد تدوين كل المعلومات حيث يقوم مفتش التسجيل بعد إيداع العقود بتفحص معلومات العقد و الوثائق المرفقة معه وتحليل العقد وبعد ذلك يقوم مفتش التسجيل بنقل تأشيرة التسجيل فقط على العقد أي على النسخ الثلاثة لعقد البيع المكرس لعملية التنازل.² ثم يقوم بعد إتمام الإجراءات بإعادة العقود إلى مفتشية أملاك الدولة التي تقوم بالإجراءات المتبقية، حيث نجد أن عمليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السابق ذكره، تعفى من حقوق الرسم وكذلك الإجراءات الأولى³ الذي يتم في السجل العقاري والمتعلق بالمحلات ذات الاستعمال السكني الممسوحة والتابعة لدواوين

¹ المادة 347 مكرر من الأمر رقم: 76-105، المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 39، المؤرخة في 18/12/1977.

² لاحظ "نموذج عقد بيع" ملحق رقم 11 السابق ذكره.

³ المادة 06/353 من القانون رقم: 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017، ص 02.

الترقية والتسيير العقاري والقابلة للتنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03، وبدون الإجراء الجبائي لا يمكن إجراء الشهر العقاري ولا تنتقل الملكية العقارية ولا الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم تبعية ولا يمكن الاحتجاج بها بين الأطراف أو في مواجهة الغير.¹

ثانيا: كيفية شهر السكنات العمومية الإيجارية المعنية بالتنازل

وبعد القيام بعملية التسجيل ترسل مفتشية أملاك الدولة العقود إلى المحافظة العقارية التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها قصد إجراء شهرها، فيحتفظ المحافظ العقاري بنسخة لديه ويرسل النسختين الباقيتين بعد التأشير عليها ضمن المساحة المخصصة له في الإطار الخاص بالمحافظة العقارية.²

ومنه يخضع عقد التنازل عن أملاك الدولة الخاصة إلى قواعد الإشهار وذلك حرصا على تساوي حظوظ المستفيدين من عملية التنازل وعملية الشهر العقاري عبارة عن إجراء فني وتقني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات القانونية التي ترد على الأملاك العقارية الخاصة للدولة³، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإشهار هذه العقود وفقا للبطاقات العقارية الموجودة في المحافظة العقارية، أما في حالة وجود العقارات المتنازل عنها في بلديات بدأت فيها عملية المسح فان المحافظ العقاري يقوم بإرسال نسخة من الدفاتر العقارية الخاصة بالسكنات إلى مفتشية أملاك الدولة، وذلك بعد أن تقوم هذه الأخيرة بإرسال وثيقة "تأسيس السجل العقاري" بعد أن يتم ملؤها من طرف الأعوان المختصين.

وفي الأصل إن مدير الترقية والتسيير العقاري هو المسؤول عن استلام الدفاتر العقارية لكن هناك تفويض من المدير الولائي بان يتم استلام الدفاتر العقارية من طرف

¹ - سميحة خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2008، ص 29.

² - "نموذج عقد البيع"، الملحق رقم 11.

³ - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، (د ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 101.

مفتشية أملاك الدولة وذلك بموجب المذكرة رقم 07231.¹ ثم يقوم محرر العقد لدى مفتشية أملاك الدولة بالتقدم إلى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (CC4) باعتبار أن مصلحة المسح تعد بمثابة الهيئة الوحيدة التي يمكنها إعداد المستخرج بدقة وذلك من أجل الحصول على مستخرج من النموذج (CC4 BIS) الخاص بالمناطق الممسوحة ويعد هذا المستخرج مستخرجا لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملاءه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملا من طرف محرر العقد، وبعد إيداع الطلب المشار إليه سابقا فان مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوما (15)، استنادا إلى هذا المستخرج يقوم محرر العقد بتحرير هذا الأخير كما يقوم بتدوين البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج، يذكر فيه باختصار مضمون التصرف القانوني، ثم يتم إرسال العقد موضوع التصرف القانوني (التنازل) إلى المحافظ العقاري من أجل شهر مرفقا بالمستخرج والدفتر العقاري وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.² وبعدها يتأكد المحافظ العقاري من تطابق البيانات الواردة في العقد المودع تلك الواردة في المستخرج يقوم بإشهار العقد و يشير ليقوم بعد ذلك بإرسال العقود المشهورة إلى محررها.³

¹ لاحظ في ذلك المذكرة رقم 07231 المؤرخة في 06/07/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية الملحق رقم 13.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 120.

³ رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2008/2009، ص 112.

المطلب الثاني: مفهوم الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية
إن الأصل في المالك انه يجوز له أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات إذ له أن ينقل ملكية الشيء الذي يملكه إلى غيره بالبيع أو الهبة أو غير ذلك من التصرفات الناقلة للملكية، غير انه يمكن أن يحرم المالك من التصرف في ملكه ولو مؤقتاً بشرط مانع من التصرف.

لهذا سوف نحاول معرفة مفهوم الشرط المانع من التصرف من خلال فرعين الفرع الأول الذي نستعرض فيه لتعريف الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية المعنية بالتنازل، والفرع الثاني سنتناول فيه تطبيق الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية المعنية بالتنازل.

الفرع الأول: تعريف الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية

الشرط المانع من التصرف هو منع المالك من التصرف في ملكه و الشرط بند من بنود العقد الرسمي يسمى شرط التقييد¹.

حيث ألزم المشرع في العقود التي تحررها إدارة أملاك الدولة الخاصة بالتنازل وجود بند يتضمن عدم إعادة التنازل لمدة عشر سنوات وذلك مهما كانت طريقة الدفع سواء كلي أو بالتقسيت فإذا قام المستفيد بالدفع الكلي فيسلم له العقد مباشرة وتنتقل إليه الملكية أما في حالة الدفع بالتقسيت يرهن العقار محل التنازل فلا يزول ذلك الرهن إلى غاية دفعه الكلي للقيمة الإجمالية للعقار، بعدها يلجا إلى مكتب تحرير العقود على مستوى مديرية أملاك الدولة لرفع اليد عن العقار وإزالة الرهن فيحرر له عقد جديد لإثبات ملكية ذلك العقار.² بما أن الشرط المانع من التصرف هو استثناء على الأصل المتمثل في حرية المالك في التصرف في ملكيته، ونقل الملكية على هذا الوجه هو أوسع ضروب التصرف الذي يستطيع المالك أن يقوم به.³

¹ - محمد صبري السعدي، (النظرية العامة للالتزامات، أحكام الالتزام)، المرجع السابق، ص 192.

² - لاحظ "عقد التنازل عن الرهن القانوني"، الملحق رقم 12.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، ص 501.

فانه لكي يصبح هذا الشرط صحيحا فلا بد أن تكون مدة المنع معقولة، إذا كان المنع مؤبدا فان الشرط باطل و مخالفا للنظام العام، ذلك انه لا يجوز أن تكون مدة المنع طويلة إلى حد أن تكون غير معقولة¹، ولا يجوز إلا بنص قانوني كما هو الحال في الوقف فإذا طالت مدة المنع يكون الشرط المانع باطلا بالرغم من توقيته. مثال أن يمتنع المستأجر الشاري عن أية معاملة أو تصرف يخص العقار محل عقد البيع لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد العقد حتى ولو سدد مستحقاته مسبقا.²

ومن ثم فالشرط المانع منعا دائما باطلا ويلغى ويبقى التصرف الذي تضمن الشرط ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التصرف فيبطل كل من الشرط والتصرف ويشترط إذن لصحة الشرط المانع أن يكون المنع مؤقتا ولمدة معقولة.³

¹ - سميحة خوادجية، المذكرة السابق، ص 109.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ط7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 144.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، (الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية)، المرجع السابق، ص 508.

الفرع الثاني: تطبيق الشرط المانع من التصرف على السكنات المعنية بالتنازل

تنص المادة 57 من القانون 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 على أن السكنات الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لفائدة شاغليها، طبقا للتشريع المعمول به، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المعدة من طرف الدولة المستفيدة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن 10 سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة¹.

ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع قد منع المستفيدين من السكنات الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03، من التصرف فيها أي من التنازل عنها بعد أن يصبح شاغلها الشرعي مالكا لها بموجب عقد البيع لمدة عشر سنوات باستثناء حالة وفاة المالك التي تؤدي إلى توزيع التركة على الورثة والموصى لهم إن وجدوا.

ولقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08² على انه "يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تعد بعد تاريخ 31 ديسمبر 2007 والتي تخص التنازل عن السكنات التي تدخل ضمن إحدى الفئات المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه بندا بعدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات، مهما كان تاريخ السديد، الكلي أو الجزئي، لسعر التنازل" وهذا يعني أن المساكن المعنية بهذا التدبير، هي تلك الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم، والتي تم تسديد سعرها الجزئي أو الكلي لغاية 31 ديسمبر 2007.

¹ - المادة 57 من القانون رقم: 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ج ر، العدد 82، المؤرخة في 31 ديسمبر 2007، ص 3.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 06 جويلية 2008، المحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، ج ر العدد 38، المؤرخة في 09 جويلية 2008، ص 10.

في هذا الشأن يجب أن تتضمن العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة بند عدم إعادة التنازل لمدة 10 سنوات، تبعا لذلك فإن المرشحين للاكتساب الذين قاموا بتسديد سعر التنازل جزئيا أو كليا قبل 01 جانفي 2008 وتم إعداد عقد الملكية بعد هذا التاريخ فإنهم غير معنيين بهذا التدبير المتضمن عدم إعادة التنازل، و يجب أن لا تتضمن العقود الإدارية المعنية هذا البند.

والملاحظ انه في الحياة العملية تحصل بعض المواطنين على عقود ملكية مشهورة دون أن تتضمن هذه العقود بند عدم قابلية إعادة التنازل لمدة عشر سنوات كما هو منصوص عليه في قانون المالية لسنة 2008 (المادة 57) وتعود هذه الوضعية إلى عدم صدور المرسوم التنفيذي رقم 196/08 السالف الذكر المتخذ تطبيقا لنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 السالف الذكر أثناء إعداد هذه العقود.

ولهذا قام بعض مديري أملاك الدولة برفض تسليم رفع اليد للمواطنين الذين قاموا بالتسديد الكلي للمبلغ المتبقي، بسبب انه كان من المفروض أن تتضمن هذه العقود بند عدم قابلية إعادة التنازل في العقود الإدارية الأصلية إذا كانت محل معاملات عقارية وفي هذا الصدد صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مفادها انه لا يمكن إلغاء أو تعديل عقد مشهر إلا عن طريق القضاء.¹

وبالتالي فانه يتعين استبعاد أي تعديل ويمكن تسليم شهادات رفع اليد بعد التسديد الكلي لسعر التنازل ويتعين على المحافظين العقاريين من جهتهم القيام حسب الإجراءات العادية بشهر العقود الموثقة كما ينبغي عدم التذرع بعدم إعادة التنازل ما دام أن هذا البند لا يوجد في العقد الإداري المشهر.

ومما تجدر الإشارة إليه أن الحكومة الجزائرية حددت شروطا جديدة كقابلية التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة في إطار حماية الحظيرة العقارية ووضع حد لعمليات المضاربة المحتملة، بحيث تم إصدار منشور وزاري مشترك وقع عليه كل من وزير المالية والسكن، المتضمن عدم قابلية التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانات

¹ راجع في ذلك التعليمة رقم 08599 المؤرخة في 29 جوان 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

الدولة بتاريخ 24 فيفري 2013 تضمن القرار إلغاء عدم قابلية التنازل بموجب المادة 22 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012. إذ تقرر بالنسبة للسكنات المنجزة بمساهمة من الدولة عدم قابلية التنازل عنها لمدة 10 سنوات يبدأ سريان مدة عدم التنازل من تاريخ إعداد العقد الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة.

ولكن بصدر القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 نصت المادة 91 منه والتي تعدل أحكام المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة و المتممة لاسيما بالمادة 81 من القانون رقم 14/16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 وتحرر كما يلي: "المادة 57.....(دون تغيير)..... وتعد كذلك قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الإيجارية العمومية من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم بعد مدة استغلال تحدد كما يلي:

- سنة واحدة بالنسبة للحظيرة المستغلة قبل أول يناير سنة 2004.

- سنتان (02) بالنسبة للحظيرة المستغلة من أول يناير سنة 2004 إلى 31 ديسمبر سنة 2009.

- ثلاث سنوات (03) بالنسبة للحظيرة المستغلة بعد 31 ديسمبر سنة 2009.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

ومما تجدر الإشارة إليه انه في حالة وفاة المترشح للشراء¹، بعد دفع مبلغ التنازل وقبل إمضاء العقد فانه يحزر عقد تعديلي آخر بحيث يدون في الدور الأول محل عبارة "عقد بيع" شهادة تتضمن تحويل عقار مبني لفائدة المترشح للشراء المتوفى بعد دفع مبالغ التنازل.

¹ - التعليلة رقم 02628، المؤرخة في 24 مارس 2001، في حالة وفاة المترشح للاكتساب قبل استكمال إجراءات إعداد التنازل لفائده وقبل التسديد، يستلزم الأمر على الورثة إيداع ملف جديد للترشح للاكتساب، بحيث يتعين تمكين الزوج و/أو أولادهم من تخفيض مبالغ الإيجار المدفوعة من طرف المتوفى قيد حياته، شرط أن لا يكون قد استفاد هذا الأخير أو ذوي حقوقه ملكا في إطار القانون رقم 01/81 الملغى، أو إعانة من الدولة.

بالإضافة إلى إضافة ما يلي:

- بمقتضى الأمر بالدفع رقم.....تاريخ.....المتضمن دفع الحصة الأولية المقدرة ب 5% من سعر التنازل النهائي.
 - وصل دفع حقوق الكتابة رقم..... بتاريخ.....
 - بمقتضى شهادة استيفاء الإيجار النهائية رقم.....بتاريخ.....
 - شهادة الوفاة رقم.....بتاريخ.....المسلمة من طرف الحالة المدنية للبلدية
 - بمقتضى المنشور رقم 04153/م ع أ و/خ المؤرخ في 01 أوت 2000 المتعلق بعملية التنازل عن الأملاك التابعة للقطاع العمومي، حالة وفاة المترشح للشراء قبل إمضاء العقد.
 - يرفق الملف بالفريضة.
 - تحذف خانة إمضاء المشتري أي إمضاء مدير أملاك الدولة فقط.¹
- كما ينبغي التنويه إلى أنه يمكن أن يحتوي العقد على وكالة خاصة من طرف المشتري لشخص آخر (المستفيد)، فيدون المستفيد، الحاضر عن النيابة، و يوقع الوكيل بالإمضاء بدل المشتري و يتصرف لحسابه.

¹- لاحظ "نموذج عقد بيع لفائدة المترشح للشراء المتوفى، الملحق رقم 13.

كخلاصة لما سبق ذكره نجد أن عملية التنازل التي نظم أحكامها المشرع الجزائري، ضمن ترسانة هائلة من القوانين والنصوص التنظيمية السابقة الذكر، والتي كان الهدف منها هو تمكين الشاغلين للسكنات سواء المستأجر الأصلي أو המתنازل له إذا كان التنازل عن حق الإيجار صحيح قانونا، والذين تتوفر فيهم الشروط القانونية.

وبهذا يتم نقل حق الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 16-310 السابق الذكر، بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بعملية التنازل عن السكنات التي تكون مسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولسير إجراءات التنازل فإنه يتم إيداع طلب لدى اللجنة المختصة التي تنشأ لدى ديوان الترقية، وهذا حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

إذ تقوم هذه الأخيرة بإرسال الطلب لتقييم هذه السكنات من قبل مصالح أملاك الدولة، والتي تتم وفقا للقيمة التجارية التي تم تحديدها بموجب القرارات الوزارية المشتركة وعلى هذا الأساس يتم تسديد مبلغ التنازل للسكنات المعنية، والذي يكون إما بصيغة الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط.

والتنازل سبب من أسباب إكتساب الملكية والتي لا تتحقق إلا بتحرير عقد البيع من طرف مديرية أملاك الدولة، ويتم تسجيله وشهر العقد وفقا للشروط والإجراءات المذكورة سابقا.

والمشرع وضع شرط المنع من التصرف في هذه السكنات كبنود في العقد يحرم المالك من التصرف في ملكه ولو مؤقتا، ولقد تم تحديد هذه المدة بسنة واحدة (01) من تاريخ إعداد العقد، وهذا حسب مضمون القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

الختامة

نخلص في نهاية هذه الدراسة إلى القول بأن التنازل عن الحق في الإيجار للسكنات العمومية الإيجارية، التي تم منحها بموجب المرسوم التنفيذي 142-08 المذكور سابقا، لا تتم إلا وفقا للضوابط والأحكام التي أقرها المشرع الجزائري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269-03 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل والمتمم، إذ من خلاله تم تحديد كيفية سير إجراءات عملية التنازل وكذا تحديد الهيئات المكلفة بها، حيث يتم تحرير عقد بيع بالتراضي لفائدة شاغليها الشرعيين وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها وعلى أساس القيمة التجارية المحددة بموجب التنظيم.

ولعل من أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هاته الدراسة هي:

1. أن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، خصّه المشرع بأحكام خاصة، بالرغم أنه في العلاقة الإيجارية القائمة بين الهيئة المؤجرة والمستأجر طبق الأحكام العامة.
2. أن بدل الإيجار محدد بموجب نصوص تنظيمية خاصة، لا يمكن للمتعاقدين التفاوض بشأنها .
3. إلزامية دفع مبلغ الكفالة من طرف المستأجر قبل الشغل الفعلي لسكن.
4. أن المشرع وضع شروط وقيود للإستفادة من السكن العمومي الإيجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142-08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
5. أن الآثار المترتبة على إبرام عقد إيجار السكنات تخضع لدفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر بموجب الملحقين الأول والثاني المرفقين.
6. حصر المستفيدين في البطاقة الوطنية للسكن.

7. ان المشرع الجزائري حصر عملية التنازل على الأشخاص المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي، بما فيهم المتنازل لهم عن الحق في الإيجار، والمستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية.

8. أن التنازل عن هذه السكنات تم تقييده بعدم التصرف حيث تم إدراج بند في العقود يتضمن عدم التنازل عنها لمدة (01) سنة، وذلك بموجب القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

9. أن عقد التنازل يحرر من طرف مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق للدولة، ويجب تسجيله وشهره في المحافظة العقارية.

ومن خلال هذه النتائج التي تم رصدها يمكننا تقديم التوصيات الآتية:

1. استحداث تطبيق جديد من خلال المواقع الإلكترونية يسمح للمواطن من متابعة دراسة ملفه.

2. إدخال تقنيات حديثة في التعامل مع طلبات السكن وكذا طلبات التنازل.

3. وجوب إصدار نصوص قانونية تساهم في استقرار العلاقة بين المواطنين والإدارة وتقريبها منهم.

4. تفعيل الرقابة الميدانية من أجل متابعة إجراءات التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.

5. القيام بحملات تحسيسية وتوعوية لفائدة الشاغلين لهذه السكنات، من أجل أن يتمكنوا من معرفة الإجراءات التي تساعدهم على امتلاك سكناتهم .

6. وجوب تعديل في صياغة المادة 05 من المرسوم التنفيذي 16-310 التي لا تمنح تخفيض من ثمن التنازل المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 03-269 للفئات التي تم التنازل لها عن الحقوق الإيجارية.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة
ديوان الترقية و التسيير العقاري
لولاية تبسة

للملاحق رقم 01
الموجه لأول

عقد إيجار سكن

رقم: بتاريخ:

بين كل من:

(1) - ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة ممثل من طرف مديره العام السيد:
المدعو المؤجر، من جهة

(2) - السيد (ة):

المولود (ة) بتاريخ: بـ (ولاية

المقيم (ة) بـ: (ولاية

المدعو المستأجر، من جهة أخرى

يتفقان على ما يأتي:

المادة 01: موضوع العقد

يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل الحي المخصص للسكن المبين في المادة 03 أثناء مقابل دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به.

المادة 02: مدة العقد

يبرم هذا العقد لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ

المادة 03: مكونات السكن المؤجر

المسكن المؤجر مسكن، يتكون من غرف ومطبخ وحمام كلان بحسب:

عمارة: رقم: بلدية: دائرة: ولاية:

المادة 04: تخصيص السكن المؤجر

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا تخصيصه لأي نشاط آخر.
- كل استعمال غير مكنتي مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع نظام المستأجر.

المادة 05: تسليم المسكن

يُسلم المسكن للمستأجر بتسلم المسكن المؤجر و ملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة الشغل حسنة إلى المستأجر.

المادة 06: قيمة الإيجار

- يبلغ هذا السكن مقابل مبلغ إيجار قدره:

..... كإيجار رئيسي و مبلغ تمثل الأعباء الإيجارية، مع احتمال بعد تطبيق التخفيض في مبلغ الإيجار الرئيسي المملوح

للمعاقدين ونوعي العقوق يصبح مبلغ الإيجار:

- يحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستعقات الإيجارية المتكولة من قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء والرسوم القانونية طبقا للوصف الترموذجي المتصاق عليه بقرار من الوزير

المكلف بالسكن.

- يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل.

- تضاعف إلى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها لسنة 5% على كل شهر لتأخير.

- عندما لا يدفع المستأجر مبلغ الإيجار ستة (6) أشهر متتالية وبعد ثلاثة (3) إشارات بكتب بنون جنوبي يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس باستماعات

الفضائية التي ترفع ضده من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة وطلوره.

- يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بحسب حساب هذا الأخير.

المادة 07: قواعد مراجعة مبلغ الإيجار

يكون مبلغ الإيجار أصلا للمراجعة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتمثلة بها، وتكون الأحكام

الوقنية واجبة التطبيق على هذا العقد وببدا سيرتها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل.

يبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مفصلة مع وصل استلام ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

المادة 08: مبلغ الضمان

على المستأجر قبل استئصال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان قدره مقابل تسليم وصل.
يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن بعد خصم مصاريف التصليحات إن كانت ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به التي لم يدفعها.

المادة 09: الإيجار من الباطن

يلتزم المستأجر بإبلاغ السكن موضوع هذا العقد بصلة شخصية و مستمرة، وعدم إجراؤه من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغفه من طرف الغير ولو بصلة مؤقتة.

المادة 10: الإصلاحات

يتعهد المؤجر بالقيام على عتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر. وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام، يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر، نتيجة عدم القيام بالأشغال المقررة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر.

- يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتلفيد جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترضى الهيئة المسيرة ضرورة إجرائها بالأمانة المؤجرة في العمارات و بجوارها، دون المطالبة بأي تعويض أو خفض في الإيجار والخدمات. مهما كانت أهمية ومدى الأضرار أو تجاوزت 40 يوماً.

يجب على المستأجر أن يخطر فوراً و كتابياً عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة و إلا كان مسؤولاً مسؤولاً شخصية لكون أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة على سبيل البيان كالتالي:

- إصلاح المسطوح
- ترميم الحدائق الحاملة و هياكل البلاطات و كذلك الواجهات
- إصلاح أو تبديل أعمال التجزئة الخارجية
- تصريف مجاري المياه القارة
- يلزم المستأجر بتفليد كافة الترميمات التأخرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يسقطها و خاصة
- ترميم أو تبديل الأجهزة المنزلية المكسورة أو المعطوبة
- إصلاح تسرب المياه داخل الأمكنة المؤجرة
- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة
- إصلاح أو تبديل الأقفال، و المفصلات و المزالج
- إجراء الدهانات الخارجية
- تدليل البلاطة و الفسيفساء (الخزف) بداخل الأمكنة
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية و التنظيمية

المادة 11: الصيانة

يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر.

المادة 12: استغلال السكن

يتعهد المؤجر بعدم التعرض لاختراق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.

المادة 13: المسؤولية

على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابياً وبنون أجل عن كل حادث يتسبب في التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة.

المادة 14: تجديد عقد الإيجار

يمكن تجديد عقد الإيجار بصلة ضمنية حسب الشروط نفسها التي ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

المادة 15: فسخ عقد الإيجار

في حالة عدم حضور المستأجر لإحدى التزاماته كما في مبنية في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وفي دفتر الشروط الملحق الثاني لنفس المرسوم يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تنظيم المستأجر. غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد في كلتا الحالتين يتبرجع السكن ويعد منه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

حسب في

إمضاء وختم الهيئة المؤجرة

الوجه الثاني

(قرئ وصوبق عليه)

إمضاء المستأجر

(قرئ وصدق عليه)
امضاء المستأجر

الوجه الثاني

حردب في
امضاء وختم الهيئة المؤجرة

الملاحق الثاني (نقتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر)

- المادة 01 : يحدد الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة وذلك المتعلقة بالمستأجر
- المادة 02 : يلتزم المؤجر بتسليم العقار المؤجر ومطابقاً لوصفها في خطة كراسة السكن والمعدات والتجهيزات المرفقة بها في حالة اشتغال حسن
- المادة 03 : يلتزم المؤجر بإتمام جميع الإصلاحات الضرورية على العقار باستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر في حالة عدم إتمامها هذا الالتزام يقع على المؤجر تعويضاً مقابل الإصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالاشتغال المطلوب والتي لا يترتب عنها أية أضرار للمؤجر
- المادة 04 : يلتزم المؤجر بالتفكير بعصيلة الأجزاء المشتركة للمكان المأجور على الأجزاء الإيجارية من طرف المستأجر
- المادة 05 : يجب على المؤجر عند التعرف على حقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة
- المادة 06 : يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بحسب رادعة واستعمالها لسكنة الرئيسي والتنظيف من طرف أعضاء عائلة الذين يعيشون عادة تحت سقفه
- ويجوز الصلة لا يملكه، ويرد بحسب موافقة التفرغ عن كل الأماكن المؤجرة من غير أن يجره منها ما من الباطن أو يصدفها محلياً تحت تصرف الغير
- المادة 07 : يتعهد المستأجر برفع مبالغ الإيجار والأجاء الإيجارية في الأخر المتفق عليه
- المادة 08 : يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الانتفاع من كل ما من شأنه الإحتلال بهنوء أو أمن العمارة أو الضمان بحسن هيكليتها. ويتعهد بأحكام كل التعليمات التي يدرى المؤجر أنها ضرورية لمنفعة المعمار زيادة على ذلك
- المادة 09 : يتحمل المستأجر التوافق الشفهي من التعمول بالتقار والماء للكهرباء وكل الخدمات
- المادة 10 : يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائل العاصمة وتكافؤه المالية بمفرغ القنونات المستودعة لدى المخدم الأماكن المؤجرة وذلك إلى حد القدرة المشتركة

NOM ET PRENOM DU LOCATAIRE
 NOM :
 PRENOM :

امضاء المستأجر
 للملاحق رقم 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 وزارة السكن، العمران و المدينة
 ديوان الترقية والتسيير العقاري
 ولاية تبسة
الملحق رقم 303

تصريح بنقل حق إيجار سكن عمومي إيجاري تابع لديوان
 الترقية و التسيير العقاري في إطار أحكام المرسوم التنفيذي
 16-310 المؤرخ في 2016/11/30

أنا الممضي أسفله (المستفيد الشرعي):

الإسم اللقب ابن

المولود بتاريخ في

صاحب ب.ت.و أو ر.س رقم بتاريخ دائرة

أصرح بشرفي أنني قد تنازلت عن السكن الكائن بحي
 عمارة رقم الصنف بلدية

لفائدة السيد:

الإسم اللقب ابن

صاحب ب.ت.و أو ر.س رقم بتاريخ دائرة

صلة شاغل العقار (بالمستفيد الشرعي):

1. شاغل السكن له صلة قرابة أصول و فروع
 أذكر صلة القرابة:

2. شاغل السكن له صلة قرابة أو مصاهرة (غير الأصول و الفروع)
 أذكر صلة القرابة أو المصاهرة:

3. شاغل السكن ليس لديه صلة قرابة أو مصاهرة

• يلتزم شاغل العقار (الحالة 2 و الحالة 3) بشروط و كيفيات نقل حق الإيجار المنصوص عليها في إطار أحكام المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 لاسيما المادة 6.5 و 7

إمضاء الطرف المتنازل إمضاء شاغل السكن

رأي ديوان الترقية و التسيير العقاري:

المصادقة على التوقيع

حرر في

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملاحق رقم 4

وزارة السكن، العمران والمدينة
ديوان الترقية والتسيير العقاري
ولاية تبسة

تعهد بقبول اكتساب الملكية لسكن عمومي إيجاري
في إطار المرسوم التنفيذي 269-03 المؤرخ في 2003/08/07
و المرسوم التنفيذي 310-16 المؤرخ في 2016/11/30

أنا الممضي أسفله:

الإسم: _____ اللقب: _____ ابن: _____

صاحب ب.ت.و أ.ر.س رقم: _____ بتاريخ: _____ دائرة: _____

أتعهد باقتناء السكن الذي أشغله حاليا و الكائن بـحي: _____

عمارة: _____ رقم: _____ الصنف: _____ بلدية: _____

طبقا للشروط المنصوص عليها في إطار أحكام المرسوم التنفيذي 269-03 المؤرخ في 2003/08/07 و المرسوم

التنفيذي 310-16 المؤرخ في 2016/11/30 لاسيما المواد 6.5 و 7 منه.

الإمضاء، مصادق عليه

حرر في _____ بـ _____

الملاحق رقم 5 - من 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
 DIRECTION GENERALE
 DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر، في 19 NOV 2006



وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية
 رقم و.م.ع.أ.م.ع.أ.د.ع.أ.خ

8227

مذكرة

إلى

- السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

- السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)
 - السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: - التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري
 المستلمة أو الموضوعه حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.
 - ف/ي الإجراءات الجديدة.

المرجع: - المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006 المعدل و المتمم
 للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.
 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 المعدل و المتمم للقرار
 الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004.

تطبيقا لأحكام المادتين 41 و 209 من قانون المالية لسنة 2001 و 2002، لقد حدد
 المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك
 العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعه حيز الاستغلال
 قبل أول يناير 2004.

و تجدر الإشارة إلى أن آخر أجل لسريان أحكام هذا المرسوم كان محدد بتاريخ 31
 ديسمبر 2007 وبالتالي كان لا يمكن الاستفادة من حق اكتساب الملكية في هذا الإطار، سوى
 المواطنين الذين يترشحون لشراء المحلات التي يشغلونها قبل هذا الأجل.

كما ينبغي التذكير بأنه فيما يتعلق بالشروط المالية لهذه العملية و على وجه الخصوص
 معايير تحديد سعر التنازل، فإنه تم تحديدها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير
 2004، سيما كما يلي:

***/**

ص - 2

تتمثل المعاملات الجديدة للمناطق و المناطق الفرعية كما يلي:

المعاملات الخاصة بالمناطق:

المعاملات الجديدة للمنطقة:

- المنطقة 1 : 1,8
- المنطقة 2 : 1,3
- المنطقة 3 : 1,1
- المنطقة 4 : 0,8
- المنطقة 5 : 0,7
- المنطقة 6 : 0,4

المعاملات القديمة للمنطقة:

- المنطقة 1 : 2
- المنطقة 2 : 1,5
- المنطقة 3 : 1,2
- المنطقة 4 : 1
- المنطقة 5 : 0,8
- المنطقة 6 : 0,5

المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية:

لقد تم تحديد معاملات جديدة للمناطق الفرعية بحيث أنها تختلف حسب منطقة تواجد العقار عكس المعاملات القديمة للمناطق الفرعية التي كانت هي نفسها بالنسبة لكل المناطق.

المعاملات الجديدة للمناطق الفرعية:

- المنطقة 1 و 2: • المنطقة الفرعية I (حي سكني): 1,1
- المنطقة الفرعية II (وسط المدينة): 1
- المنطقة الفرعية III (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0,9
- المنطقة الفرعية IV (الضاحية): 0,8
- المنطقة الفرعية V (المعزولة): 0,7

- المنطقة 3 و 4: • المنطقة الفرعية I (حي سكني): 1
- المنطقة الفرعية II (وسط المدينة): 0,9
- المنطقة الفرعية III (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0,8
- المنطقة الفرعية IV (الضاحية): 0,7
- المنطقة الفرعية V (المعزولة): 0,6

- المنطقة 5 و 6: • المنطقة الفرعية I (حي سكني): 0,9
- المنطقة الفرعية II (وسط المدينة): 0,8
- المنطقة الفرعية III (الأحياء المحيطة بالمدينة): 0,7
- المنطقة الفرعية IV (الضاحية): 0,6
- المنطقة الفرعية V (المعزولة): 0,5

***/**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن، العمران والمدينة
ديوان الترقية والتسيير العقاري
ولاية تبسة

للحقوق رقم 06

مقرر لجنة التنازل عن الأملاك العقارية
التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري
في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 أوت 2015 المعدل و المتمم
للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003
رقم بتاريخ

ان المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك
العقارية التابعة للدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري الممتلئة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15 أفريل 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ
في 07 أوت 2003.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-119 المؤرخ في 24 مارس 2014 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ
في 07 أوت 2003.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 أوت 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ
في 07 أوت 2003 المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المؤرخ في 11 جانفي 2007 المحدد لشروط و كيفيات التخفيض في سعر الإيجار و سعر بيع
السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق.
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية
التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004، المعدل و المتمم
بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 08/09/2015، يتضمن تعيين السيد: **بن عميرة عثمان** مديرا عاما لديوان
الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة.
- بناءا على طلب الاكتساب المودع لدى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري تبسة
بتاريخ تحت رقم من قبل السيد(ة):

بناءا على محضر اجتماع لجنة التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة
رقم بتاريخ

بقة

المادة الأولى: قبول الطلب المقدم من طرف السيد(ة).....
المولد(ة): بتاريخ..... / / بس..... (ولاية تبسة).....صاحب العقار ذو الاستعمال **السكني**
الكلن بنى..... عمارة..... رقم..... بلدية..... تبسة.....
المادة الثانية: حددت قيمة الملك السالف الذكر و الذي يحتوي على (محتوى شامل منقذ للملك العقاري كما هو مبين في بطاقة التقييم)
خمسمائة و إثني عشرة ألف و خمسمائة و ثمانية و تسعون دينارا (512.598.00 دج) وبقا للتقييم المعد من
طرف مصالح أملاك الدولة بتاريخ / / .

المادة الثالثة: تخصم احتمالا الإيجارات المسددة منذ تاريخ شغل الملك من قيمة هذا الملك.
المادة الرابعة: يتم دفع سعر التنازل لدى رئيس مفتشية أملاك الدولة لـ..... تبسة..... مع امتيازات مالية احتمالا:
- **إساقورا:** في هذه الحالة، يستفيد احتمالا المترشح للاكتساب من تخفيض قدره 10% على قيمة الملك السالف الذكر.
- **إما بالتقسيط:** في هذه الحالة، يستفيد احتمالا المترشح للاكتساب بالامتيازات التالية:
* تخفيض على قيمة الملك كما يلي:

- 7% لمن تكون المدة المختارة أقل أو تساوي ثلاث (03) سنوات .
- 5% لمن تفوق المدة المختارة ثلاثة (03) سنوات و أقل أو تساوي خمس (05) سنوات.
* تسديد دفع أولى قدره 5% من سعر التنازل بعد حذف مبلغ الضمان المدفوع احتمالا للمصلحة المسيرة.
* يؤسس المبلغ المتبقى، المبلغ الواجب تسديده في الفترة المختارة مع تطبيق نسبة فوائد محددة بـ 1% سنويا.
المادة الخامسة: في حالة قبول شروط البيع المذكورة أعلاه، يتعين على الشاري وفي ظرف شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ تبليغ
هذا المقرر، التزامه بالاكتساب وفق النموذج المرفق في ثلاث نسخ.

المادة السادسة: تطبيقا لأحكام الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، يستلزم على المترشح للاكتساب، عندما يصبح ملكا،
القيام باكتتاب عقد تأمين لضمان الملك العقاري المكتسب من أضرار الكوارث الطبيعية.

المادة السابعة: يكلف المسادة: مدير أملاك الدولة للولاية و المحاسب العمومي المعني كل قيما يخصه بتنفيذ هذا المقرر.

المدير العام

للملاحق رقم 07 من 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في 24 مارس 2007

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية

رقم : 2252 م/م أو م/ع أ د ع / خ

مذكرة

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

مع التبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة

والحفظ العقاري (كل الجهات)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري.

- كفاءات وإجراءات إسترجاع فارق القيمة.

المرجع : - المذكرة رقم 8227 م / م أو م / ع أ د ع / خ المؤرخة في 19 نوفمبر

2006 .

بموجب المذكرة المشار إليها
الموضوع لقد تمت الإشارة لكم
للكيفيات الواجب وضعها حيز
للمكتسبين الذين قاموا بدفع سعر
عن المراجعة بالتخفيض لسعر الك
ضمن القرار الوزاري المشترك اله
الوزاري المشترك المؤرخ في 27 -
في هذا الصدد ونظرا للصعوب
المسطرة في المذكرة السالفة ا
المديرية العامة للمحاسبة من ج
الإجراءات لتصبح بسيطة بالنسبة
بالتالي يتعين لكل العمليات
بعمليات الإرجاع بعد إختتام الـ
لإستفادة من عملية الإرجاع
«الأعباء المشتركة، يتعين على الـ
- طلب إسترجاع الفارق،
- نسخة من مقررة التنازل،
- نسخة من الشهادة المعدة
التنازل الجديد وتستخرج المبل
- نسخة من بطاقة الهوية،
- صك مشطوب.
بتم إيداع هذا الملف الكامل

ية الشعبية

MINISTERE DES FINANC

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في 24 مارس 2007

بموجب المذكرة المشار إليها بالمرجع أعلاه والمتعلقة بالعملية المذكورة في الموضوع لقد تمت الإشارة لكم ضمن الخاتمة «إجراءات إرجاع المبالغ المالية» للتكيفيات الواجب وضعها حيز التنفيذ وكذا المساعي المتبعة قصد السماح للكاسبين الذين قاموا بدفع سعر التنازل فورا من الاستفادة بإرجاع المبلغ الناجم عن المراجعة بالتخفيض لسعر التنازل الخاص بالأموال العقارية والمنصوص عليه ضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 والمعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004.

في هذا الصدد ونظرا للصعوبات المواجهة عند وضع حيز التنفيذ الإجراءات المستطرة في المذكرة السالفة الذكر من جهة وللإقتراحات المقدمة من طرف المديرية العامة للمحاسبة من جهة أخرى، لقد بدى من الملائم أكثر تعديل هذه الإجراءات لتصبح بسيطة بالنسبة للمواطن.

الولايات

بالتالي يتعين لكل العمليات من هذا النوع وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بعمليات الإرجاع بعد إختتام السنة المالية إتباع المنهج التالي.

ألاك الدولة

للاستفادة من عملية الإرجاع التي يستلزم أن تتم على عاتق ميزانية الدولة، «الأعباء المشتركة، يتعين على المترشح للإرجاع إعداد ملف يتضمن الوثائق التالية:

نهات

كل الولايات

- طلب إسترجاع الفارق،

- نسخة من مقرر التنازل،

دولة ولدواوين الترقية والتسيير

- نسخة من الشهادة المعدة من طرف المدير الولائي لأموال الدولة تحدد سعر التنازل الجديد وتستخرج المبلغ الواجب إرجاعه،

- نسخة من بطاقة الهوية،

دع / خ المؤرخة في 19 نوفمبر

- صك مشطوب.

يتم إيداع هذا الملف الكامل من طرف المعني لدى مدير أملاك الدولة المؤهل

ملاحق رقم 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

الجزائر في 08 جانفي 2006

مديرية عمليات الاملاك الوطنية والعقارية
رقم: 0127م / م ع ا و / م ع ا د ع / ح

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السيد مدير أملاك الدولة لولاية البيض

بالتبليغ إلى :

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة

والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير

العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 أوت 2003 .

المرجع: رسالتكم رقم 1351 بتاريخ 10 ديسمبر 2005 .

لقد تقرر في إطار التنازل عن الأملاك العقارية المشار إليها في المرجع أعلاه، منح

امتيازات مالية ، لفائدة المترشحين للاكتساب الذين لم يسبق لهم اقتناء عقار في إطار

القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الملغى و / أو استفادوا من مساعدة مالية

للدولة، والتي تتمثل في :

، يعتبر كافيا وينبغي

فكم والقيام بإجراءات

في العام، وكذا إرفاقه

العام

الوطنية

حد بن مرادي



وبالتالي، لا يمكن تطبيق
للمترشحين للاكتساب الذير
استرجاعه بتقديمهم طلب في
أرجو منكم العمل بما سبق

- تطبيق نسبة تخفيض على مبلغ السعر المستخرج من التقييم حسب صيغة الدفع
المختارة (10%، 7% و 5%)؛

- خصم مبالغ الإيجارات؛

- احتساب مقدار الضمان المدفوع في المبلغ المحدد كدفع أولي في حالة خيار
المشتري صيغة الدفع بالتقسيط.

في هذا الصدد، أشرتم ضمن رسالتكم المتوه إليها في المرجع أعلاه، أنه فيما يتعلق
باحتمساب مبلغ الضمان المدفوع، أن التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 12 ماي
2004 لم تنص على هذا الامتياز لفائدة المترشحين للاكتساب الذين اختاروا صيغة الدفع
الفوري، وبالتالي استفسرتم هل بإمكان تطبيقه للمشتري الذي اختار هذه الصيغة في
الدفع.

تبعاً، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أن المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07
أوت 2003 قد فرق، لاحتساب مبلغ الضمان في سعر التنازل، بين صيغة الشراء بالتقسيط
وصيغة الشراء بالدفع الفوري.

بالفعل لقد نصت المواد 3، 5 و 6 من هذا المرسوم أنه في حالة الدفع بالتقسيط،
يستفيد المشتري علاوة على خصم مبالغ الإيجارات وتخفيض احتمالي على مبلغ السعر
المستخرج من التقييم، من احتساب مقدار الضمان المدفوع في المبلغ المحدد كدفع أولي.
ويبقى معلوماً أنه طبقاً للنقطة 5.1 من التعلية الوزارية المشتركة المذكورة أعلاه،
يتعين عليكم استرجاع مبلغ الضمان المحتسب في الدفع الأولي، والذي تم تحصيله من
طرف المصلحة المسيرة، وإعادة قيده في الحساب النهائي المناسب (201.006 أو
201.007).

ويرجع عدم الأخذ بعين الاعتبار مقدار الضمان المدفوع في حالة الدفع الفوري، بالنظر
إلى المواد 3 و 4 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه، التي نصت فقط على خصم مبلغ
الإيجارات وتخفيض نسبة 10% على مبلغ السعر المستخرج من التقييم، مما أدى إلى عدم
إدراجه في التعلية الوزارية المشتركة المشار إليها أعلاه والمذكورة التقنية رقم 2891
المؤرخة في 14 جوان 2004.

ص

للمعقار رقم 9

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية

رقم : 5108 م/م ع أ و/م ع أ د ع/خ

الجزائر، في : 02 أكتوبر 2004

على أية حال و لتفادي أي نقص ،
بدي من الضروري موافاتكم بنموذج
الواجب ذكرها ضمن هذه العقود .

أبدي أهمية بالغة للحرس على إا
تفادي كل النقائص أو النزاعات و
المجال .

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى السادة :

المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل الولايات)

مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

المدي
إم

الموضوع : التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير
العقاري (OPGI).

الصفقات : (01) واحدة.

في إطار العملية المشار إليها في الموضوع لقد تم بموجب المذكرة رقم 002891
المؤرخة في 14 جوان 2004 توضيح كيفية تقييم الأملاك العقارية المعنية بالتنازل و
كذا إجراءات إعداد العقود الإدارية التي ستكرس عمليات التنازل.

في هذا الصدد لقد تم إرفاق هذه المذكرة لا سيما بنموذج العقد الإداري الذي ذكر
فيه بصفة عامة البنود العامة التي يستوجب أن يتضمنها دون التطرق بصفة مفصلة
لبعض الجوانب البيهية كتعيين الأطراف مع تدوين بعض المعلومات (الجنسية،
المهنة...) و كذا عدم قابلية التنازل إلى حين تسديد سعر التنازل كليا و التي من
المفروض إدماجها بصفة تلقائية.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

للملاحق رقم 10

التزام بالشراء



أنا الممضي السيد(ة)، الأنسة:.....
 المولود(ة) في:..... بـ:..... ولاية:.....
 الساكن(ة) في.....
 المتصرف (2) باسم:.....
 الكائن مقرها بـ:..... ولاية:.....
 مترشح لاكتساب المحل سكني، تجاري، حرفي أو مهني (1)، الكائن بـ:.....
 والذي يشغله منذ(3)..... ذو مساحة:.....
 أصرح بهذا التعهد: بأنني اكتب لشروط البيع المبلغة لي عن طريق مقرر
 رقم:..... المؤرخ في:..... الصادر عن:.....
 و عليه، أتعهد باكتساب المحل المرغوب فيه و تسديد مبلغ التنازل عنه،
 - نقدا

- على طريق دفعات ممتدة على فترة (4) (.....) سنوات
 بالإضافة لهذا، أتعهد بـ:

- تنفيذ بنود دفتر الشروط الملحق بعقد البيع

- احترام نظام الملكية المشتركة.

- عدم القيام بأي معاملة تخص المحل المعني قبل إتمام التسديد الكلي لمبلغ التنازل عنه

من جهة أخرى، أصرح شرفيا، بكوني في وضعية مطابقة للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة
 بشروط و كيفيات الاكتساب و خصوصا المادة 2 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في
 07 أوت 2003 المعدل لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المستلمة أو الموضوعه حيز
 الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004.

الإمضاء، مصادق عليه

حرفي:..... بـ:.....

(1) أشطب على الخانات الغير الملائمة

(2) حدد عنوان الشخص المعنوي المترشح لاكتساب

(3) تاريخ إمضاء عقد الإيجار

(4) حدد المدة بالأرقام و الحروف

منسوخ من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل.
 المادة 7: كل استحقاق شهري لم يتم تسديده بعد إنتهاء الأجل المحدد له، تضاف له زيادة 0.5%.
 في حالة عدم تسديد 06 أشهر متتالية من طرف المكتسب، تطبق عليه الجزاءات الواردة في التشريع
 المعمول به في هذا المجال، خصوصا إلغاء البيع.
 في هذه الحالة، تعود حقوق الأشهر المدفوعة سابقا للمصلحة المسيرة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

للاحقا

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة بتبسة
مصلحة : عمليات أملاك الدولة
مكتب : العقود الإدارية والمنازعات

للحقار رقم 115

*** عقد بيع ***

(المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003
المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة
و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال
قبل أول يناير 2004)

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 2018
العدد من السجل الخاص للأمولاك

في يوم من شهر سنة ألفين وثمانية عشر.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جات في 2004 .
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض
مديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة
للأمولاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى مقرر لجنة دائرة تبسة المؤرخ في 2014/12/30 تحت رقم 105
وبعد الإطّلاع على :
- الإلتزام بالشراء المكتتب يوم 2015/02/09 من طرف المشتري المسمى أسفله
- التصريح الشرفي بعدم اكتساب ملك عقاري في إطار القانون 01/81 المؤرخ
في 07 فيفري 1981 الملغى . المصادق عليه بتاريخ 2013/11/13 من طرف
مصالح بلدية تبسة .
- الشهادة المسلمة بتاريخ 2015/04/07 مالية من الدولة .

تعيين الأطراف

مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية تبسة السيد : مرداسي نور الدين
المفوض بموجب المقرر رقم 13 المؤرخ في 2016/02/18 الصادر عن وزير المالية

البائع من ناحية

الصفحة الأولى

ص 1

السيد : **الوفاي الزهرية بنت أحمد** وبن قرمومة بنت محمد المولودة بالشرعية ولاية تبسة بتاريخ 1930/07/01 حسب شهادة ميلادها رقم 669 وبطاقة التعريف رقم 932991 الصادرة بتاريخ 2016/05/23 عن بلدية تبسة الساكنة بتبسة دون مهنة وهي من جنسية جزائرية

المشتري من ناحية أخرى

التعيين

عقار يتمثل في سكن يقع بالطابق الثالث من العمارة 22 حي 430 سكن ببلدية تبسة يتكون من أربعة غرف مطبخ، حمام، مرحاض، ممشى، شرفة، منشر مساحته 95.97 م² (خمسة و تسعون متر مربع و سبعة وتسعون دسم²) و 1000/132 من الأجزاء المشتركة حسب البيان الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظة العقارية تبسة يوم 2001/07/02 حجم 139 رقم 144 قسم 190 مجموعة ملكية رقم 44 B القطعة رقم 08 .

أصل الملكية

إن العقار المباع بمقتضى هذا العقد تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب إجراء أول للإشهار العقاري بتاريخ 2003/09/20 حجم 02 ثريبعة 10818 (بما أن أحكام المادة 65 من قانون المالية لسنة 2004 قضت بأن ناتج العائد من التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، المهني، الحرفي أو التجاري المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري يتمويل مؤقت من طرف الدولة تصب في الحساب رقم 007-201، الناتج المختلف للميزانية، فإن الأملاك العقارية بما فيها الأرضية المعنية التابعة لها تعد تابعة لذمة الدولة)

الأعباء و الشروط

- يلتزم المشتري باحترام الشروط والأعباء الآتي ذكرها
- 1- يتمتع المشتري بحق ملكية العقار والانتفاع به بعد التسديد الكامل لثمن البيع.
 - 2- يستلم العقار المباع في الحالة التي يكون عليها يوم تحويل الملكية ولا يمكنه أن يطالب بأي طعن ضد الهيئة البائعة.
 - 3- يتحمل المشتري خصوم الارتفاعات السلبية على اختلاف أنواعها وينتفع بالارتفاعات الإيجابية دون أي طعن ضد الهيئة البائعة.
 - 4- يسدد المشتري اعتبارا من تاريخ العقد الضرائب والرسوم والإتاوات والأعباء على اختلاف أنواعها والتي قد يخضع لها حالا أو مستقبلا العقار المباع.
 - 5- يتحمل المشتري جميع المصاريف والحقوق المترتبة عن العقد والتابعة له.
 - 6- إذا ما تعلق الأمر بملكيات مشتركة يلتزم المشتري باحترام أحكام المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية المعدل والمتمم .
 - 7- يستلزم على المترشح للاكتساب، عندما يصبح مالك، اكتابة عقد تأمين يضمن الملك العقاري المكتسب ضد آثار الكوارث الطبيعية طبقا لأحكام الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003
 - 8- تحتفظ الدولة بملكية الحفريات والكنوز والآثار التي يمكن أن توجد في العقار المباع.

شرط المنع من التصرف

بموجب المادة 91 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 يمنع المشتري من إعادة التنازل عن هذا السكن لمدة سنة واحدة (01) من تاريخ إعداد العدة.

الصفحة الثانية

السعر

- تم تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع هذا البيع بـ (752.716.00 دج) سبعمائة واثنان وخمسون ألف وسبعمائة وستة عشر دينار جزائري.
 - تم تحديد سعر التنازل لهذا الملك العقاري بـ (231.219.70 دج) مائتان وواحد وثلاثون ألف ومائتان وتسعة عشرة دينار جزائري وسبعون سنتيما بعد خصم مبالغ الإيجار المقدرة بـ (145.138.30 دج) مائة وخمسة وأربعون ألف ومائة وثمانية وثلاثون دينار جزائري و ثلاثون سنتيم. و تخفيض نسبة 10 % المقدرة بـ (75.271.60 دج) خمسة وسبعون ألف ومائتان و واحد وسبعون دينار جزائري وستون سنتيما.
 - و تخفيض نسبة 40% المقدرة بـ(301.086.40 دج) ثلاثمائة وواحد ألف وستة وثمانون دينار جزائري وأربعون سنتيما .
 - قام المشتري بتحديد سعر التنازل فورا المقدر بـ (231.219.70 دج) مائتان و واحد وثلاثون ألف ومائتان وتسعة عشرة دينار جزائري وسبعون سنتيما وفقا للوصل رقم 01 صفحة 73 حجم 101 المؤرخ في 15/06/2015 الصادر من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة تبسة وهذا بعد إجراء التخفيضات القانونية. وهذا مخالصة عنه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمشتري بعد الإطلاع والتوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة. أمضى هذا العقد من طرف السيد: مرداسي نور الدين المدير الولائي لأملاك الدولة بالنيابة تبسة كما توجد بالأصل معلومات التسجيل مكتوبة على النحو التالي:
 سجل بتبسة يوم _____ وصل رقم _____ صفحة _____ حجم _____
 المقبوض مجانا وذيلت تأشيرة التسجيل بتوقيع السيد : ع - ع - مقف - ح

الإشهاد

يشهد المدير الولائي لأملاك الدولة بالنيابة بتبسة أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل وللنسخة المودعة لدى المحافظة العقارية . كما يشهد أن هوية الأطراف المذكورة في هذا العقد كما هي مبينة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي.

تبسة في
 المدير الولائي لأملاك الدولة
 تبسة

الصفحة الثالثة
 و الأخيرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية الولائية لأموال
الدولة بتبسة
مادة رقم: من سجل الأملاك الخاصة

للملحق رقم 12

عقد التنازل عن الرهن القانوني

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 2017
في عام ألفين وسبعة عشرة،
مدير أملاك الدولة لولاية تبسة.
- نظرا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك
العقارية للقطاع العمومي
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم
المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري.
- نظرا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 أبريل 1982 المخول
للمديرين الفرعيين لشؤون أملاك الدولة
والمحافظة العقارية للولاية
بتحرير وإمضاء عقود
البيع في إطار القانون 01/81
المؤرخ في 07 فيفري 1981.
- نظرا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16/07/1988 المتضمن المصانفة على
دفتر الشروط لعقود التنازل وخاصة المواد 18، 19 و 22 منه.

الصفحة الأولى

- نظرا لعقد البيع المؤرخ 2014/12/03 رقم 547 من سجل العقود الإدارية والمشهر
بالمحافظة العقارية بتبسة يوم 2014/12/23 حجم 378 رقم 06
- نظرا لشهادة التسوية النهائية المسلمة من طرف السيد رئيس مفتشية املاك الدولة بتبسة
المؤرخة في 2016/10/26 رقم 1595 —
الذي يمثل المخالصة ويشهد أن المدفوعات قد أعتُرف بأنها منتظمة وكافية وأن المشتري تبرأ
نهائيا من سعر التنازل بما في ذلك الفوائد.

بصريح

التخلي بدون قيد أو شرط عن الرهن القانوني للخزينة المتخذ وجوبا للمادة 18 من دفتر
الشروط لعقود التنازل عن الأملاك العقارية للقطاع العمومي ضده.
السيد : بن لزهاري — . المولود بتاريخ
1953/03/10 بنفقرين (ولاية تبسة) —

تعيين العقار : عقار يتمثل في محل سكني يتكون من قاعة استقبال، اربعة غرف ،
مطبخ، حمام، مرحاض، ممشيين، بهو، شرفتين يقع بالطابق الثالث من العمارة G
الواقعة ببلدية تبسة حي جبل النوال (124 سكن) مساحته 99.07 م² (تسعة و تسعون
متر مربع و سبعة دسم) و 1000/66.67 من الأجزاء المشتركة قطعة
رقم 10 حسب البيان الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة يوم 12 مارس
2013 حجم 328 رقم 81 —

يتحفظ كلي، لكل رهن أو امتياز آخر للخزينة وبنوه المحافظ العقاري بهذا التنازل
على هامش عقد البيع المشهر والمذكور أعلاه.
حور عقد التنازل هذا من أصل واحد وفي نسختين تودع إحداها لدى المحافظة
العقارية وتسلم الأخرى للمشتري.

المدير الولائي لأملاك الدولة
بتبسة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية تيسة

مصلحة : عمليات أملاك الدولة

مكتب: العقود الإدارية و المنازعات

الملحق رقم 13

شهادة تتضمن تحويل ملكية عقار مبني لفائدة
المرشح للشراء المتوفى بعد دفع المبلغ الأولي
أو/ و مبلغ التنازل (تطبيقا للقانون رقم 81-01
المؤرخ في 07 فيفري 1981، المعدل و المتمم).

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 2010
المادة من السجل الخاص بالأملاك
يوم من شهر سنة ألفين و عشرة
-بمقتضى القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل بالقانون رقم
02/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات
الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و
مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، المعدل و
المتمم
-بمقتضى المرسوم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 المحدد لشروط و كفيات
التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ،
التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و
الهيئات و الأجهزة العمومية
-بمقتضى أحكام المنشور الوزاري لمشترك المؤرخ في 26 أفريل 1982 .

الصفحة الأولى

-بمقتضى مقرر التنازل رقم 92/03 في 18 أكتوبر 1992 المعد من طرف لجنة التنازل عن أملاك الدولة لدائرة العقلة المتضمن التنازل لفائدة السيدة/ ~~XXXXXXXXXX~~ في إطار القانون رقم 81-01 المذكور أعلاه، المعدل و المتمم ، للملك الكائن ببلدية ~~XXXXXXXXXX~~

-بمقتضى بطاقة التقييم المعدة بتاريخ 1992/09/07 تحت رقم 271 من طرف مديرية ~~XXXXXXXXXX~~ أملاك الدولة بتبسة

-نظرا نظرا للتعهد بالشراء الممضي بتاريخ 1992/10/10 من طرف المشتري المسمى ~~XXXXXXXXXX~~

-نظرا لوصل الدفع رقم 1374 المؤرخ في 1993/02/21 وشهادة التسوية النهائية بتاريخ 2005/12/25 المتعلق بتحصيل الدفع الكلي لسعر التنازل مبلغ قدره 131.638.00 دج

-نظرا لشهادة الوفاة رقم 46 المؤرخة في 2010/04/19 المعدة و المسلمة من طرف مصلحة الحالة المدنية لبلدية ~~XXXXXXXXXX~~

-بمقتضى المنشور رقم 04153 م/م ع أو/م ع أو ع/خ المؤرخ في 01 أوت 2000 المتعلق بعملية التنازل عن الأملاك التابعة للقطاع العمومي (حالة وفاة المترشح للشراء قبل إمضاء العقد)

تعيين الأطراف

المدير الولائي للأملاك الدولة تبسة بإسم و لحساب :
بلدية : العقلة

بائع من جهة

السيد/ ~~XXXXXXXXXX~~ المولودة بتاريخ 09 أوت 1952 (ولاية تبسة) حسب شهادة ميلاتها رقم ~~XXXXXXXXXX~~ و المتوفاة يوم ~~XXXXXXXXXX~~ (ولاية تبسة) الساكنة قيد حياتها بالعقلة و هي من جنسية جزائرية

مشتري من جهة أخرى

أصل الملكية

العقار موضوع هذا التنازل المعين أسفله ملك لبلدية العقلة الذي شيدته بأموالها الخاصة على أرض ملك للدولة و حولت ملكيتها لفائدة المنفعة العامة

تعيين العقار

عقار فردي مخصص للسكن موجود بحي مدرسة العربي التبسي بلدية العقلة ولاية تبسة يتكون من ثلاث غرف ، مطبخ، حمام، مرحاض، و فناء بمساحة قدرها 129 م² (مائة وتسعة وعشرون متر مربع) حدوده كالتالي :

-الجهة الأولى : سكن السيد / سعدون رشيد

-الجهة الثانية : شارع

-الجهة الثالثة : حديقة

-الجهة الرابعة : مدرسة العربي التبسي

الصفحة الثانية

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر:

1. النصوص القانونية:

أ) القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني

الجزائري، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل

والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007.

2. الأمر رقم: 76-105، المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج

ر عدد 39، المؤرخة في 18/12/1977.

3. قانون رقم: 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك

العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة

والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات

والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 الصادرة في 10 فيفري 1981، ص 121،

المعدل والمتمم بالقانون رقم: 86-03، المؤرخ في 04 فيفري 1986، ج ر عدد

05، المؤرخة في 05 فيفري 1986 ص 85.

4. قانون رقم: 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية

لسنة 2001، ج ر عدد 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000، ص 3.

5. القانون رقم: 01-21، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية

لسنة 2002، ج ر عدد 79، المؤرخة في 23 ديسمبر 2001، ص 3.

6. القانون رقم: 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية

لسنة 2008 ج ر، العدد 82، المؤرخة في 31 ديسمبر 2007، ص 3.

7. القانون رقم: 15-18، مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة

2016، ج ر عدد 72، المؤرخة في 31 ديسمبر 2015، ص 3.

8. القانون رقم: 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية

لسنة 2018، ج ر عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017، ص 3.

2. النصوص التنظيمية:

أ) المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 498.
2. مرسوم رقم 76-145، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخة في 09 فيفري 1977، ص 234.
3. مرسوم رقم 76-147، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخة في 09 فيفري 1977، ص 251.
4. مرسوم التنفيذي رقم 89-35، مؤرخ في 21 مارس 1989، يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، ج ر عدد 12، مؤرخة في 22 مارس 1989، ص 329.
5. مرسوم تنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، ج ر عدد 25، مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 883.
6. المرسوم التنفيذي رقم 93-84 مؤرخ في 23 مارس 1993، يحدد شروط وتخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمناها، ج ر عدد 20، مؤرخة في 05 أكتوبر 1993، ص 9.
7. المرسوم التنفيذي رقم 98-42، مؤرخ في 01 فيفري 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفية ذلك، ج ر عدد 5، مؤرخة في 05 فيفري 1998، ص 12.
8. مرسوم تنفيذي رقم 04-334، مؤرخ في 24 أكتوبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 98-42، جريدة الرسمية عدد 67، مؤرخة في 24 أكتوبر 2004، ص 16.
9. المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري

- الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 48، المؤرخة في 13 أوت 2003، المعدل والمتمم، ص18.
10. المرسوم التنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 جانفي 2007، المحدد لشروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، ج ر عدد 04، المؤرخة في 14 جانفي 2007، ص15.
11. مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص 17 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 06 جويلية 2008، المحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، ج ر العدد 38، المؤرخة في 09 جويلية 2008، ص10.
13. المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص 14 .
14. المرسوم التنفيذي رقم 13-153، المؤرخ في 15 أفريل 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269، ج ر عدد 22 المؤرخة في 25 أفريل 2013، ص 27 .
15. المرسوم التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269، ج ر عدد 6، المؤرخة في 19 أوت 2015، ص 6.
16. المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي يسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر عدد 70، المؤرخة في 8 ديسمبر 2016، ص20. المعدل والمتمم، ص20.
17. المرسوم التنفيذي رقم 18-01، مؤرخ في 04 جانفي 2018، ج ر عدد 1، مؤرخة في 7 جانفي 2018، ص3.

ب) القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27 جانفي 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 12، مؤرخة في 29 فيفري 2004، ص 10، المعدل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 21 أكتوبر 2006.
2. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 أكتوبر 2006، ج ر عدد 68، مؤرخة في 29 أكتوبر 2006.
3. قرار مؤرخ في 13 ديسمبر 2008، ج ر عدد 18، المؤرخة في 25 مارس 2009.

ج) التعليمات:

1. التعليمات رقم 02628، المؤرخة في 24 مارس 2001، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
2. التعليمات رقم 5108، المؤرخة في 02 أكتوبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
3. التعليمات رقم 0127، المؤرخة في 08 جانفي 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
4. المذكرة رقم 8227، المؤرخة في 19 نوفمبر 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
5. المذكرة رقم 2252، المؤرخة في 24 مارس 2007، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
6. التعليمات رقم 08599، المؤرخة في 29 جوان 2009، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
7. المذكرة رقم 07231، المؤرخة في 06/07/2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: قائمة المراجع:

أ- المؤلفات:

1. امحمد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزامات، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
2. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
3. بن يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، (د ط)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002.
4. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
6. _____: دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
7. _____: القضاء العقاري، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
8. حورية زاهية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، (د ط)، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د ت ن).
9. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (د ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
10. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (د ط)، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2001.
11. سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، فقها وتشريعا وقضاء، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
12. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، مصر، 2008.

13. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ط7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
14. عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000.
15. _____ : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.
16. عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
17. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، (د ط)، وفر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
18. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، (د ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
19. عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2010.
20. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
21. محمد سعيد جعفرور، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي، (د ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
22. مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط 2008، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

23. محمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، (العقد والإرادة المنفردة)، طبعة جديدة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
24. _____: الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، (د ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
25. نبيل سعد إبراهيم، العقود المسماة -الإيجار- في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، ط 2002، شركة الجلال للطباعة، الإسكندرية، 2002.
26. نور الهدى بلكلول، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري- دراسة مقارنة، ط 2006، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006.
27. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

ب- المذكرات الجامعية:

1. بوغازي عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2007/2006.
2. ببع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة كلية الحقوق متوري، 2007.
3. رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009/2008.
4. زيدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
5. سميحة خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2008.

6. عز الدين يسار، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون- رقم 05/07 المؤرخ في 2005/05/13، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2014/2013.

7. يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

ثالثا: **المجلات القضائية والعلمية:**

أ- **المجلات العلمية:**

1. مريم بوشربي، (بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017.

ب- **المجلات القضائية:**

1. مجلة المحكمة العليا عدد 1، سنة 2000.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

تعتبر عملية التنازل عن الحق في الإيجار للسكنات العمومية الإيجارية التي تم الإستفادة منها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، آلية قانونية استحدثتها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم، قصد تمكين الشاغلين الشرعيين والمستوفون للشروط القانونية من تملكها بموجب عقد بيع يتم تحريره من قبل مديرية أملاك الدولة وهذا بهدف تطهير الوضعية العقارية.

الكلمات المفتاحية:

(السكن العمومي الإيجاري، التنازل).

Résumé:

Le processus de cession du droit de location aux bâtiments publics locatifs utilisés par le décret exécutif n ° 08-142 pour l'octroi de logements locatifs publics en vertu de la loi sur la promotion et le développement immobilier est un mécanisme juridique élaboré par le législateur algérien en vertu du décret exécutif n ° 03-269 modifié et complété. Permettre aux occupants légaux et légaux de les détenir en vertu d'un contrat de vente devant être libéré par la Direction de la propriété de l'État afin de purger la situation immobilière.

les mots clés:

(Logement locatif public, renonciation).

الفهرس

الفهرس	
المحتوى	رقم الصفحة
شكر وعرافان	
الإهداء	
مقدمة	1
الفصل الأول: النظام القانوني لعقد إيجار السكنات العمومية	
المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	5
المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	5
الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	6
الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكنات العمومية	8
المطلب الثاني: إعداد وتأسيس عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	11
الفرع الأول: مرحلة ما قبل إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	11
الفرع الثاني: مرحلة إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	14
المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	18
المطلب الأول: التزامات الهيئة المؤجرة	18
الفرع الأول: الالتزام بتسليم المسكن المؤجر	19
الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة وضمان التعرض	22
المطلب الثاني: التزامات المستأجر	26
الفرع الأول: الالتزام بدفع الإيجار	26
الفرع الثاني: الالتزام باستعمال المسكن لما أعد له والمحافظة عليه	29
خلاصة الفصل الأول	34
الفصل الثاني: أحكام التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية	
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية	36
المطلب الأول: مفهوم التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية	36

37	الفرع الأول: تعريف التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.
41	الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدون من عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية
45	المطلب الثاني: سير إجراءات التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.
45	الفرع الأول: إيداع طلب الشراء ودراسته.
49	الفرع الثاني: مرحلة التسديد.
53	المبحث الثاني: آثار التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.
53	المطلب الأول: انتقال ملكية سكنات العمومية الإيجارية المتنازل عنها.
54	الفرع الأول: تحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية.
58	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية تسجيل وشهر السكنات المتنازل عنها.
61	المطلب الثاني: مفهوم الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية ...
61	الفرع الأول: تعريف الشرط المانع من التصرف في السكنات العمومية الإيجارية.
63	الفرع الثاني: تطبيق الشرط المانع من التصرف على السكنات المعنية بالتنازل.
67	خلاصة الفصل.
68	الخاتمة.
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع.