



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي الشيخ المقاوم آمود بن مختار – إيليزي
معهد الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون خاص معمق
بغنوان:

آلية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية

تحت إشراف الأستاذ:

خالد العمري

إعداد الطالب:

لحسن صولي

وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة

رئيساً	أستاذ محاضر – ب -	الأستاذ فاروق عريشة
مشرفاً ومقرراً	أستاذ محاضر – ب -	الأستاذ خالد العمري
مناقشاً	أستاذ محاضر – ب -	الأستاذ عباس صادقي

نوقشت من طرف اللجنة في يوم الأربعاء 17 ماي 2023 الموافق لـ 27 شوال 1444هـ

السنة الجامعية 2023/2022

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى الذي رحل عنا دون وداع أبي الغالي طيب الله ثراه

وأسلّمه فسيح جناته

إلى التي حملتني ووضعتني وربّني حتى صرت رجلاً ... أمي الحبيبة

بارك الله في عمرها

إلى التي ساندتني طيلة مشواري الدراسي ... زوجتي الغالية

إلى فلذة أكمادي ... أروى وثقوى

جعلهما الله ذخراً لنا في الدنيا والآخرة

إلى كل إخوتي، أهلي، زملائي وأصدقائي

الشكر

أول الشكر لله عز وجل

قال الله تعالى " لئن شكرتم لأزيدنكم "

اللهم لك الشكر والحمد على توفيقك لي لبلوغ هذه المرتبة من العلم

... ..

أقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف الدكتور خالد العمري

على إشرافه على هذا العمل وتقديمه بد العون لي

وإلى كل الطاقم الإداري والبيداغوجي بالمركز الجامعي بإبلنزي

... ..

والشكر موصول إلى الدكتور طه عيساني، جامعة ورقلة، على مساعدته القيمة لنا

في إثراء هذا الموضوع

... ..

كما أقدم بالشكر لإطارات وعمال ديوان الترفيث والتسيير العفاري بولاية إبلنزي

على تقديمهم بد العون لنا خلال مسارنا الأكاديمي

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات باللغة العربية:

ج.ر.ج.ج.د.ش: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

دج: دينار جزائري.

ص: الصفحة.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

م.و.م: المعدل والمتمم.

د.س.ن: دون سنة نشر.

ع: العدد.

ط: الطبعة.

قائمة المختصرات باللغة الفرنسية:

LPL : Logement Public Locatif.

LSP : Logement sociale Publics.

LPA : Logement Promotionnel Aidé.

LPP : Logement Promotionnels Publics.

LLV : Logement Location-Vente.

LH : Logement Rural.

إن لعقد الإيجار أهمية بالغة في حياة الأفراد والمجتمعات، حيث يعتبر من التصرفات القانونية الواسعة الانتشار وذلك من خلال الدور المحوري الذي يقوم به في الحياة الاقتصادية والاجتماعية داخل الدول، فهو من التصرفات القانونية التي لها أثر مباشر على الفرد، إذ يلبي رغباته اليومية جراء الانتفاع به، حيث تطور مفهوم عقد الإيجار في السنوات الأخيرة، بتطور المجتمعات، وكل ذلك يرجع إلى الاحتياجات اليومية لاستغلال السكن في الحفاظ على تماسك الأسرة وحماية لهم، مما جعل المشرع في مختلف الدول يتدخل بسنّه لقوانين من شأنها تنظيم هذا النوع من التصرفات، والحد من الإذعان الذي يفرضه بعض أفراد المجتمع المالكين للسكن اتجاه الأفراد المستأجرين الذين يلجؤون إليهم من أجل تلبية حاجاتهم، نظراً لعدم قدرتهم على اكتساب وامتلاك مسكن خاص بهم.

وعلى هذا الأساس، تدخل المشرع الجزائري كمثله من التشريعات المختلفة، بسنّه قوانين تنظم هذا النوع من العقود في القانون المدني، وجعله من بين العقود المسماة، الذي لا يمكن أن يكون له الصفة الرسمية إلا إذا تم وفقاً لما أقرته النصوص القانونية والتنظيمية من وضعه في قالب خاص، وتوثيقه عند الموثق، وشهرها، من أجل اكتساب الصفة الرسمية في العقود وجعلها وسيلة للإثبات بقوة القانون.

لقد قامت الدولة الجزائري، بعد الاستقلال بالتدخل المباشر في تنظيم عقود الإيجار وإنشاء نوع جديد من الإيجارات، ويتعلق الأمر بالسكن الاجتماعي أو ما يعرف حالياً بالسكن العمومي الاجتماعي، حيث من خلال تسميته بهذا الاسم، يتبادر إلينا الطابع الاجتماعي المهم له في الحياة الاجتماعية للأفراد، وأنشأ له في بادئ الأمر مكاتب التسيير العقاري المنتشرة عبر التراب الوطني، في كل ولاية، وجعلها تحت وصاية الوالي مباشرة، ليتم بعدها تغيير الطبيعة القانونية لها لتصبح ديواناً يعني بإبرام التصرفات الخاصة بإيجار السكن العمومي الإيجاري.

وفي هذا الصدد، نجد أن المشرع الجزائري، تدخل بشكل مباشر وخاص في عقد الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري، وأحاطه بمجموعة من الأحكام والشروط الخاصة، ولم يتركه للشريعة العامة نظراً لخصوصيته في حياة الأفراد ذو الدخل المحدود، فحدد له شكل العقد وأحكامه وفقاً لنموذج خاص وكذا الإلتزامات التي تقع على أطراف العقد بعد إبرامهم لعقد الإيجار المحدد في دفتر الشروط الملصق والملزم لعقد الإيجار.

لكن، ظهرت بعض الاشكالات بعد إبرام العقد وأثناء فترة سريانه القانونية، ويتعلق الأمر حينما يحدث أن يقع للمستأجر ظرف قد يؤثر على العقد بصفة عامة، ويتعلق ذلك بغيابه عن محل إقامته لمدة طويلة أو وفاته أو تغيير محل إقامته لظرف قانوني، إذ يؤثر ذلك على أفراد عائلته الذين يقطنون معه عادة في المسكن من جراء انعدام الصفة القانونية لانتفاعهم به، وعلى هذا الأساس تدخل المشرع الجزائري، وأضفى الصبغة الخاصة على هذا النوع بمنح أفراد عائلة المستأجر الحق في طلب نقل حق الإيجار من المستأجر إلى طالب نقل الحق.

وعلى هذا الاساس، يأتي موضوعنا هذا، للتعرف على آلية وخاصة ينفرد بها عقد الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري على باقي عقود الإيجار الأخرى، تتمثل في نقل حق الإيجار، والتي شرع لها المشرع أحكاما ووضع لها شروطاً خاصة بها، حيث تم إصدار أول مرسوم تنفيذي يحدد هذه الأحكام ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 43-98 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و كفاءاته، وتم إلغائه بالمرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري وكفاءاته، وهي خاصة يقوم بها طالب نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي يحمل صفة أحد أفراد عائلة المستأجر المحدد قانوناً، طبقاً للتشريع المعمول به.

إن هذه الموضوع يسلط الضوء على الأهمية الكبيرة لهذه الآلية كونها تمس أحد أهم العقود والذي منحه المشرع الجزائري الصفة الخاصة والمنفردة ولتحديد هذه الآلية عملنا على القيام بعملية البحث والتقصي والتحليل القانوني لمعرفة الأحكام والشروط المتعلقة بها، وكيفية تعامل المشرع معها، إذ تهدف هذه الدراسة إلى التعرف أكثر عن ماهية والطبيعة القانونية لنقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري والأحكام الخاصة به، وذلك نظراً لكونه يمس شريحة واسعة من المجتمع الجزائري من خلال حدوث بعض الوقائع التي تؤثر في سريان عقد الإيجار وتؤثر لا محالة في الأسر الضعيفة ومحدودي الدخل، بالإضافة إلى الآثار المترتبة على أطراف نقل حق الإيجار.

ومن خلال دراستنا للموضوع لاحظنا نقص من جانب البحث الأكاديمي في هذا الموضوع تحديداً، فبالرغم من تطرق بعض الباحثين لعقد الإيجار الخاص بالسكن العمومي الإيجاري في بعض كتبهم أو في مذكراتهم أو في مقالاتهم العلمية إلا أننا وجدنا القليل ممن تطرقوا لهذه الآلية وبشكل غير مستفيض، وهذا مما زاد من صعوبة هذه الدراسة من جهة، ومن جهة أخرى اعتمدنا في دراستنا على مختلف النصوص القانونية في هذا المجال واجتهادات المحكمة العليا.

وعليه ومما سبق ذكره، ومحاولة منا لفهم هذه الآلية فهماً علمياً قانونياً، ارتأينا دراسة هذا الموضوع من الجانب القانوني وذلك خلال تحديد الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري عملية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية؟**

لحل هذه الإشكالية المطروحة ومعالجتها بطريقة علمية وأكاديمية صحيحة، اتبعنا المنهج التحليلي في الفصل الأول من الدراسة وذلك من أجل تحليل الموضوع من خلال التطرق للنصوص القانونية المتعلقة بالإيجار بصفة عامة وعقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري خاصة ومحاولة التعرف على أطراف العقد، والمنهج الوصفي في الفصل الثاني من الدراسة وذلك من أجل دراسة هذه الآلية من خلال القيام بوصفها بطريقة علمية والوصول إلى تفسيرات منطقية لها توصلنا إلى نتائج دقيقة للموضوع، ولكن ننوه أنه في بعض الحالات وفي كامل أجزاء البحث يمكن أن يجد القارئ تداخل بين المنهجين وذلك لطبيعة الموضوع كما أشرنا إليه سابقاً.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة، ارتأينا وضع خطة تتضمن فصلين، الفصل الأول يتعلق بالإطار المفاهيمي والتنظيمي لعقد الإيجار السكنات العمومية الإيجارية، مقسم إلى مبحثين، المبحث الأول حول ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية والمبحث الثاني يتطرق إلى الهيئة المكلفة بتسيير السكنات العمومية الإيجارية، أما بالنسبة للفصل الثاني تم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين، المبحث الأول يتطرق إلى ماهية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري وفي المبحث الثاني حول الإجراءات والآثار وسقوط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

تمهيد:

لقد تطرق المشرع الجزائري للإيجار كسائر التشريعات العربية و الأجنبية في ق.م وخصص له باباً كاملاً وأدرجه ضمن العقود المسماة التي نظمها في الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، م.و.م¹، وذلك في الباب الثامن من الكتاب الثاني تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في الفصل الأول بعنوان الإيجار مقسم إلى قسمين القسم الأول يعنى بالإيجار بصفة عامة و القسم الثاني الحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة من المادة 514 إلى المادة 537² منه (تم حذف هذه المواد في القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007)، حيث يعتبر من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع حيث يتيح للمؤجر استغلال ملكه، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل، في المبحث الأول إلى ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية وفي المبحث الثاني إلى الهيئة المكلفة بتسيير السكنات العمومية الإيجارية.

المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

في هذا المبحث الأول سنسلط الضوء بداية على مفهوم العقد في ق.م وفي الشريعة الإسلامية لإبراز أوجه الاختلاف والتشابه بينهما وبين خصوصية العقد المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، بالإضافة إلى أركانه التي يتميز بها وكذا إجراءات إبرامه.

المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

قبل اللجوء إلى مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري، حري بنا أن نعرض على مفهومه في ق.م وفي الشريعة الإسلامية، وذلك لأقدميتهما في المعاملات بين الافراد في مختلف المجتمعات و إبراز دور المشرع الجزائري في

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.د.ش، ع 58، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

² قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش، ع 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.

تقنين عقد الإيجار وجعله من العقود المسماة، ليتيح لنا ذلك الوصول إلى مفهوم عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري، ولذلك قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول يتضمن عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، والفرع الثاني عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية، أما الفرع الثالث فيتمثل في عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري.

الفرع الأول: عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري.

نتطرق في هذا الفرع المعنون بعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري إلى إيضاح أهمية عقد الإيجار بصفة عامة في حياة الأفراد في المجتمع، ومن خلال ذلك، معرفة التعريف القانوني لعقد الإيجار في نظر الفقهاء وفي القانون المدني الجزائري وفي بعض التشريعات العربية.

أولاً: أهمية عقد الإيجار.

إن طبيعة العلاقات الاجتماعية للأفراد في المجتمع منذ القدم أوجدت تصرفات عقدية وذلك من أجل تسهيل المعاملات اليومية بينها على غرار عقدي البيع والمقايضة، يرى بعض شراح القانون أن عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها وظهورها عقدي المقايضة والبيع نظراً للأهمية الكبرى في الحياة اليومية للناس كافة، إذ نادراً ما نجد شخصاً غير مؤجر أو مستأجر في الوقت المعاصر¹، ومنه وموازة مع ذلك تنشأ نزاعات في مجال الإيجار السكني أو التجاري من أجل مطالبة أحد طرفي العقد بحق اتجاه الطرف الآخر.

ومن ثم يكتسي عقد الإيجار أهمية بالغة في العلاقات القانونية لاسيما التعاقدية منها، إذ اتسعت علاقات الأشخاص في هذا المجال بسبب تزايد النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية²، فيلجأ أفراد المجتمع إلى القيام بتصرفات والتزامات تتمثل في إيجار ما يمتلكون من عقار واستثمارها لجلب المنفعة منها أو العكس، إذ يلجأ بعضهم إلى القيام باستئجار عقار ما من أجل أن ينتفع به لشخصه أو بخدمة ذلك العقار باستغلاله واستعماله وجلب الأرباح والمنفعة لصالحه، ومنه الانتفاع بما لا يملكون لإشباع حاجياتهم المختلفة.

¹ عبد القادر علاق، الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشرسي، تيسمسيلت، ديسمبر 2018، المجلد 01، ع 03، ص 130.

² المرجع نفسه، ص 130.

ومن جهة أخرى نجد أن الدولة قد تلجأ إلى الإيجار من أجل إيجاد حلول سريعة وعاجلة لإسكان مواطنيها وخاصة الضعفاء منهم وذوي الدخل المحدود لحمايتهم ضد المخاطر الطبيعية ومن أجل منحهم الحق الدستوري الذي التزمت به، وهذا ما قامت به الدولة الجزائرية بعد حصولها على استقلالها.

ثانياً: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني.

الإيجار عقد مسمى يرد على المنفعة، فهو من العقود المسماة التي نظمها المشرع¹، و العقد المسمى هو عقد خصه المشرع باسم معين وبنصوص تنظم أحكامه القانونية كالبيع والإيجار والشركة والمقايضة والقرض والصلح والعارية والمقاوله والوكالة والكفالة والوديعة والحراسة والرهن والتأمين وغيرها²، ويقع على الانتفاع بالشيء المؤجر و لا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه، لأنه ليس حق عيني على الشيء وإنما حق شخصي للمستأجر يستطيع بمقتضاه إلزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالمال محل الإيجار، وهو لا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك لأن المستأجر يلتزم برد الشيء المؤجر بعينه بعد مدة زمنية³.

وعليه فإن المشرع الجزائري قد أعطى تعريفاً لعقد الإيجار في نص المادة 467 من ق.م المعدلة بالقانون رقم 2007-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 في نصها " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"، على غرار ما كان قبل سابقاً في نص المادة " ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر" إذ ارتكزت المادة على انعقاد عقد الإيجار مباشرة ولم تعطي تعريفاً لهذا التصرف القانوني الذي ينشأ بين أطرافه بعد توفر الإيجاب والقبول بينهما.

وعليه يوضح هذا التعريف أن التزام المؤجر التزاماً إيجابياً وليس سلبياً⁴، في نص المادة " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة".

¹ محمد حسين منصور، أحكام قانون الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، جمهورية مصر، د.س.ن، ص01.

² العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عام 2015، ص135.

³ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص01.

⁴ عبد الرازق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة مقارنة في القانون المدني والفقهاء الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة، جمهورية مصر، عام 2003، ص 10.

ونفس الشيء عرفه المشرع المصري في نص المادة 558 من القانون المدني المصري على أن "الايجار عقد، يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"¹.

الفرع الثاني: عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية.

لقد اتفق أتباع الأئمة الأربعة وهم الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة على مشروعية الاجارة²، إذ عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات مختلفة، فالإجارة: هي عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم³، حكمها أنها جائزة لقوله تعالى: ﴿قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾⁴، وقوله: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجِرْتَ أَلْقَوِي الْأَمِينُ﴾⁵، وقوله: ﴿عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمْنِي حِجَجٍ﴾⁶.

ومشروعيتها من السنة النبوية الشريفة قول رسول الله ﷺ (قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثَمًّا غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ)⁷.

الفرع الثالث: عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

استنادا على ما سبق وبناء على نص المادة 467 من القانون المدني المعدلة بالقانون رقم 2007-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 نجد أن المشرع الجزائري قد أشار إلى عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري في نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008⁸ " يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد..." وفي نفس المادة في الفقرات الثلاث على التوالي

¹ القانون رقم 131 المؤرخ في 9 رمضان 1367 الموافق 16 يوليو سنة 1984، جريدة القوانين الرئيسية، جمهورية العربية المصرية، يتضمن القانون المدني، الصادرة في 29 جويلية 1948.

² عبد الله حسين الموجان، عقد الاجارة في الشريعة الاسلامية، ط الثانية، شركة كنوز المعرفة، جمهورية مصر العربية، سنة 2001، ص 09.

³ أبوبكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، عام 2003، ص 300.

⁴ سورة الكهف، الآية 77.

⁵ سورة القصص، الآية 26.

⁶ سورة القصص، الآية 77.

⁷ أنظر رقم الحديث 2227 كتاب أحمد محمد شاكر، صحيح البخاري، دار ابن الجوزي، القاهرة، جمهورية مصر العربية، عام 2009، ص 258.

⁸ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،

ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 24، المؤرخ في 11 ماي 2008.

قوله " يحدد نموذجا عقد الايجار"، " يجب أن يحدد عقد الايجار ... " و " يجب أن ينص عقد الايجار ..."، يلاحظ أن المشرع أرجع عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري إلى القواعد العامة للعقد من حيث طبيعته القانونية على أنه يُبرم هذا التصرف بين متعاقدين يشترط فيهما ما يشترط في التصرفات التعاقدية بينهما، أي بمجرد اكتمال عناصر انعقاد العقد، لكن الخصوصية فيه أن المشرع أتبعه بدفتر الشروط وجوباً.

ومن ناحية أخرى، يتميز عقد الايجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري على أنه عقداً من نوع خاص يختلف عن عقد الايجار الذي نظمه المشرع في التقنين المدني ضمن العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء وهذا من حيث الإجراءات والشروط الخاصة لإبرامه¹.

أولاً: خصائص عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

1) وجود عقد إيجار خاص:

بالرجوع إلى أحكام المادة 02 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976²، يشترط وجود عقد إيجار خاص³، في قولها " تبرم اجارة المنازل بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق"، حيث أخضع عقد الايجار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى النموذج المنصوص عليه⁴ في المرسوم السالف الذكر، والذي تم تعديله بموجب المرسوم رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

1 ناجية بن عودة، نضرة قماري، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل آخر التعديلات، مجلة الحوار المتوسطي، تصدر عن مخبر البحوث والدراسات الاستشرافية في حضارة المغرب الاسلامي، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، العدد 03، سنة 2018، ص 419.

2 المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ج.ر.ج.د.ش، ع 12، المؤرخ في 09 فيفري 1977.

3 ناجية بن عودة، نضرة قماري، المرجع السابق، ص 422.

4 المرجع نفسه، ص 422.

(2) إمكانية تبادل المساكن:

من بين الخصائص المميزة لهذا العقد، هي إتاحة الإمكانية للمستأجرين الذين يشغلون السكنات العمومية الإيجارية بموجب عقود قانونية، القيام بعملية تبادل سكناتهم بشرط الموافقة والترخيص من الهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما أن المشرع أجاز نقل حق الإيجار متى توافرت شروط نقله وفقاً للأحكام التشريعية المعمول بها، غير أنه من خصوصيات هذا العقد هو حرمان المستأجر من العين المؤجرة في حالة عدم شغله لها شخصياً وأفراد عائلته¹ لمدة ستة (06) أشهر دون انقطاع، ولقد نصت المادة (15) من المرسوم رقم 147-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 على ما يلي " يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محل السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة، وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، على هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المساكن ...".

(3) وضع المشرع قيوداً على طرفي العقد:

لقيام العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والشخص الذي يريد الاستفادة من سكن عمومي إيجاري أن تتوفر في هذا الأخير جملة من الشروط التي نص عليها المشرع في المرسوم تنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01 فبراير 1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك المعدل بموجب المرسوم تنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 24 أكتوبر سنة 2004.

(4) قيام العلاقة الإيجارية بقوة القانون:

إن العلاقة الإيجارية يمكن أن تقوم بقوة القانون في حالتين نص عليها المشرع، ففي الحالة الأولى ما جاء في نص المادة (12) من المرسوم تنفيذي رقم 147-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 في قولها: " في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء في الأمكنة"، معنى ذلك قيام علاقة إيجارية جديدة مع أطراف آخرين خارجين عن العلاقة الإيجارية الأصلية شرط أن يكونوا من أفراد عائلته ويعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر.

¹ ناجية بن عودة، نضرة قماري، المرجع السابق، ص 423.

أما في الحالة الثانية ما جاء في نص المادة (14) من المرسوم تنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 في قولها " في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات من أجل الشروع في أعمال ترميمات التعلية أو التحسين، يعرض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الاعمال، بمنزل صالح للسكنى " أي في حالة قيام المصلحة المؤجرة بترميم المسكن يستلزم عليها تعويض المستأجر بسكن آخر صالح للاستعمال خلال فترة الترميمات.

(5) تحديد بدل الايجار مسبقاً:

إن بدل الايجار محدد بموجب مراسيم ولا يحق للمصلحة المؤجرة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري أن تحددها من تلقاء نفسها، بل يتم تحديدها على أساس عناصر وتتمثل في القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع ومساحة المسكن القابلة للسكن وخصائص المنطقة والمنطقة الفرعية، حيث تحدد هذه القيم من عن طريق قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية.

(6) اثبات عقد الايجار:

إن عقد ايجار السكن العمومي الإيجاري مثله مثل أي عقد ايجار تحكمه القواعد العامة للعقود المسماة من شرط الكتابة والتسجيل والشهر، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في عدة قراراتها الصادرة عنها¹، منها القرار المؤرخ في 14/03/1995 التالي نصه² "إن عقد الايجار المبرم بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من القانون رقم 76-147 المؤرخ في 13/10/1976 وأن الاحتجاج بوصولات الايجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الايجار".

¹ مجيد خلفوني، الايجار المدني في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جوان 2018، ص 35.

² بن يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2002، ص 273، أشار إليه مجيد خلفوني، الايجار المدني في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، جوان 2018، ص 35.

(7) التجديد الضمني للعقد:

لقد نصت أحكام عقد الإيجار على إمكانية تجديد عقد السكن العمومي الإيجاري بصفة ضمنية، حيث لا يمكن للمستأجر بعد انتهاء مدة العقد، أن يتحجج بعدم الالتزام أمام ديوان الترقية والتسيير العقاري لانتهاء مدة العقد، فلقد أعطى المشرع هذه الخاصية الاستثنائية لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري من أجل عدم تهرب المستأجر من جميع التزاماته المتعلقة بالانتفاع بالسكن في حالة انتهاء المدة القانونية لعقد الإيجار.

ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

إن التصرفات التعاقدية مبنية على توافق إرادتين بالإيجاب والقبول وذلك وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة حسب المشرع في نص المادة 59 من ق.م.¹، لكن في عقد إيجار السكن العمومي المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري ذو الشخصية الاعتبارية كونه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبين المستفيد الذي يعتبر من ذات الدخل المحدود في المجتمع فهل هناك توافق الإرادتين؟، أم أن للديوان قوة إلزامية في التأثير على هذا التصرف وهذا ما يدفعنا إلى معرفة هل يعتبر عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري من عقود الإذعان؟.

تجدر الإشارة أولاً، أن عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري عقد لا يمكن اعتباره قرار إداري خاصة عندما يتبين أن إبرام هذا العقد بين الديوان والمستفيد يتعلق بالحصول على مقرر الاستفادة²، بعد صدور القائمة النهائية عن لجنة الدائرة المخولة قانوناً لذلك المادة 13 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، حيث لم يعتبره قراراً إدارياً وذلك بعد تأكيد المشرع على إبرامه في شكل عقد وفقاً للنموذج المقرر قانوناً والمرفق في القانون السالف الذكر.

إن الفرق بين مركزي المتعاقدين واضح من حيث عدم التساوي من الناحية الاقتصادية، يضاف إليها نموذج العقد المحدد سلفاً دون أن يكون للمستأجر يد فيه حيث لا يخفى ما في العقد النموذجي من شروط تنظيمية تطرح للقبول أو التسليم بها فقط³، وبالرغم مما يتميز به عقد الإيجار الذي يبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري من

¹ المادة 59 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المرجع السابق.

² ناجية بن عودة، نضرة قماري، المرجع السابق، ص 423.

³ المرجع نفسه، ص 423.

مواصفات ومميزات عقود الإذعان إلا أنه نجد أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يتدخل بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد معه كما لا يمكنه إنهاؤه دون اللجوء إلى القضاء فانفرد هذا العقد بمميزات عقد الإذعان، وبالعودة إلى المادة 70 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 التي تنص على أنه " يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها "، تأسيساً على ذلك فإن مصدر الإذعان في عقد السكن العمومي الإيجاري يرجع إلى أن الدولة تلجأ إلى توفير هذا النوع من السكن كحق دستوري لمواطنيها وبالمقابل إلزامهم بتقبل شروطها من أجل ضمان استرجاع جزء من تكاليف انجاز المسكن وذلك بإذعان المستفيد للشروط المتضمنة في العقد، وليس له إلا الموافقة عليه كما هو ولا أن يدخل في مجاذبة أو مساومة حقيقية على شروطه مع الطرف المعد لهذا العقد¹.

مما سبق، إذاً لا يمكن إصدار الحكم المطلق على عقد السكن العمومي الإيجاري بأنه عقد إذعان بالرغم من توفر مميزات الإذعان المذكورة في المادة 70 أعلاه، بل يعتبر من العقود الخاصة التي أنشأها المشرع لهدف معين ومحدود يتمثل في توفير مسكن لائق للفئات المحرومة والهشة في المجتمع.

المطلب الثاني: أركان عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

تتمثل أركان عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري في الأركان العامة لمختلف العقود في القانون وهي ركن التراضي، المحل، السبب بالإضافة إلى الشكلية وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: التراضي.

بالرجوع إلى الأحكام العامة للعقد، نلاحظ أن العقد هو عبارة عن التزام بين طرفيه (المتعاقدان) إذ يحكم العلاقة مبدأ سلطان الإرادة أي توافق إرادتيهما بين الإيجاب والقبول وهذا ما نصت عليه المادة 54 من الأمر ق.م.ج التي نصت أنه " العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص، نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين، بمنح أو

¹ خالد بن النوي، التعديل القضائي للعقد كأحد القيود الواردة على مبدأ حرية التعاقد واشتراط الشروط المقترنة بالعقد، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع 08، 2017، ص 880.

فعل أو عدم فعل شيء ما ". لكن وخلافاً لذلك فإن عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يعتبر عقداً من نوع خاص¹، تحكمه إجراءات خاصة، بالرغم من تسميته بعقد.

من جهة أخرى، إن الملاحظ لعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يجد أنه لا يحتوي على ما يطلق عليه بمرحلة المفاوضات أو التفاوض والذي ينتهي بصور إيجاب من طرف وقبول من الآخر²، بل تحكمه إجراءات منح السكن العمومي انطلاقاً من لجنة الدائرة التي حولها المشرع اصدار قائمة المستفيدين من السكن العمومي الإيجاري الذين منح لهم المشرع الحق في الاستفادة من ابرام عقد إيجار مع الهيئة المؤجرة المخولة لذلك والممثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري.

أولاً: أهلية الهيئة المؤجرة:

كانت دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، أنشئت بموجب المرسوم رقم 83-556 المؤرخ في 08 أكتوبر 1983 يعدل ويتم المرسوم رقم 82-502⁴ المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 المعدل للأمر رقم 76-93⁵ المؤرخ في 24 أكتوبر 1976 و المتضمن تحديد شروط إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري في الولاية وتنظيمها وسيهر، حيث أنشأها المشرع الجزائري امتداد لمكاتب الترقية والتسيير العقاري التي كان مركزها في عاصمة كل ولاية هذه الأخيرة التي أنشئت بموجب المرسوم رقم 76-143⁶ المؤرخ في 1976/10/23 تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء.

¹ جمال بوشناق، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، ع 07، جوان 2012 ص 119.

² عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط منقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2016، ص 14.

³ المرسوم رقم 83-556 المؤرخ في 1983/10/08، المتضمن تحديد شروط انشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية، ج.ر.ج.د.ش، ع 42 الصادر في 1983/10/11.

⁴ المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 1982/12/25، الذي يحدد شروط انشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري في الولايات وتنظيمها وسيهرها، ج.ر.ج.د.ش، ع 55 الصادر في 1982/12/25.

⁵ الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 1976/10/23 الذي يتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم وسير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.د.ش، ع 12 الصادر في 1977/02/09.

⁶ المرسوم رقم 76-143 المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن انشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.د.ش، ع 12 الصادر في 1977/02/09.

وفي الثاني عشر ماي من عام 1991 تم اصدار المرسوم تنفيذي رقم 91-147¹ حيث تم تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر في قولها " تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري".

ومما سبق فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية مهمتها الأصلية تتمثل في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، حيث كلفت بتأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي والتنازل عليها وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم المذكور أعلاه " تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري، بما يلي:

1. تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها؛
2. تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيورها؛
3. المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن؛
4. اعداد جرد للعمرات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيورها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات؛
5. تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيورها وتنسق ذلك؛
6. ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب الشروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية؛
7. كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

يشرف على تسيير ديوان الترقية والتسيير العقاري، مدير عام، يعين بمرسوم تنفيذي يتولى تمثيل الديوان إزاء الغير ويمكنه التوقيع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان بما فيها ابرام العقود، ولقد نصت المادة 50 الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 في قولها " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة

¹ المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر.ج.د.ش، ع 25، الصادر في 1991/05/29.

الانسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون، ذمة مالية، أهلية في الحدود التي يعينها عقد انشائها أو التي يقرها القانون،".

ثانياً: أهلية المستأجر.

يعتبر المستأجر ضمن نطاق السكن العمومي الإيجاري ذلك الشخص الطبيعي ذو الدخل المحدود في المجتمع والمصنف ضمن الفئات المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، فبالرغم من أهلية الشخص القانونية للقيام بالتصرفات القانونية بمفرده حسبما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 40 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 حيث نصت صراحة بما يلي: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة"، لكن الاستثناء نص عليه المشرع الجزائري في إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري حيث أشار في المرسوم تنفيذي رقم-142 08 المؤرخ في 11 ماي 2008 في المادة الخامسة منه " يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه" وتأسيساً على ذلك لا يمكن منح السكن العمومي الإيجاري لمن بلغ سن الرشد 19 سنة وإن كان كامل الأهلية، بالإضافة إلى ذلك لم يحجر عليه لسبب من الأسباب القانونية ، يلاحظ هنا إلى أن المشرع الجزائري بتحديد هذا السن لطالبي السكن العمومي الإيجاري قد قلل من عدد طالبي السكن العمومي الإيجاري ومنح الأفضلية والأولوية لمن هم في سن 21 أو أكثر.

عوارض الأهلية:

تعرف الأهلية صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل التزامات و القيام بالتصرفات القانونية وهي نوعان أهلية الوجوب وأهلية الأداء فالأولى هي صلاحية الشخص لكسب حقوق وتثبت لكل شخص في المجتمع ، أما الثانية فهي صلاحية الشخص للقيام بالتصرفات القانونية بمفرده دون الحاجة لمن يمثله فيعتبر الشخص أهلاً للتعاقد مالم يطرأ عليه عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون¹ ، وهذا ما نصت عليه المادة 78 من ق.م.ج " كل شخص أهل للتعاقد مالم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون".

¹ غنيمة لحلو خيار، نظرية العقد، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، دار البيضاء، الجزائر، سنة 2018، ص 80.

الفرع الثاني: المحل.

تعتبر العين المؤجرة في عقود الإيجار هي محل العقد، ومن هذا المنطلق فإن العين المؤجرة في عقد السكن العمومي الإيجاري يعتبر السكن في حد ذاته إذا هو محل العقد وجوهره، إذ أن الأساس الذي يحدد لنا مفهوم السكن حسب المشرع هو ما نصت عليه المادة الأولى من أحكام المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 إذ نصت على ما يلي " تحدد أحكام هذا المرسوم، شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني و التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به" ويلاحظ من أحكام هذه المادة أن العقارات المعدة لغير الاستعمال السكني كالعقارات الفلاحية أو المحلات التجارية والأكشاك غير معنية بذلك، وإنما كل مبنى أو حيز مغلق وثابت معد للسكن، كما لا تخضع كذلك العقارات المسيرة من طرف مصالح أملاك الدولة تلك العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية وتم اخضاعها لتشريعات خاصة بها¹.

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني القواعد العامة، فقد أشار في نص في المواد من 92 إلى 95 إلى تحديد شروطه الأربعة والمتتمثلة في:

1. أن يكون المحل موجودا أو قابل للوجود مستقبلا؛

2. أن يكون معينا أو قابلا للتعين؛

3. أن يكون ممكنا لا مستحيلا؛

4. أن يكون مشروعا وقابلا للتعامل فيه.

وهذه العناصر فرضها المشرع قبل إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري ، حيث ألزم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإرسال إلى الوالي وإلى المكلف بالسكن في الولاية ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة، كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها وبرنامج تسليمها وهذا ماجاء في نص المادة 08 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 الموافق ل 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن

¹ أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الادارية، موسم 2001/2002، ص 45.

العمومي الإيجاري، ومن هذا المنطلق نجد أن عند صدور القائمة النهائية للمستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية فإن سكناتهم أي محل العقد يكون متوفراً على كافة الشروط المتضمنة في نصوص القانون المدني المتعلقة بالمحل.

ولكن لا يفوتنا أن ننوه أن الوزارة الوصية قد استثنت في فترة معينة امكانية منح السكنات لفائدة المستأجرين و ذلك قبل الانتهاء من تسليم السكنات من طرف مقاولات البناء ، بشرط وصول نسبة الأشغال حوالي 60 في المئة¹ وهذا مالا يتعارض مع نص المادة 92 من ق.م التي تنص على أنه يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً، والواقع أن السكنات في هذه الحالة في أغليبيتها مكتملة و جاهزة للإسكان ولكن التهيئة الخارجية من تعبيد للطرق والأرصفة وكذا الربط بشبكات الكهرباء والغاز والمياه لم تكتمل بعد، وفي هذه الحالة يتم توزيع السكن العمومي الإيجاري لفائدة طالبيها عن طريق منحهم قرارات تخصيص مسبقة صادرة عن الوالي المخول قانوناً لذلك، حيث لا يمكن للمستفيد من هذا القرار شغل السكن إلا بعد الاستلام النهائي للمشروع وتسليم عقد الإيجار له².

وعليه، يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري عند إنشاءه للعقد أن يبين فيه المعلومات المتعلقة بالمحل بدقة من نوع السكن (عدد الغرف) والمطبخ والحمام وموقعه بدقة وكذا المساحة³.

الفرع الثالث: السبب.

إن ركن السبب في عقد السكن العمومي الإيجاري يتمثل في الباعث الذي أدى بالمستأجر أي طالب السكن قبل أن يمنح له السكن إلى تقديم الطلب للجنة المختصة بمنح السكنات العمومية الإيجارية، وهذا الباعث هو الذي أدى بالدولة إلى اللجوء إلى هذا النوع من السكن من أجل تلبية رغبات مواطنيها واحتياجهم للسكن، وعلاوة على ذلك فإن المشرع الجزائري قد تطرق إلى ركن السبب في أحكام ق.م وهذا ما تناولته المادتين 97 و 98 منه، إذ نصا على أن الالتزام المكون للعقد من المفترض أن يكون له سببا مشروعاً، وغير مخالف للنظام العام أو للآداب وإلا كان العقد باطلاً.

¹ أنظر الملحق رقم 01.

² أنظر الملحق رقم 02.

³ أنظر الملحق رقم 03.

الفرع الرابع: الشكلية في عقد الإيجار.

إن ركن الشكلية في عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يعد من صحة إبرام العقد وإلا كان باطلا لدى سنتطرق إلى إلزام المشرع بكتابة العقد في شكل خاص وكذا إلى كونه وسيلة من وسائل الإثبات اتجاه الغير.

أولاً: إلزامية الكتابة (عنصر الشكلية).

استناداً لأحكام ق.م.ج وما تعلق بالإيجار نجد أن المادة 467 مكرر من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 تنص على أنه " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً "، أي إلزام جميع التصرفات القانونية المتعلقة بإبرام عقود الإيجار بين المتعاقدين باشتراط شرط الكتابة بينهما أي إفراغ الاتفاق بينهما في شكل عقد أو سند مكتوب لم يحدد شكله أو نموذج معين بل اكتفى المشرع بوجوب تحديد تاريخ ثابت له وإلا كان التصرف باطلاً، ولقد اشترط المشرع كتابة عقد الإيجار ضماناً لاستقرار المعاملات وحماية لمصلحة طرفي العقد معاً، مصلحة المستأجر في الحصول على دليل مكتوب إثبات إيجاره للسكن ومصلحة المؤجر في استرجاع مسكنه عند انتهاء مدة الإيجار¹.

وفي هذا الإطار فإن التصرفات القانونية بين المؤجر والمستأجر في إيجار السكن العمومي الإيجاري يخضع لإبرام عقد إيجار وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 التي تنص " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عنها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق" الملاحظ هنا أن المشرع أشار إلى الإبرام وفق عقد محدد سلفاً وفق نموذج مرفق بالملحق، ليتم تعديل ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11 ماي 2008، بإبرام عقد الإيجار مع تقييده بدفتر للشروط لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 في قولها " يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية "، وكما ذكرنا سابقاً أن

¹ سناء شيخ، تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2021 ع 02، المجلد 04، ص 06.

عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري عقد خاصة بطبيعته، فإنه تم تقييد إبرامه بدفتر للشروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة¹.

ولقد أشارت نفس المادة في فقرتها الثانية إلى أنه يحدد نموذجاً عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم، ولم يترك المشرع أمر تحديد عقد الإيجار إلى المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك لعدم بسط سلطته وإذعانه للطرف الضعيف في العقد بالإملاء عليه بشروط تعجيزية قد تؤثر على معيشتة، وكما قلنا أن هذا النوع من السكنات موجهة خصيصاً لذوي الدخل المحدود، وعليه فقد قام المشرع بتحديد شكل عقد الإيجار مسبقاً وما على الأطراف إلا توقيعه.

ولم يكتفي المشرع بذلك بل وجب تحديد تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة و تعيين استعمال العين المؤجرة و مبلغ الإيجار والأعباء التجارية وكيفيات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان وهذا ما تضمنته الفقرة الثالثة من نفس المادة، ويمنع منعاً باتاً على كل مستفيد أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار وإلا تعرض للعقوبات ومنها عدم إمكانية تجديد العقد.

ثانياً: وسيلة للإثبات.

بما أن المشرع الجزائري ألزم بإفراغ عقد السكن العمومي الإيجاري في قالب معين تم تحديده سلفاً كما ذكرنا، فإنه أوجب كذلك قيام المؤجر بعملية التسجيل لدى مفتشية التسجيل التابعة لمديرية الضرائب وذلك من أجل إضفاء عليه الصبغة الرسمية، وهذا ما جاء في محتوى المادة 11 من المرسوم تنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سن 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى، يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها " ، يخضع عقد السكن العمومي الإيجاري الذي يبرمه ديوان الترقية يخضع للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

¹ أنظر الملحق رقم 04.

تجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المبرم وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 147-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 هو عقد مكتوب ورسمي باعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري وبتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم تنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 أصبح ذو طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالعقد الذي يبرمه لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه فهو عقد عرقي خاضع لنموذج معين ثم جاء المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 واشترط في المادة 11 منه على وجوب اخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بطرده¹.

وقد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة اثبات العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقود الإيجار المبرمة بين ديوان الترقية والمستأجر بعقد مكتوب وهذا ما أكدته القرار التالي الذي ينص " حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبت، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح يتعلق الأمر بسكن تابع لأملاك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم -147 76 المؤرخ في 23/10/1976، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها... "².

وفي مقابل ذلك حمل المشرع المستأجر بدفع رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بإبرام العقد المتضمن نقل حق الانتفاع على أن تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير العقد وتسليم نسخة له، المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه تنص على أنه " يتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع ".

المطلب الثالث: إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

لمعرفة الإجراءات التي يتم بها إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى أربعة فروع حيث يتضمن الفرع الأول التبليغ عن برنامج السكن العمومي الإيجاري الجاهزة للتوزيع وفي الفرع الثاني نتطرق إلى مرحلة معالجة الطلبات وإعداد قائمة المستفيدين وفي الفرع الثالث مرحلة إبرام عقد الإيجار وفي الفرع الرابع

¹ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 125.

² المرجع نفسه، ص 124.

البطاقة الوطنية للسكن أما الفرع الخامس فيتمحور حول الاستثناءات الواردة على الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

الفرع الأول: التبليغ عن برنامج السكنات العمومية الإيجارية.

جاء في نص المادة الثانية من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 الصادر في 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، كما تطرقنا سابقاً، 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 ".

وفي هذا السياق يكلف ديوان الترقية بصفته متعهد الترقية العقارية على غرار جميع المتعهدين الآخرين بإرسال إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة، كشفاً يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها، ويقوم بعدها الوالي بإصدار قرار خلال مدة (15) ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور، يحدد فيه تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، حيث يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن بالولاية وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة في قولها " يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة، كشفاً يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها. يحدد الوالي بقرار خلال مدة خمسة عشرة يوماً، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة أعلاه، تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و12 من هذا المرسوم. يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ".

وتطبيقاً لنص المادة 11 منه فإنه يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

وننوه أنه يتم تخصيص في كل برامج السكن العمومي الإيجاري المقرر توزيعها، سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات، حسب الحالة، يتم تحديد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن موجه للاستعمال الحصري للبوابة وهذا ما نصت عليه المادة الثانية عشر منه في قولها " يخصص في كل برامج السكنات العمومية الإيجارية المقرر توزيعها في إطار أحكام هذا المرسوم سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات، حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن، موجه للاستعمال الحصري للبوابة".

الفرع الثاني: مرحلة معالجة الطلبات وإعداد قائمة المستفيدين.

لمعرفة كيفية إعداد وتحديد قائمة المستفيدين من السكن العمومي الإيجاري الذين تقدموا بطلباتهم لدى اللجنة المكلفة بذلك قانوناً، نرجع أولاً على الشروط القانونية التي أقرها المشرع للاستفادة من هذا النوع من السكن ليليها ثانياً كيفية معالجة الطلبات المقدمة ومنه ثالثاً كيفية إعداد قائمة المستفيدين.

أولاً: شروط الاستفادة من سكن عمومي إيجاري.

لقد وضع المشرع الجزائري شروطاً على الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري والتي إذا توافرت في الشخص مقدم الطلب لا يحق له الاستفادة به، وتعني أيضاً هذه الشروط زوجه¹، وهي كالتالي:

- يملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة؛
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء؛
- استفادة من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار؛
- استفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

وفي هذا الإطار تم وضع استثناء على الأشخاص طالبي السكن العمومي الإيجاري وهذا ما تضمنته في طياتها المذكرة المنشورة رقم 01 المؤرخة في 16 أكتوبر 2014 تتضمن إقصاء بصفته استثنائية بعض فئات المستفيدين من

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 85.

المراقبة الإيجابية على مستوى البطاقة الوطنية للسكن والقواعد المرجعية الأخرى الصادرة عن وزارة السكن، العمران والمدينة¹، حيث أشارت إلى إمكانية استفادة الفئات التالية من السكن العمومي الإيجاري في حالة ما كانت المراقبة في البطاقة الوطنية للسكن إيجابية أي توفر فيهم أحد العناصر المذكورة في المادة الثالثة من القانون 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وتم ذكر على سبيل الحصر ما يلي:

- (1) كل شخص سبق له أن استفادة من إعانة موجهة لإعادة التأهيل بسبب كارثة طبيعية:

 - ينبغي عليه تبرير عدم ملكيته للسكن الذي كان موضوع إعانة موجهة لإعادة التأهيل؛
 - إذا كانت الإعانة موجهة لإعادة تأهيل محل موجه لاستعمال آخر غير السكن، يجب على طالب السكن أن يبرر أن المحل ليس ذو استعمال سكني؛
 - يجب على طالب السكن الذي يشغل سكنا وظيفيا والذي استفادة من اعانة الدولة الموجهة تأهيله، أن يرفق شهادة تثبت الطبيعة القانونية للسكن؛

- (2) كل مستأجر أو المالك لسكن بغرفة واحدة (ف1) تابع للأمولاك العمومية؛
- (3) طالب السكن الذي سبق له أن استفادة من إعانة السكن الريفي الممنوحة قبل سنة 2002، مهما كان مبلغها؛
- (4) كذلك لا تعتبر المساعدات المالية الممنوحة سلفا والتي لا يتعدى مبلغها 300.000 دينار جزائري اقصائية للاستفادة من السكن العمومي بمختلف صيغته.

كما أنه لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الأشخاص المقيمين لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات ببلدية إقامته الاعتيادية، بالإضافة إلى عدم تجاوز دخله العائلي الشهري أربعة و عشرون ألف دينار 24.000,00 دينار جزائري، وهنا يقصد بدخله العائلي، أي دخل طالب السكن و زوجه إن أكان أحدهما أو كلاهما يتقاضى راتباً أو أجرة، ونصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد منح السكن العمومي الإيجاري " لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم

¹ أنظر الملحق رقم 05.

منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

ثانياً: تقديم الطلبات ومعالجتها.

تودع الطلبات مرفوقة بملف يتضمن الوثائق الثبوتية المشار إليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي -142-08، لدى لجنة الدائرة المعنية المنشأة لذات الغرض، حيث كان يودع قبل صدور القانون المشار إليه أعلاه لدى البلدية المعنية وهذا ما تضمنه نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 " يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل. يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً و يؤشر عليه"، مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل ويقيد حسب النظام التسلسلي تاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً و يؤشر عليه، حيث تتم معالجة الطلبات في إطار الأحكام من 13 إلى 33 من المرسوم المشار إليه أعلاه، حيث تعقد اللجنة جلساتها بمقر الدائرة المعنية بعد قيام رئيس الدائرة الذي يعتبر رئيس لجنة الدائرة باستدعاء أعضائها من أجل الانطلاق في أشغالها، فتحدد عدد فرق التحقيق المكلفة الذين هم ملزمون بتأدية اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً ونصه كالاتي " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أحافظ على السر المهني وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي"، بالإضافة إلى رزنامة سير أشغالها من أجل ضبط قائمة طالبي السكن في قائمة مؤقتة، حيث يكون الترتيب وفقاً لمعايير وحسب الأولوية وبعد إخضاعها للتحقيق على مستوى البطاقة الوطنية للسكن¹.

وتجدر الإشارة إلى أن القائمة الأولية المؤقتة تحتوي على طالبي السكنات بصنفيه وهم الذين يبلغون (35) خمساً وثلاثين سنة فأكثر، وتخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن (35) خمس وثلاثين سنة وهذا ما شرعه المشرع الجزائري في نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 " تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط

¹ محمد القطبي، دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ودورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري (LPL) في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، البليدة، سنة 2017، ص 242.

المحصل عليها. يتم الترتيب حسب الأولوية في قائمتين، تخص إحداها طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر وتخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

إن أعمال اللجنة يجب أن تحتتم أشغالها في أجل ثلاثة أشهر، بعدها تحرر مداولاتها في محضر يوقعه اعضائها ليتم الاعلان عن القائمة المؤقتة للمستفيدين لتشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم، تعلق القائمة خلال (48) ساعة التي تلي مداولات اللجنة وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية أيام¹.

ثالثاً: الحق في الطعن الإداري.

لقد وضع المشرع وحماية لحقوق طالبي السكن الذين لم تدرج أسمائهم في القائمة المؤقتة بعد نشرها، وأنه قد أجحف في حقه، إمكانية تقديم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل تقديم وصل استلام لدى لجنة الطعن، حيث حددت فترة الطعن بثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة وهذا ما تضمنته أحكام المواد من 39 إلى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

وتأسيساً على ذلك، فإن المشرع قد قام بإنشاء لجنة الطعن على مستوى الولاية، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد منح السكن العمومي الإيجاري، يرأسها الوالي وتتكون من الأعضاء الآتيين:

- (1) رئيس المجلس الشعبي الولائي؛
- (2) رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها؛
- (3) المدير الولائي المكلف بالسكن؛
- (4) المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية؛
- (5) المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري؛
- (6) مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

¹ المواد من 28 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، المرجع السابق.

يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون المقدمة لها في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، وعند الانتهاء والفصل فيها، تقوم بتبليغ لجنة الدائرة التي تقوم باستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقاً، ثم تحدد القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بأشغالها إلى الوالي، الذي بدوره يرسل هذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري للتنفيذ.

الفرع الثالث: البطاقة الوطنية للسكن.

تعتبر البطاقة الوطنية للسكن من الآليات التي تسمح بالتحقيق في استفادة أو عدم استفادة طالبي السكن بصيغة السكن العمومي الإيجاري من أي برنامج يتعلق بالسكن أو بالتجزئات الاجتماعية أو أي إعانة مالية تم منحها في إطار إما البناء الريفي أو الإعانات الممنوحة من أجل ترميم المساكن، وفي هذا الصدد أكد المشرع على إلزامية إجراء التحقيق والتفتيش لكل طالبي السكن على البطاقة الوطنية للسكن، حيث يدون فيها كل قرارات منح السكن العمومي الإيجاري (LPL) والسكنات الاجتماعية التساهمية (LSP)، والتي تم اقتنائها في إطار البيع بالإيجار (ADL)، بالإضافة إلى السكنات الترقية المدعمة (LPA)، وكذا الأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء مسكن (LH)، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، التي جاء فيها " تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات التساهمية والسكنات التي تم اقتنائها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن".

للإشارة فإن هذه البطاقة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن، كما تنشأ على مستوى كل ولاية بطاقة معلوماتية تدون فيها جميع قرارات منح السكنات، حيث يتم تزويدها عن طرق بطاقيات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية، مع ضمان استمرارية تحيينها، تنص المادة 60 والمادة 61 على التوالي من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، على ما يلي " تنشأ على مستوى كل ولاية بطاقة معلوماتية، تدون فيها جميع قرارات منح السكنات المذكورة في المادة 59 أعلاه، تزود هذه البطاقة عن طريق بطاقيات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية"، يجب على كل دائرة أن تمسك باستمرار بطاقة محينة عن كل بلدية، لمجموع طلبات السكن التي تستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري".

الفرع الرابع: مرحلة إبرام عقد الإيجار (تحرير العقد).

بعد حصول ديوان الترقية والتسيير العقاري على القائمة النهائية للمستفيدين من السكن العمومي الإيجاري في حدود السكنات الجاهزة و المتوفرة لديه، يشرع في عملية استقبال ملفات المستفيدين والتأكد من هويتهم طبقاً للاستدعاء الصادر عن رئيس الدائرة مع تقديم بطاقة التعريف الوطنية، يتم بعدها الديوان بإجراء عملية القرعة بحضور محضر قضائي من أجل تحرير محضر¹، ومنه مباشرة عملية التوزيع وذلك بمعاينة السكن من طرف المستفيد والتوقيع على محضر معاينة لحالة المسكن² وتسليم المفاتيح بالإضافة إلى منح المعني شهادة الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري تتضمن مجموعة من المعلومات³، وطبقاً لنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، يتم تحرير عقد إبرام عقد الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد مع تقييده بدفتر الشروط.

الفرع الخامس: مرحلة التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب.

يعد عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري كما تطرقنا إليه سابقاً، مثله مثل أي عقد إيجار في ق.م يخضع للشروط العامة للعقود المسماة وعليه بعد عملية تدوينه في الشكل الرسمي القانوني، وجب على مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري أن تقوم بعملية تسجيله على مستوى مفتشية الضرائب في دائرة الاختصاص، حيث بعدما يتم إبرام اتفاق بين الطرفين في عقد كما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري في قولها " تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد إيجار... "4، أكدت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 الذي يتضمن المصادقة على

¹ أنظر الملحق رقم 06.

² أنظر الملحق رقم 07.

³ أنظر الملحق رقم 08.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري في قولها " ... يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة"¹.

الفرع السادس: الاستثناءات الواردة على منح السكن العمومي الإيجاري.

ومن زاوية أخرى، فإن المشرع منح استثناء على منح السكن العمومي الإيجاري وذلك من أجل تلبية الحاجيات المحلية الناتجة عن ظروف استثنائية، كالكوارث الطبيعية في المنطقة التي يوجد بها سكنات عمومية²، أو ذات منفعة مؤكدة، أو في حالة القضاء على المساكن المهشة، حيث يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تقوم بطلب تخصيص استثنائي على سبيل الترخيص بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب، وفي حالة موافقة الحكومة يرخص للوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، حيث يتم إعداد القائمة و إخضاعها للمراقبة المسبقة لدى البطاقة الوطنية للسكن.

كما يمكن للمجلس الشعبي الولائي، بناء على تقرير الوالي، أن يقرر بمداولة منح جزء من برنامج السكنات المقرر توزيعها لبلدية أو عدة بلديات مجاورة وذلك حسب نفس الشروط والكيفيات المنصوص عليها في أحكام المرسوم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

ومن بين الاستثناءات كذلك يمكن منح السكن العمومي الإيجاري كسكنات وظيفية لفائدة الموظفين³، حيث تم تقسيم الوظائف المناصب حسب فئتين وهما الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في منح المساكن لضرورة الخدمة الملحة والوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في منح المساكن لصالح الخدمة، وعلى سبيل المثال

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس 1994 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.د.ش، ع 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 86.

³ المرسوم التنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج.د.ش، ع 06، مؤرخة في 8 فبراير 1989.

لا الحصر على مستوى الإدارة المركزية والمصالح اللامركزية التابعة للدولة والإدارة المحلية وكذا المؤسسات والمصالح المختصة والمتخصصة والمؤسسات والهيئات ذات الطابع الإداري¹.

المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بتسيير السكنات العمومية الإيجارية.

لقد منحت الدولة تسيير صيغة السكنات العمومية الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري التي أنشأتها وحددت لها نظامها الخاص والطبيعة القانونية ومجال عملها، ومن خلال هذا المبحث وددنا التعرف على هذه المؤسسة وطبيعة العلاقات التعاقدية التي تقوم بها ولهذا قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، يدرس المطلب الأول المهام المنوطة بالدواوين على المستوى الوطني والمطلب الثاني حقوق الديوان والتزاماته بالطرف الثاني (المستأجر)، وفي المطلب الثالث مختلف الآثار المترتبة على إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

المطلب الأول: مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري في مجال السكن.

قبل التطرق إلى مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري في مجال السكن، حري بنا أن نعرض في البداية على الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتطور مراحله في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

عقب فترة الاستقلال ورحيل المعمرين الفرنسيين من الأراضي الجزائرية، آلت جميع الأملاك العقارية الشاغرة للدولة الجزائرية بصفة نهائية، حيث سارع المشرع إلى وضع عدة نصوص تشريعية لتحديد من يتكفل بتسييرها، باعتبارها أملاكاً وطنية تابعة للدولة الجزائرية²، فأنشأت مكاتب الترقية والتسيير العقاري في بادئ الأمر ثم تغير طبيعتها واستحداث دواوين الترقية والتسيير العقاري، وعليه سندرس هذا الموضوع في فرعين:

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 شوال عام 1409 الموافق 17 مايو سنة 1989، يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج.د.ش، ع 21، مؤرخة في 24 مايو 1989.

² أسماء مكي، المرجع السابق، ص 18.

(1) مكاتب الترقية والتسيير العقاري:

لقد تم إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري بصدور الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974¹، ليليه بعدها بحوالي عامين صدور الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الذي ألغى الأمر 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974، حيث اعتبرت المادة الأولى ديوان الترقية والتسيير العقاري عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مركزها عاصمة الولاية وتكون تحت وصاية الوالي وهذا ما أكدته المادة السادسة عشر منه، وعليه فإن الطبيعة القانونية لهذه المكاتب هي إدارية محضة ويظهر ذلك من خلال سلطة تعيين مدير المكتب من قبل الوالي بموجب قرار وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة، بالإضافة إلى أن الوالي يمارس سلطته على مدير المكتب و أعماله التي لا تصبح نافذة إلا بعد مصادقة الوالي عليها². وبقيت المكاتب على هذه الحالة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985³، الذي غير من طبيعة هاته المؤسسة إلى مؤسسة عمومية اقتصادية وتغيير تسميتها من " المكاتب " إلى " دواوين ".

(2) ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري.

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، تم تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى منه في قولها " تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"، وأخضعت في تعاملها إلى أحكام القانون التجاري حيث تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ومن بين التغييرات التي جاء بها هذا المرسوم التنفيذي هو اختصاص عملها حيث يمكن أن تمارس نشاطاتها على مستوى التراب الوطني عكس ما كانت عليه تمارس نشاطها على مستوى الولاية فقط.

¹ الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1394 الموافق 10 يونيو 1974 يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 49، المؤرخة في 18 يونيو 1974.

² لحسن غانم، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، المجلد الأول، جامعة الجزائر 3، جوان 2018، ص 270.

³ المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 05 نوفمبر سنة 1985 يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 46، المؤرخة في 06 نوفمبر 1985.

ومن حيث الإطار التنظيمي والعملي الخاص بدواوين الترقية والتسيير العقاري، فإنه يديرها مجلس إدارة، ويتولى الاشراف على تسييره مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالسكن، المادتين 07 و15 على التوالي من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو سنة 1991 تنصان على ما يلي: "يدير دواوين الترقية والتسيير العقاري مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام"، "يعين المدير العام للدواوين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن ولا يمكن تعويضه إلا بالأشكال نفسها".

الفرع الثاني: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري في مجال السكن.

لقد كلفت الدولة أمر ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لدواوين الترقية والتسيير العقاري وذلك في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية، لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وعليه فقد حددت المادة الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، المهام المنوطة بها، وذلك على سبيل التبعة بما يلي:

- ترقية البناءات؛
- الانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة إليه؛
- الترقية العقارية؛
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار اليها وصيانتها؛
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

أما في مجال التسيير العقاري تكلف الدواوين حسبما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو سنة 1991 بما يلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها؛
- تحصيل مبالغ الإيجار والاعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيروها؛
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن؛

- اعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات؛
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك؛
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية؛
- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

استنادا لما سبق، يمكن القول أن المشرع الجزائري قد منح للدواوين عدة مهام مختلفة في مجال الترقية العقارية وتسيير مختلف الممتلكات العقارية التي كلفت بها، بما في ذلك، القيام بتحصيل الإيجار والريوع الخاصة بها لفائدة الدولة، ومن جهة أخرى منح الدواوين صفة الترقية العقارية من أجل تجسيد مختلف المشاريع على مستوى التراب الوطني ومنه تفادي نقص المرقين العقاريين على مستوى بعض مناطق الوطن بتكليف الدواوين باعتبارها مؤسسة وطنية تابعة للدولة.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر.

في بادئ الأمر قام المشرع بتنظيم العلاقات التجارية بين المؤجر و المستأجر في السكن العمومي الإيجاري في إطار المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، بالإضافة إلى إلزام المتعاقدان عند إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري بتوقيع دفتر الشروط المعد سلفاً مباشرة، الذي يحدد فيه حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، وعليه نتطرق إلى هذا الموضوع كالتالي:

الفرع الأول: حقوق والتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري اتجاه المستأجر.

يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري المصلحة المؤجرة، حسب المواد من 01 إلى 05 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 بما يلي:

- تسليم المملك المؤجر وملحقاته إن وجت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن؛
 - القيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه، باستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر، في حالة عدم احترام هذا الالتزام، يدفع المؤجر تعويضا مقابل اصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالمملك المؤجر؛
 - التكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر؛
 - عدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.
- ولقد نصت المادة 17 منه على أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يحتفظ بحقه في مطالبة المستأجر الذي يتكفل بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها، وذلك في حالة ما إذا تم القيام بالأشغال المتعلقة بالصيانة العادية للسكن وكل التجهيزات التي يستغلها من أجل إبقائها في حالة جيدة.
- الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستأجر اتجاه ديوان الترقية والتسيير العقاري.**
- يلتزم المستأجر، وذلك حسب المواد من 06 إلى 16 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 بما يلي:
- أولاً: دفع مبلغ الايجار والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه ضمن العقد المبرم بين الطرفين؛
- ثانياً: يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عم كل ما من شأنه الإخلال بحدوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيئتها، ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى ديوان الترقية والتسيير العقاري أنها ضرورية للمنفعة العامة؛
- ثالثاً: يتحمل الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والماء والكهرباء وكل الخدمات؛
- رابعاً: يتعهد بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة وذلك إلى حد القناة المشتركة؛

خامساً: عدم احداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري،

سادساً: عدم المطالبة بأي تجهيز أو تحسين من طرفه للعقار المؤجر؛

سابعاً: احترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكذا بكافة التعليمات التي يراها ديوان الترقية والتسيير العقاري مفيدة للمصلحة العامة؛

ثامناً: الالتزام باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة، في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة، ويلتزم بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها؛

تاسعاً: عدم الاعتراض لأشغال الصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة لنفس العمارة، وكذا الأشغال الضرورية لإبقاء الأماكن المؤجرة في حالة قابلة للإسكان وهذا مهما كانت أهمية ومدة هذه الأشغال.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

إن عقد السكن العمومي الإيجاري مثله مثل سائر العقود التي ترتب آثار لطرفي العقد بعد إبرامه أو انعقاده بتوفر جميع الشروط القانونية لذلك، وتأسيساً على ذلك فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين سنتطرق لهما كالاتي:

الفرع الأول: الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية بالنسبة للمؤجر.

تعتبر الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية بالنسبة للمؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري كما يلي:

أولاً: ضمان عدم التعرض:

يظهر هذا العنصر جلياً في نص الفقرة الأولى من المادة 483 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، م.و.م التي نصت أنه " على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، وهذا ما أكدته المادة الخامسة من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 08-142

المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر في قولها " يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة "، فبالرغم من كون هذا العنصر التزام على عاتق المؤجر، إلا أنه كذلك يعتبر أثر بقاء المؤجر بالقيام بالتزام بفعل إيجابي يتمثل في ضمان عدم التعرض منه أو من الغير .

فبما أن المستأجر له الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة سريان العقد وقيام هذا الحق في الانتفاع بالسكن أثناء تلك المدة، فله على المؤجر الامتناع عن التعرض له، وفي حالة صدور حكم قضائي يقضي بإخلاء المستأجر للعين المؤجرة، فإن المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يستطيع أن ينفذ الحكم بنفسه ويقتحم العين المؤجرة، وإلا عد متعرضا بالرغم من حوزته على الحكم القضائي، بل يجب عليه اللجوء إلى الطرق القانونية لتنفيذ الحكم بالإخلاء¹.

1. تسليم العين المؤجرة والمحافظة عليها:

نص المشرع على ضرورة تسليم المؤجر للسكن وذلك في المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري والمرسوم تنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، حيث يكون تسليم السكن بوضعها تحت تصرف المستأجر ليتمكن من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق على أن يكون هذا المسكن في حالة صالحة للسكن بمعداته والتجهيزات المرتبطة به في حالة حسنة وعليه يتم التسليم بتحرير محضر من طرف المؤجر يبين فيه الحالة العادية للسكن ويتم التوقيع عليه من طرف المتعاقدان²، وفي أغلب الأحيان يتم التوقيع عليه من طرف ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري الذي قام بالمعينة من جهة و المستأجر من جهة أخرى، وتنص المادة الثانية من الملحق الثاني الذي يتضمن دفتر الشروط من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 على ما يلي " يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابل للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن ".

¹ وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، السنة 2011 - 2010 ص 71.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 126.

وإذا ما قام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسليم السكن للمستأجر لكن في حالة لا يكون فيها صالحاً للانتفاع به أو طراً على هذا الانتفاع نقص كبير لا يمكن التسامح فيه بحسب العرف، كانت المصلحة المؤجرة مسؤولة في إجراء الإصلاحات اللازمة، وفي حالة الإخلال بالتزاماتها، يكون للمستأجر الحق في التعويض¹.

2. تحويل حق الملكية:

إن تحويل حق الملكية يعتبر النهاية الطبيعية لعقد الإيجار بتملك المستأجر للسكن وهذا الإجراء يعد استثناءً بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري حيث أنه مرتبط بإصدار المشرع للقوانين التي تحدد الإجراءات المتعلقة بتحويل حق الملكية أي التنازل عن الأملاك العقارية من ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى المستأجر أو إلى الغير الذي تم نقل حق الإيجار لمصلحته، وفي هذا الإطار فإن المشرع الجزائري قد أصدر مجموعة من التشريعات تتعلق بتحويل حق الملكية، نذكرها على سبيل الحصر وهي كالتالي:

1. قانون 01-81 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية؛
2. مرسوم تنفيذي 03-269 مؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004؛
3. مرسوم تنفيذي 15-211 مؤرخ في 26 شوال عام 1436 الموافق 11 غشت سنة 2015، يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي 03-269 مؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004؛

¹ المرجع نفسه، ص 127.

4. مرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 19 رمضان عام 1439 الموافق 4 يونيو سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية بالنسبة للمستأجر:

أولاً: دفع مبلغ الكفالة.

لقد أشارت المادة 09 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 التي تنص أنه " ينبغي على المستأجر - ضمانا لتنفيذ التزاماته - أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي، وذلك فضلا عن الأجرة والاعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه. ولا يجوز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع في أي وقت عن سداد قيمة الإيجار والاعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة. وترد الكفالة إلى المستأجر في نهاية مدة الاجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية و مختلف المبالغ المستحقة الأخرى، عند الاقتضاء"، وأشارت كذلك المادة 54 من 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 على أنه " يتعين على المستأجر، قبل شغله المسكن، دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن و بعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به"، وعليه فإن المستأجر عند استفادته من السكن العمومي الإيجاري وقبل شغله للمسكن، يلتزم بأن يدفع قيمة الكفالة وهو عبارة عن مبلغ مالي يدفعه المستأجر، والذي يعتبر ضمانا لتنفيذ التزاماته اتجاه ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث لا يجوز للمستأجر عند تقديم هذه الكفالة من عدم دفعه لقيمة الإيجار ومختلف المبالغ المستحقة عن شغله للمسكن في مواعيدها المستحقة، وتحدد قيمة الكفالة بثلاثة أمثال الإيجار الأصلي ويسلم للمستأجر وصل يقر فيه ديوان الترقية و التسيير العقاري دفعه لمبلغ الكفالة يحمل اشارة إيداع كفالة، ولقد قام المشرع بتحديد قيمة مبلغ الكفالة، وذلك على أساس عشرة آلاف دينار (10.000 دج) عن كل غرفة وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 28 يناير 1998¹ التي تنص المادة الأولى منه " تحدد قيمة الضمان الواجب تقديمه قبل أي شغل للسكن الإيجاري التابع لأمالك دواوين

¹ قرار مؤرخ في 30 رمضان عام 1418 الموافق 28 يناير سنة 1998، يحدد قيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري التابع لأمالك دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 1998.

الترقية و التسيير العقاري بقيمة عشرة آلاف دينار (10.000 دج) لكل غرفة"، وبصدور من المرسوم التنفيذي 142-08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، أُلغى المرسوم التنفيذي 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، تم إصدار القرار الوزاري المؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1429 الموافق 13 ديسمبر سنة 2008¹، حيث حافظ على نفس قيمة الكفالة (مبلغ الضمان)، وهذه القيمة يتم تطبيقها على المساكن التي هي حيز الاستغلال بعد أول جانفي 1998² في نص المادة الأولى منه " يحدد مبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي الإيجار بعشرة آلاف دينار (10.000 دج) عن كل غرفة.

ترد الكفالة إلى المستأجر في الحالتين التاليتين:

- (1) نهاية مدة الإيجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى، عند الاقتضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 03/09 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 " وترد الكفالة إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى، عند الاقتضاء؛
- (2) وترد كذلك عند إخلائه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به 02/54 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 " ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به".

¹ قرار مؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1429 الموافق 13 ديسمبر سنة 2008، يحدد مبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي الإيجاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 18 مؤرخة في 22 مارس 2009.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-506 مؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمولاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من يناير سنة 1998، ج.ر.ج.د.ش، عدد 88 مؤرخة في 30 ديسمبر 1997.

ثانياً: دفع بدل الإيجار.

يُعد بدل الإيجار من العناصر الأساسية التي ألزمها المشرع في عقد الإيجار بصفة عامة وذلك حتى لا يكون هذا العقد عقد عارية التي لا يتضمن استغلال المسكن لأجرة، حيث نصت المادة 498 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، م.و.م على ما يلي " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة. ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف بقضي بخلاف ذلك ".

لقد ألزم المشرع المستأجر بعد حيازته المسكن بناء على وثيقة عقد الإيجار وتسلم المفاتيح، بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد والمتضمن قيمة الإيجار بالإضافة إلى قيمة مختلف الأعباء الإيجارية، ويتم ذلك بقيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالفوترة الشهرية وهذا ما أشارت إليه المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 " يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار و تتم بموجبه فوترة شهرية وفقاً لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن " وفقاً لشكل وصل الإيجار النموذجي¹، ويستحق المبلغ عند حلول أجله، وفي حالة عدم دفع المبلغ المستحق لمدة شهرين من حلول أجل الاستحقاق تضاف نسبة 5% لقيمة الإيجار عن كل شهر تأخير، أما إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ الإيجار لمدة ستة أشهر متتالية بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بإرسال ثلاثة إنذارات بالوفاء ودون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرده من المسكن وجاء في نص المادة 02/56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 " وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق و بعد ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة و طرده من السكن ".

فلابد من الإشارة إلى أن المشرع قد وضع تخفيضات على قيمة بدل الإيجار للسكنات التي تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام والتشريعات المعمول بها، المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ قرار مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1429 الموافق 15 ديسمبر سنة 2008، يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار، ج.ر.ج.ج.د.ش، عدد 18 مؤرخة في 22 مارس 2009.

142-08 تنص على أنه " تحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي".

كما يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري مراجعة الإيجار كل سنة في حالة التغير الكلي أو الجزئي للمعايير والأعباء الإيجارية المتصلة به، ويتم ذلك بإصدار مقرر التعديل الذي تعد أحكامه الجديدة واجبة التطبيق ويبدأ سريانه ابتداء من تاريخ صدور المقرر، حيث يبلغ المستأجر بواسطة رسالة مضمنة وصل استلام، هذا ما نصت عليه المادة 58 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه " يمكن مراجعة الإيجار كل سنة في حالة التغير الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به. وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها من تاريخ صدور مقرر التعديل. تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة متضمنة مع وصل استلام ولا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

ثالثاً: استعمال السكن حسب ما اتفق عليه.

إن من التزامات المستأجر في دفتر الشروط أن يستغلها شخصاً وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه تحت سقف منزله وبأن ينتفع بها كارب أسرة صالح وتقديم كل العناية لصيانتها والحفاظة عليها، ويعد أي استعمال مخالف لذلك خرقاً صريحاً لبنود العقد وما تفق عليه كاستعمالها لأغراض تجارية أو مهنية أو حرفية إلا بالموافقة الصريحة والكتابية من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما لا يمكن له أن يؤجر المسكن من الباطن كله أو بعضه وهذا ما تضمنه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 142-08.

وفي حالة ما إذا أخل المستأجر بالتزاماته بالمحافظة على العين المؤجرة أي بالالتزام المتفق عليه، يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري المطالبة بفسخ العقد.

ولكن الواقع في هذا الشأن، نجد أن أغلب المستفيدين من السكن العمومي الإيجاري والذين قاموا بالتوقيع على العقد مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، يعملون على خرق هذا الشرط، إما بإحداث تغييرات في السكن داخلياً أو خارجياً دون اخذ الإذن الصريح أو قيامهم بتأجير السكن من الباطن من جهة ومن جهة أخرى عدم تسديدهم لبدل الإيجار، بالإضافة إلى قيامهم بإجراء تصرف غير قانوني يتمثل في بيع السكن للغير، مما يعد خرقاً صريحاً على

العقد و القانون بصفة عامة، وفي هذا الصدد ننوه إلى دور المشرع في إيجاد حلول لمثل هذه التصرفات وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016¹ الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفيياته، والذي يمنح للغير الذين يستغلون السكنات التابعة ل ديوان الترقية والتسيير العقاري ، عند صدور هذا المرسوم، دون سند قانوني، الاستفادة من تحويل حق الإيجار لفائدتهم شريطة التزامهم المسبق بشراء المسكن.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفيياته، ج.ر.ج.د.ش، ع 70، المؤرخة في 08 ديسمبر 2016.

الفصل الثاني: نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية.

تمهيد:

نظم المشرع الجزائري عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري بمجموعة من الأحكام تتعلق بمختلف المراحل التي تسبق إبرام العقد وأثناء إبرامه بعد إبرامه، وبعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى الأحكام المتعلقة بمقدمات إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري والكيفيات والإجراءات والشروط الخاصة بانعقاده، وعليه سنسلط الضوء في هذا الفصل حول نقل حق إيجار السكنات العمومية الإيجارية في التشريع الجزائري، ولدراسة هذا الموضوع، ارتأينا أنقسمه إلى مبحثين، حيث ندرس في المبحث الأول ماهية نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري وفي المبحث الثاني أحكام نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري.

المبحث الأول: ماهية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

للتعرف على ماهية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، قمنا بدراسة هذا المبحث في ثلاث مطالب، حيث خصصنا المطلب الأول للتعرف على مفهوم نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، وفي المطلب الثاني إلى الشروط اللازمة لنقل حق الإيجار، وفي المطلب الثالث تمييز نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري عما يشابهه من تصرفات قانونية.

المطلب الأول: مفهوم نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

بعدما قام المشرع الجزائري بإنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم رقم 76-143 المؤرخ في 1976/10/23، أصدر مباشرة المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 1976/10/23 الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، حيث في ذلك الوقت لم يشير إلى إمكانية نقل حق الإيجار إلى طرف آخر، وتركها للنصوص القانونية الذي تنظمها الشريعة العامة للقوانين المتمثلة في القانون المدني، حيث أصدر لأول مرة قانوناً يتعلق بنقل حق الإيجار من المستأجر إلى شخص آخر ليس ضمن العلاقة التعاقدية المبرمة في عقد إيجار السكن العمومي الإيجار ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير سنة

1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري وكيفية، وعليه فقد أقر المشرع هذه الآلية إلا أثناء سريان عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

وفي هذا الصدد نشير إلى أن المشرع قد أصدر حكماً إلى عدم انتقال الإيجار إلى الورثة وذلك في نص المادة 469 مكرر 2 من ق.م.ج، إلا في حالة وفاة المستأجر الذي يعتبر استثناء، حيث يمكن أن ينتقل حق الإيجار لورثة شريطة أن يكون العقد ساري المفعول في قولها " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة. غير أنه في حالة وفاة المستأجر، مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، انهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم".

إن المشرع الجزائري منع التنازل عن حق الإيجار كأصل عام وذلك ما نصت عليه المادة 505 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، م.و.م في قولها " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً، مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك"، وبهذا المنع يكون المشرع قد قيد من حرية المستأجر في التصرف في حقه الشخصي المقرر له بموجب عقد الإيجار و المتمثل في حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها⁶⁸، لكن الأمر يختلف في عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري حيث وضع المشرع الجزائري آلية نقل حق الإيجار استثناء نظير الخاصية التي يتمتع بها هذا النوع الاجتماعي من صيغ السكن.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، قد ألغى أحكام المرسوم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998.

⁶⁸ حسينة خوجة، تصرف المستأجر في حق الإيجار، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلد 8، ع 1، سنة 2022، ص

الفرع الأول: تعريف نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفاً لآلية نقل حق الإيجار في السكن العمومي الإيجاري ولم يهتم لذلك، بل حدد لها الشروط والإجراءات والأفراد المخولين لذلك. فالحق في الإيجار بوجه عام يتمثل في وضع الشيء تحت تصرف المستأجر وهو الالتزام الناشئ عن إبرام العقد يخول لصاحب الحق الانتفاع بالشيء ذلك أن الإيجار من العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء⁶⁹، حيث ينصب مفهوم نقل حق الإيجار حول تمكين الأفراد الذين خول لهم المشرع الحق في البقاء في الأمكنة بعد توفر الشروط القانونية لذلك وبالقبول الصريح للمؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ومن جهة أخرى يعتبر نقل حق الإيجارة عبارة عن قيام المستأجر الأصلي⁷⁰ أو أحد أقاربه (الفروع أو الأصول) بتحويل أو بنقل جميع حقوقه المترتبة عن إبرامه لعقد⁷¹، إيجار السكن العمومي الإيجاري لفائدة شخص آخر يحل محله، حيث حدد المشرع صلة القرابة بينه وبين المتنازل، من أجل أن ينتفع بالسكن العمومي الإيجاري، فينشئ التزاماً جديداً بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمتنازل له من طرف المستأجر، حيث عند إبرام العقد الجديد، يصبح المستأجر الأصلي ليست له أية صفة في العقد الجديد أي خارج عن الالتزام الجديد ويفقد صفة المستأجر، لكن من جهة أخرى أبقى المشرع على استفادته من السكن العمومي الإيجاري على مستوى البطاقة الوطنية للسكن.

أما إذا أبدى المستأجر الأصلي رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر فلا يعتبر ذلك تنازل عن الإيجار لفائدة شخص آخر أي لا يعد نقلاً للإيجار⁷².

وعليه يهدف نقل الحق في الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري إلى توفير الحماية لأفراد المجتمع ذات الدخل المحدود والعائلات الهشة والضعيفة في المجتمع، فتقنين هذه الآلية من شأنها الحفاظ على تماسك الأسر الجزائرية

⁶⁹ سامية حساين، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وز، سنة 2013، ص 38.

⁷⁰ المستأجر الأصلي = هو المستأجر الأول الذي تم منح له السكن العمومي الإيجاري ضمن القائمة الإسمية النهائية الصادرة عن لجنة الطعون الولائية، حسبما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر.ج.د.ش، ع 24، المؤرخ في 11 ماي 2008.

⁷¹ حسينة خوجة، المرجع السابق، ص 421.

⁷² المرجع نفسه، ص 421.

السابقة الذكر من وقوعها في حالات تزيد وتعمق من تدهورها من جهة، ومن جهة أخرى ستسمح هذه الآلية بالانتقال السلس والقانوني لحق الإيجار من شخص لآخر ولكن بشروط خاصة حددها المشرع.

الفرع الثاني: خصائص نقل الحق في الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

يتميز الالتزام الناشئ عن نقل الحق في الإيجار أنه لا يمر على المراحل القبلية التي مر عليها العقد الأول، أي المراحل التمهيديّة المتمثلة في تقديم الطلبات للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري على مستوى الدائرة محل الاختصاص مروراً بمرحلة معالجة الطلبات وإعداد قائمة المستفيدين الأولية والنهائية موصولاً إلى مرحلة إبرام العقد وما يشترط لذلك، إذ يقوم على تقديم المتنازل للطلب إذ يعتبر إيجاباً منه والذي يقابله القبول الصريح لديوان الترقية والتسيير العقاري مع توفر الشروط اللازمة للمتنازل له، ومن ثم إبرام التصرف الجديد في شكل عقد مكتوب كما حدده المشرع.

وعليه فالشخص المتنازل له، سيستفيد من السكن العمومي الإيجاري والانتفاع به مختصراً المسافة عن الطريقة التي تم منح بها السكن للمستأجر الأصلي.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لنقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

إن قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالموافقة على طلب المستأجر الأصلي بنقل حقه في الإيجار إلى شخص آخر يعتبر بداية لعقد إيجار جديد بينه وبين الشخص المتنازل له على أن تتوفر فيه الشروط اللازمة لذلك، وبذلك يلتزم المتنازل له بما جاء في محتوى العقد من دفع مبلغ الضمان والأقساط الشهرية المتمثلة في بدل الإيجار، بالإضافة إلى التزامه بتسديد جميع مستحقات الإيجار المتخلفة عن العقد الأول، حيث نصت المادة 4 من القرار المؤرخ في 27 أبريل 1998⁷³ على أنه " يترتب عن نقل حق الإيجار إبرام عقد إيجار لفائدة المستفيد ... " .

وبهذا يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء العقد الأول بينه وبين المستأجر الأصلي، وإبرام عقد إيجار جديد بينه وبين المتنازل له والذي يكتسب بصفة المستأجر الجديد، يترتب له حقوق وعليه التزامات.

⁷³ القرار المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1418 الموافق 27 أبريل سنة 1998، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.د.ش، ع 36، المؤرخة في 13 مايو سنة 1998.

الفرع الرابع: أهمية نقل حق الإيجار السكن العمومي الإيجاري.

يعتبر نقل حق الإيجار الذي شرعه المشرع استثناء في عقد السكن العمومي الإيجاري كحماية للأفراد الذين يعيشون عادة مع المستأجر الذي تم منح له السكن في إطار الاجراءات العادية لمنح السكن العمومي الإيجاري، في حالة قيامه بمحض إرادته بالتنازل عن السكن لفائدة أحد أقربائه أو غيابه أو وفاته أو تخليه عن محل إقامته، نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 على أنه " في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالأمكنة..."

ومما لا شك فيه أن لعقد الإيجار أهمية كبيرة بالنسبة للمستأجرين، فهو يمكنهم من الانتفاع بالسكن في حالة عدم قدرتهم على تملك السكنات فيشبعون حاجاتهم⁷⁴.

وعليه فإن نقل حق الإيجار هو تمكين أفراد عائلة المستأجر الأصلي من بقائهم في المسكن للانتفاع به واشباع رغبتهم، فيكسبون حقوقاً لهم ويلتزمون اتجاه ديوان الترقية والتسيير العقاري بالواجبات المنصوص عليها في دفتر الشروط من دفع بدل الإيجار والمحافظة على السكن وعدم تأجيريه من الباطن.

المطلب الثاني: شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

إن إقرار المشرع الجزائري بنقل حق الإيجار في السكن العمومي الإيجاري استثناءً على القاعدة العامة لم يتركها دون تقييدها بشروط ألزم توفرها من أجل قيام دواوين الترقية والتسيير العقاري بتطبيق هذه الآلية على أمر الواقع، ومن أجل دراسة هذه الشروط، نُعرج في بداية الدراسة حول أهلية طالب نقل حق الإيجار ثم التطرق إلى الشروط وذلك حسب التعديلات التي طرأت عليها.

⁷⁴ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، ط الأولى، سنة 2010، ص 11.

الفرع الأول: أهلية طالب نقل حق الإيجار.

على طالب نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لإبرام التصرفات القانونية، أهلية الأداء، وعدم إشابتها بأحد العوارض، وعليه فإن أهلية طالب نقل حق الإيجار قد تم تحديدها على حسب الشروط الواجب توفرها في طالب السكن العمومي الإيجاري المتضمنة في المرسوم تنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وهذا ما نصت عليه المادة الخامسة منه " يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى و عشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه"، وعليه لا يمكن نقل حق الإيجار لمن بلغ سن الرشد 19 سنة وإن كان كامل الأهلية، بالإضافة إلى ذلك لم يحجر عليه، تنص المادة 40 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، م.و.م على أنه " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشرة 19 سنة كاملة".

إذا بالرغم من سن المشرع في ق.م.ج، الذي يعتبر الشريعة العامة للقوانين سن الرشد، والذي اعتبره أهلية الشخص لمباشرة لحقوقه المدنية شريطة أن لم يحجر عليه، وضع استثناءً خاصاً في عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وحدده بواحد وعشرون (21) سنة كاملة.

الفرع الثاني: شروط نقل حق الإيجار قبل صدور المرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016.

تمثلت هذه المرحلة بصدور أول مرسوم تنفيذي يقضي بتحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته ويتعلق الأمر بـ المرسوم تنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998⁷⁵، حيث سمح هذا المرسوم بنقل حق الإيجار بين المستأجر وأقربائه (الفروع)، وكذا لشاغلي السكن دون سند قانوني، وعليه نقسم هذا الفرع إلى قسمين وهما:

أولاً: شروط نقل حق الإيجار بالنسبة للشاغلين بسند قانوني:

⁷⁵ المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 05، المؤرخة في 4 فبراير 1998.

يتمثل الشاغلين بسند قانوني حسب ما جاء في المرسوم تنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998، هم الأشخاص الذين لهم قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) هم الابن، البنت، وأولادهم نزولا، وجاء في قرار المحكمة العليا رقم 0873221 المؤرخ في 2014/02/13 " يستفيد أعضاء عائلة المستأجر المتوفى، الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر بحق البقاء في الأمكنة. يُعد حفدة المستأجر المتوفى، العاشون معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر قبل وفاته، من أعضاء عائلته ويستفيدون من حق البقاء في الأمكنة. لا تتوقف الاستفادة بحق البقاء على توفر صفة الوارث"⁷⁶، وبالنظر إلى نص المادة الأولى الفقرة الأولى، نلاحظ أن المشرع لم يشر إلى الأصول في هذه المرحلة وهما الجد، الاب، الجدة، الام و إن زادوا أصولهم (الأب و الأم للجد أو الجدة) صعوداً⁷⁷، إذ نصت أنه " لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الاجتماعي، التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري سوى الأشخاص الذين: لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) و تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به..."، حيث تعتبر صلة القرابة أول شرط في نقل حق الإيجار في ظل هذا المرسوم التنفيذي، ولا تكفي القرابة وحدها بل الفروع فقط.

تتمثل الشروط الأخرى فيما يلي:

1. أن تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم:

ويتمثل فحوى حق البقاء في نص المادة 12 من المرسوم رقم 76-147، حيث أشارت إلى استفادة أعضاء عائلة المستأجر الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (6) أشهر بحق البقاء بالأمكنة، وهذا ما أكدته القرار رقم 277219 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2003/07/16 " لا ينتقل حق البقاء إلى أعضاء عائلة المستأجر الأصلي في سكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري إلا لمن كان يعيش عادة معه منذ أكثر من ستة (6)

⁷⁶ مجلة المحكمة العليا، ج.د.ش، ع.01، سنة 2014، ص 370.

⁷⁷ الموقع الإلكتروني: www.elma3rifato.com/2019/05/blog-post_27.html تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/04/23 على الساعة 11:26

أشهر قبل الوفاة⁷⁸، وكذا القرار رقم 335880 الصادر بتاريخ 2006/02/01 " حق البقاء، يخضع في المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، للمادة 12 من المرسوم رقم 76-147⁷⁹.

أما في حالة الطلاق، فيؤول حق الإيجار وحق البقاء بالسكن للزوج المعين من قبل القاضي، وذلك طبقاً لأحكام المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، م.و.م، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 12 من المرسوم رقم 76-147، وجاء في قرار المحكمة العليا رقم 494828 الصادر بتاريخ 2009/10/08 " من المقرر قانوناً وقضائاً أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بالحق في الإيجار، وعليه فإن البقاء في الأمكنة هو نتيجة الحق في الإيجار. وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار والبقاء. ومن ثم فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي استند عند تحرير عقد الإيجار على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة الأولاد إلى المطلقة (ع.ب) مع الاحتفاظ بحق بقائها في الأمكنة، فإنه بذلك لم يخرق القانون، ويتعين معه رفض الطعن⁸⁰.

2. القبول الصريح والكتابي لديوان الترقية والتسيير العقاري:

ليكون نقل حق الإيجار فعلياً، يجب أن يكون معلقاً على شرط القبول الصريح والكتابي من مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث يقوم طالب حق نقل الإيجار بإرسال رسالة موصى عليها تتضمن طلب إثبات فيها أن طالب نقل حق الإيجار يستوفي الشروط المنصوص عليها قانونياً، ويعتبر هذا الطلب إيجاباً صادراً من المتنازل أو طالب نقل حق الإيجار ينتظر القبول الصريح والكتابي من مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري حتى يتمكن من القيام بالإجراءات الإدارية والقانونية لتسوية ملف السكن المتمثل في إبرام العقد الجديد.

ثانياً: شروط نقل حق الإيجار بالنسبة للشاغلين دون سند قانوني:

لقد منح المشرع للشاغلين دون سند قانوني حق نقل الإيجار، حيث يعتبر هذا التصرف في نطاق التسوية القانونية للوضعيات غير القانونية التي تشغل السكنات العمومية الإيجارية، واشترط في ذلك أن يكونوا قد قدموا

⁷⁸ جمال سايس، المرجع السابق، ص 72.

⁷⁹ المرجع نفسه، ص 75.

⁸⁰ جمال سايس، المرجع نفسه، ص 90.

طلبات التسوية لدى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ نشر المرسوم تنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 على أن يستفيدوا بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب الشروط المتضمنة في القرار المؤرخ في 27 أبريل سنة 1998⁸¹، والتي جاء في المادة الثانية منه " يجب أن تشمل كل طلبات نقل حق الإيجار الوثائق الآتية:

1. بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية للحالة المدنية للطالب؛
 2. تصريح شرقي يؤكد بموجبه الطالب أنه لا يملك أي عقار وأنه لم يستفد من أي سكن عمومي إيجاري ذي طابع اجتماعي؛
 3. كشف الراتب أو شهادة تثبت المداخيل؛
 4. تصريح كتابي مصادق عليه قانونا يتنازل بموجبه موقعه عن حقه في الإيجار على المسكن المعني.
- ويتعين على دواوين الترقية والتسيير العقاري إخطار طالبي التسوية المعنيين كتابيا لإيداع الوثائق الناقصة في ملفاتهم في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ نشر القرار، كما يشترط كذلك بالنسبة للشاغلين دون سند قانوني بعد قيامهم بدفع الملفات المطلوبة القيام بما يلي:

1. دفع مصاريف إتمام الملف المحددة بخمسين ألف دينار (50.000 دج)؛
2. تسديد كافة مؤخرات الإيجار التي قد تكون مستحقة على السكن وذلك قبل تسلم عقد الإيجار؛
3. دفع مبلغ الضمان (الكفالة) كما هو محدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 30 رمضان عام 1418 الموافق 28 يناير سنة 1998.

على أن تكون آخر عمليات التسوية المتعلقة بهذه الفئة في أجل أقصاه 31 يوليو سنة 1998.

الفرع الثالث: شروط نقل حق الإيجار بعد صدور المرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016.

⁸¹ القرار المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1418 الموافق 27 أبريل سنة 1998، المرجع السابق.

تمثلت هذه المرحلة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، والذي هو ساري المفعول إلى غاية يومنا هذا، حيث أضافت بعض التعديلات للمرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998، ألغت أحكامه بناء على نص المادة العاشرة منه، نظرا للصعوبات التي واجهت تنفيذ أحكامه التي انتهت بالكثير منها بالولوج لأروقة المحاكم خاصة بعدما أحصت وزارة السكن عدداً هائلاً من السكنات لا يقطنها المستأجر الأصلي والحائز لعقد الإيجار المحرر من الديوان وإنما أشخاص آخرون قاموا بشرائها بطرق غير مقننة كما هو معروف ومتداول بالشراء عن طريق سند الاعتراف بدين⁸²، ومما جاء فيه من أحكام ما نصت عليه المادة الثانية منه في تحديد الشروط الواجب توفرها في طالب نقل حق الإيجار وهم كالاتي:

أولاً: شروط نقل حق الإيجار بالنسبة للشاغلين بسند قانوني:

يعتبر الشاغلين بسند قانوني هم الأشخاص الذين لهم صلة قرابة (الفروع والأصول)، نلاحظ أن المشرع أضاف الأصول على غرار المرسوم التنفيذي رقم 98-43 والأصول كما ذكرنا سابقاً هم الجد والجدة والأب والأم وإن زادوا صعوداً، على أن تتوفر فيهم الشروط التالية:

1. يستوفون شروط الاستفادة من سكن عمومي إيجاري:

أن يكون طالب نقل حق الإيجار يستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، حيث بعد تقديمه للطلب لمصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، يقوم هذا الأخير بعملية التحقيق والتفتيش في البطاقة والمحلية والوطنية للسكن من أجل التأكد من عدم استفادته المسبقة من أحد الصيغ السكنية أو أي إعانة مالية في إطار السكن.

⁸² ناجية بن عودة، نضرة قماري، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري و نقل حقها في ظل آخر التعديلات، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة مستغانم، المجلد التاسع، ع 3، ص 429.

2. أن تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم:

كما أشرنا سابقاً، فإن فحوى حق البقاء يتمثل في ما جاءت به المادة 12 و 13 من المرسوم رقم-147-76، حيث أشارت إلى استفادة أعضاء عائلة المستأجر الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (6) أشهر بحق البقاء بالأمكنة وهذا ما أكدته القرار رقم 277219 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2003/07/16 الذي نص على " لا ينتقل حق البقاء إلى أعضاء عائلة المستأجر الأصلي في سكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري إلا لمن كان يعيش عادة معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر قبل الوفاة "⁸³، أيضاً القرار رقم 335880 الصادر بتاريخ 2006/02/01 جاء فيه " حق البقاء (وليس انتقال الحق في الإيجار بسبب الميراث) يخضع في المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، للمادة 12 من المرسوم 147-76 "⁸⁴، والقرار رقم 494828 الصادر بتاريخ 2009/10/08 الذي نص على " تخضع السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري للمادة 12 من المرسوم رقم 147-76 وليس المادة 510 من ق.م.ج يستفيد من حق البقاء في الأمكنة بعد وفاة المستأجر القانوني أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه عادة لمدة ستة أشهر على الأقل قبل الوفاة "⁸⁵.

بالإضافة إلى ذلك تطرق المرسوم إلى الاستثناءات التي لا يطبق عليها حق البقاء، وكذا الحالات التي لا يمكن للديوان أن يطلب من المستأجرين إخلاء الأمكنة والتي تعتبر حالات مستثناة بقوة القانون.

إن الحق في البقاء لا يستفيد منه إلا المستأجر الذي قام بالوفاء بالتزاماته المتولدة عن العقد، فإذا أخل بأحدها كان هناك محل لطلب إنهاء الإيجار من قبل المؤجر ولا يمكن للمستأجر دفع هذا الطلب بالتمسك بحقه في البقاء وذلك طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم 147-76 التي تنص " يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر طبقاً لأحكام هذا المرسوم "⁸⁶.

⁸³ المجلة القضائية، ج.د.ش، ع02، سنة 2003، ص 171.

⁸⁴ مجلة المحكمة العليا، ج.د.ش، ع01، سنة 2006، ص 291.

⁸⁵ مجلة المحكمة العليا، ج.د.ش، ع02، سنة 2009، ص 418.

⁸⁶ أسماء مكي، المرجع السابق، ص 59.

3. القبول الصريح والكتابي لديوان الترقية والتسيير العقاري:

لقد أبقى المشرع على هذا الشرط ضمن الشروط الجوهرية لنقل حق الإيجار والذي لا يكون محققا فعليا إلا بتوفره، فجعله شرط معلقا عليه، وهو القبول الصريح والكتابي للمؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري على الطلب المقدم من طرف طالب نقل حق الإيجار، وبذلك أعطى المشرع الحق للمؤجر لإبداء رأيه الصريح من أجل تسوية نقل حق الإيجار بالقبول أو الرفض.

4. استيفاء جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة:

كذلك على طالب نقل حق الإيجار الالتزام بتسديد وتصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة والتي كانت على عاتق الشاغل، نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 على أنه " لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها، عند الاقتضاء"، وهنا يلاحظ عدم ذكر المشرع للمستأجر الأصلي لأنه في حالة وفاته تنتهي الذمة المالية، فيصبح شاغل المسكن ملتزم بدفع بدل الإيجار نظير شغله للمسكن، عند الاقتضاء.

ثانياً: شروط نقل حق الإيجار بالنسبة للشاغلين دون سند قانوني:

إن استفحال ظاهرة شغل السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف الغير نتيجة تخلي المستأجرين الأصليين عن الانتفاع بها لشخصهم وذوهم كما نص عليها المشرع الجزائري في المادة الرابعة الفقرة الأولى من المرسوم 76-147 " يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالأمكنة: بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله"، بالإضافة إلى منع الإيجار من الباطن ونقل حق الإيجار دون الموافقة الصريحة والكتابية من مصالح الديوان، إلا أن هذه الظاهرة وجب على المشرع مواجهتها وتسوية وضعيتها بإيجاد طرق استثنائية قانونية.

1. صفة الشاغلون للسكن العمومي الإيجاري:

حدد المشرع صفة الشاغلون للسكن الذين يمكن لهم أن يتقدموا بطلب نقل حق الإيجار وهم على التوالي:

- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

- كل شاغل آخر للسكن الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

وعليه، فإن التسوية بالنسبة للشاغلين الذين يستغلون السكنات بطرق غير قانونية، كانوا من أقارب المستأجر الأصلي أو صلة مصاهرة أو أي شاغل آخر ليس لديه هذه الصفة، يمكن نقل حق الإيجار له بشرط أن يكون المسكن الذي يستغله مستلم أو موضوع حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

2. القبول الصريح والكتابي لديوان الترقية والتسيير العقاري:

يعتبر هذا الشرط جوهرى في جميع الحالات التي يتم فيها طلب نقل حق الإيجار سواء كان بالنسبة للشاغلين بسند قانوني أو للشاغلين دون سند قانوني.

3. استيفاء جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة:

على طالب نقل حق الإيجار دون سند قانوني الالتزام بتسديد وتصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها، المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 " لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها، عند الاقتضاء"،

4. التعهد باقتناء المسكن المشغول:

لم يكتفي المشرع في هذا المرسوم تنفيذي رقم 16-310 بنقل حق الإيجار للشاغلين دون سند قانوني بل إشتراط عليهم زيادة على الشروط السابقة الذكر ان يلتزموا باقتناء المسكن المشغول ويعد هذا الشرط بالنسبة لهذه الفئة شرطا واقفاً على تعهدهم باقتناء المسكن، وعليه وضع أحكاماً لذلك وهي:

- عدم اخضاع نقل حق الإيجار بالنسبة للشاغلين غير شرعيين أو بصفة غير قانونية لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،
- لا يمنح التنازل عن السكن للمستفيد من نقل حق الإيجار، الحق في تخفيض من ثمن التنازل المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003⁸⁷،
- تزامنا مع نقل حق الإيجار يجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري مباشرة إجراءات المتعلقة بالتنازل عن السكن لفائدة الشخص المتنازل له،
- دفع غرامة مالية للخرينة العمومية تحدد بحسب الحالة،
- يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن،
- تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد حددت آخر أجل لتسوية وضعية الشاغلين دون سند قانوني إلى غاية 31 ديسمبر 2019، بعدما كان آخر أجل في 31 ديسمبر 2017، وهذا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 01-18 المؤرخ في 4 يناير 2018⁸⁸، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

الفرع الثالث: شروط نقل حق الإيجار بالنسبة للسكنات المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية.

كما سبق وأن أشرنا في الفرع السادس من المطلب الثالث من المبحث الأول في الفصل الأول، أنه يمكن تخصيص السكنات العمومية الإيجارية لفائدة الإدارات والمؤسسات أو الهيئات العمومية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 98-10 المؤرخ في 7 فبراير 1989 الذي يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.

⁸⁷ المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولداوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر.ج.د.ش، ع 48، المؤرخة في 13 غشت 2003.

⁸⁸ المرسوم التنفيذي رقم 18-01 مؤرخ في 16 ربيع الثاني 1439 الموافق 4 يناير سنة 2018، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره داوين الترقية والتسيير العقاري وكفاءاته، ج.ر.ج.د.ش، ع 01، المؤرخة في 07 يناير 2018.

وفي هذا السياق رخص المشرع نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري لفائدة الموظفين والعمال المنتفعين بها والتابعين لهذه الإدارات، وهذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 يونيو 2006 الذي يحدد كفاءات تحويل حق الإيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية⁸⁹، حيث يتم تحويل أو نقل حق الإيجار من المؤسسة التي تم قام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتعاقد معها تطبيقاً لما جاء في محتوى المادة 20 من المرسوم التنفيذي 98-42 المؤرخ في أول فبراير 1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك⁹⁰ الملغى بالمرسوم رقم 08-142، حيث نصت على " إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تقدمت بالطلب، بصفة استثنائية، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب ...". حيث يتم تطبيق هذا المرسوم المتعلق بنقل حق الإيجار بالنسبة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية التي استفادة من سكنات ذات طابع اجتماعي قبل وبعد صدوره،

حيث يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بجميع الإجراءات الإدارية اللازمة، وهذا بعد تبليغ له مقرر تحويل حق الإيجار المعد من قبل المسؤول المؤهل التابع للإدارة أو المؤسسة أو الهيئة المعنية شريطة استيفاء المعني بالأمر بالشروط القانونية لذلك، وهذا ما تضمنته المادة 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-208.

وقبل التطرق للشروط، نشير إلى أنه لم يحدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 06-208 الشخص المخول بإمضاء مقررات التحويل على مستوى كل إدارة أو مؤسسة أو هيئة عمومية، حيث نصت المادة 3 على أنه " يعد المسؤول المؤهل التابع للإدارة أو المؤسسة أو الهيئة المعنية مقرر تحويل حق الإيجار ..."، وهذا ما أدى بمصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري على المستوى الوطني، عدم قيامها بتطبيق ما جاء في محتوى المرسوم التنفيذي السالف الذكر واستشكل عليها الأمر، مما جعل الوزارة الوصية توضح الأمر بإرسال رسالة توضيحية تتعلق بالأمر⁹¹، ومما جاء فيها

⁸⁹ المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 13 يونيو سنة 2006، الذي يحدد كفاءات تحويل حق الإيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، ج.ر.ج.د.ش، ع 39، المؤرخة في 14 يونيو سنة 2006.

⁹⁰ المرسوم التنفيذي 98-42 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك، ج.ر.ج.د.ش، ع 05، المؤرخة في 04 فبراير سنة 1998.

⁹¹ أنظر الملحق رقم 09.

في العنصر الثاني المتضمن قرارات تحويل حق الإيجار " تطبيقاً لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006، لا تقبل مقررات تحويل حق الإيجار إلا إذا كانت ممضية من طرف المسؤولين المؤهلين للإدارات و المؤسسات أو الهيئات المعنية المعنيين خصيصاً لهذا الغرض من طرف وزراء القطاعات التي ينتمون إليها"،

المطلب الثالث: تمييز نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري عما يشابهه من التصرفات القانونية.

في هذا المطلب لابد من الإشارة إلى التمييز بين بعض التصرفات القانونية ونقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، لذلك تطرقنا حصراً في أربعة فروع إلى محاولة إعطاء أوجه التشابه والاختلاف وتمثل هذه التصرفات في التنازل عن الإيجار، حق البقاء، الإيجار من الباطن والتبادل بين المستأجرين.

الفرع الأول: تمييز نقل حق الإيجار عن التنازل عن الإيجار.

يعرف التنازل عن الإيجار بأنه نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له⁹²، كما يعرفه بعض الفقهاء، بأنه اتفاق يقصد من ورائه نقل جميع الحقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار، إلى شخص آخر يحل محله بالعين المؤجرة المتنازل له، ويحيل له في الوقت ذاته التزاماته في مواجهة المؤجر، لا يعد أن يكون تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو حق مالي شخصي منقول، حوالة حق بالنسبة لما للمستأجر من حقوق، وحوالة دين بالنسبة ما عليه من التزامات، و التنازل عن الإيجار قد يكون بعوض يدفعه المتنازل له إلى المستأجر، فنكون أمام بيع أو مقايضة في هذه الحالة، كما قد يكون دون عوض، فيعده هبة في حالة أخرى، وقد يشمل التنازل العين المؤجرة كلها أو جزء منها⁹³.

والتنازل عن الإيجار في التشريع الجزائري، قد نصت عليه المادة 505 من ق.م.ج " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك". حيث منع المشرع المستأجر من القيام بالتنازل عن الإيجار لفائدة شخص آخر إلا في حالة الموافقة الصريحة من

⁹² عبد الرحمان محمود، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن، ص 232، أشار إليه هلال شعوة، المرجع السابق، ص 202.

⁹³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 203.

طرف المؤجر، إذا وعلى هذا الأساس يمنع من المستأجرين للسكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري القيام بالتنازل عن السكن لشخص آخر منعاً باتاً حتى ولو كان التنازل بصفة مؤقتة.

وعليه، يختلف مفهوم التنازل عن الإيجار عن مفهوم نقل حق الإيجار إذ يعتبر هذا الأخير، عبارة عن قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتسوية الإدارية للشاغل بالسكن في حالة غياب المستأجر⁹⁴، أو وفاته أو تخليه عن محل إقامته لفائدة أحد أقاربه التي نص عليها المشرع في المادة 12 من المرسوم رقم 76-147 بعد تقديمهم لطلب نقل حق الإيجار تطبيقاً لأحكام حق البقاء.

إذا يشتبه كل من التنازل عن الإيجار ونقل حق الإيجار في كونهما يعتبران تحويل حق الإيجار من المستأجر إلى شخص آخر، ولكن يختلفان في الطبيعة القانونية لكل واحد منهما.

الفرع الأول: تمييز نقل حق الإيجار عن حق البقاء.

يعد الحق في البقاء رخصة من الرخص الممنوحة بقوة القانون للمستأجر التي تسمح له بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة المسكن إلا في حالات صارمة ومحددة، وقد منح هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية، هدفها توفير حماية شرعية للمستأجر في مواجهة المؤجر في استعمال حقه عند انتهاء مدة العقد الأصلية⁹⁵.

ولقد ألغى المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بحق الإيجار في ق.م، بعد صدور القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 م.و.م للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، ويتعلق الأمر بالمواد من 514 إلى 535، وذلك بعدما رأى المشرع تسلط المستأجر في استعمال حق البقاء ضد المؤجر، أي بعدما كان يأخذ بيد المستأجر ويمنح له حق البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة، انقلب إلى الأخذ بيد المؤجر وتشجيعه على

⁹⁴ أنظر المادة 110 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، م.و.م، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984.

⁹⁵ نور الهدى بلكعول، إفاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، سنة 2006، ص 10.

الاستثمار في أملاكه بضمان التصرف فيها، فأصبح انقضاء أجل عقد إيجار ما يعني ضرورة مغادرة المستأجر للعين المأجورة فوراً، ماعداً في بعض الحالات التي استثناهما و نظمها بأحكام انتقالية⁹⁶.

أما بالنسبة لعقد الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري فقد أبقي المشرع العمل به استثناء وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 67-147 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976، ومن الجدير بالملاحظة في هذا المجال، أن الهدف من إبقاء حق البقاء في السكنات العمومية الإيجارية، من أجل حماية أفراد عائلة المستأجر من التشرد والطرده من قبل مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري لسبب من الأسباب المتعلقة بالمستأجر الأصلي، والتي تؤدي إلى إمكانية طلب الديوان إخلاء السكن، بعد فسخ العقد، ظف إلى ذلك فإن خاصية عقد السكن العمومي الإيجاري المتمثلة في التجديد الضمني للعقد يؤدي إلى العمل بحق البقاء والتمسك به من طرف المستأجر.

وعليه، فإن نقل حق الإيجار يستند في بداية الأمر إلى حق البقاء في الأمكنة بالدرجة الأولى في السكنات العمومية الإيجارية، وأنه يخول لصاحب الحق التمسك بحق نقل الإيجار إليه، مما سيترتب عليه حقوق وواجبات اتجاه ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد إتمام الإجراءات الإدارية وإبرام عقد الإيجار الجديد.

الفرع الثاني: تمييز نقل حق الإيجار عن الإيجار من الباطن.

أعطى الفقه الحديث مفهوماً للإيجار من الباطن ويسمى كذلك بالإيجار الفرعي أو الثانوي أو في بعض الدول بالتأجير من الباطن فيقول هو قيام المستأجر بتأجير كامل العين المؤجرة أو جزء منها إلى شخص آخر يسمى مستأجر من الباطن أو المستأجر الفرعي مقابل بدل إيجار معلوم يمكن أن يكون مساوياً لبذل الإيجار في عقد الإيجار الأصلي كما يمكن أن يكون مختلف عنه⁹⁷.

فإذا قام المستأجر بإيجار من الباطن، فإننا نكون أمام علاقيتين، الأولى تلك التي تربط المؤجر، والثانية تلك التي تربطه بالمستأجر من الباطن، فالعلاقة الأولى تبقى محكومة بعقد الإيجار القائم بين المؤجر والمستأجر الأصلي من

⁹⁶ عبد القادر علاق، المرجع السابق، ص 134.

⁹⁷ حسينة خوجة، المرجع السابق، ص 422.

حقوق والتزامات، أما العلاقة الثانية فتكون خاضعة للشروط التي تعاقدها عليها الطرفان في الإيجار الفرعي، غير أن الإيجار من الباطن لا يجوز أن تتجاوز مدته الإيجار الأصلي، وإذا أنقضى هذا الأخير زال معه الإيجار من الباطن⁹⁸.

ولقد عرفه الدكتور محمد حسين منصور " الإيجار من الباطن إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، يقوم فيه الأول بدور المؤجر لحقه في الانتفاع، وتخضع العلاقة بين الطرفين للعقد المبرم بينهما دون عقد الإيجار الأصلي الذي يظل قائما في نفس الوقت بين المستأجر الأصلي والمؤجر له، ويمكن أن تتشابه شروط العقدین أو يختلف مضمون كل منهما عن الآخر⁹⁹.

لكن على خلاف التشريعات الأخرى التي أولت للإيجار من الباطن في قوانينها بأحكام منظمة لها على غرار القانون المصري، فإن المشرع الجزائري قد وضع شرطاً معلقاً لفكرة الإيجار من الباطن لتأثيرها المباشر على العلاقات بين الأفراد كونها تمس مجالا واسعا يؤثر بشكل مباشر في استقرار النظام العام للدولة، ويتعلق الأمر بالموافقة الصريحة من طرف المؤجر وتكون كتابياً وهذا ما نصت عليه المادة 505 من ق.م.ج " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

واستناداً لما سبق، فإن الإيجار من الباطن في مجال عقد الإيجار الخاص بالسكن العمومي الإيجاري يعد ممنوعاً حيث نصت المادة 12 من التزامات المستأجر المنصوص في عقد الإيجار النموذجي الملحق بـ المرسوم تنفيذي رقم 142-08 " يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة، وبعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة".

وعليه، يشتهر نقل حق الإيجار والإيجار من الباطن في التشريع الجزائري كونهما لا يمكن للمستأجر أن يقوم بأحد التصرفين إلا إذا حاز على الموافقة الكتابية من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته المؤجر، ويختلفان في كون الأول عبارة عن علاقة جديدة في عقد جديد بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد من نقل حق الإيجار، أما الثاني فيتم في إطار عقد بين المستأجر والمستأجر من الباطن ولا دخل للمؤجر في هذه العلاقة، بالرغم من كونها قائمة على أساس العقد الأصلي.

⁹⁸ زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الجزء الأول، سنة 2017، ص 30.

⁹⁹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 171.

الفرع الثالث: تمييز نقل حق الإيجار عن التبادل بين المستأجرين.

منح المشرع الجزائري في الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر والمستأجر في السكن العمومي الإيجاري، للمستأجرين الذين يشغلون السكنات بموجب عقود قانونية¹⁰⁰، إمكانية تبادل سكناتهم شريطة أن تتوفر فيهم بعض الشروط وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 67-147 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976، فيما يلي:

أولاً: أن يكونوا يقيمون في نفس المنطقة ومستفيدون بحق البقاء،

ثانياً: إخطار ديوان الترقية والتسيير العقاري التابع لها (يجب على الديوان القيام بعرض التبدل على اللجنة المختصة اقليمياً بتوزيع المنازل، ولا يقبل الديوان بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة)،

ثالثاً: يظل المستأجر الذي قام بالتبدل ملزماً تجاه الديوان بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبدل.

المبحث الثاني: الإجراءات، الآثار وسقوط نقل حق إيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

سنحاول في هذا المبحث، تسليط الضوء في المطلب الأول حول الإجراءات الإدارية التي يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد تبليغه بطلب نقل حق الإيجار من طرف طالب نقل حق الإيجار، وفي المطلب الثاني الآثار المترتبة على إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري بعد نقل حق الإيجار أما في المطلب الثالث تطرقنا إلى سقوط نقل حق إيجار المتعلق بالسكن العمومي.

المطلب الأول: إجراءات تطبيق نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

إن إجراءات تطبيق نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، تختلف عن الإجراءات المتعلقة بالاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، حيث تعد أقصر من حيث الوقت وتقتصر على الإجراءات الإدارية داخل مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي هذا الصدد سنتعرف على هذه الإجراءات في الفروع الثلاث وهي على التوالي: دراسة

¹⁰⁰ محمد القطبي، المرجع السابق، ص 249.

طلب نقل حق الإيجار، التحقيق على مستوى البطاقة المحلية والوطنية للسكن، إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري الناتج عن نقل حق الإيجار.

الفرع الأول: دراسة طلب نقل حق الإيجار.

بعد تحقق أحد الأسباب القانونية لنقل حق الإيجار، يقوم الشخص طالب نقل حق الإيجار بتقديم الطلب لمصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري مرفقاً بالوثائق التي تثبت أن طالب حق نقل الإيجار يستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 67-147 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976، ولدراسة الحالة نأخذ نموذج عن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية إيليزي، وعليه يطلب الديوان من طالب نقل حق الإيجار الوثائق التالية:

أولاً: شهادة تثبت واقعة وفاة المستأجر، حكم قضائي بغيابه أو وثيقة إدارية تثبت تخلي المستأجر عن محل إقامته؛

ثانياً: شهادة الفريضة في حالة وفاة المستأجر؛

ثالثاً: محضر معاينة يثبت فيه طالب نقل حق الإيجار أنه يسكن مع المستأجر أكثر من ستة (6) أشهر، تصدر من طرف محضر قضائي مختص إقليمياً؛

رابعاً: شهادة ميلاد الأصلية لطالب نقل حق الإيجار صالحة عند تقديم الطلب؛

خامساً: نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لطالب نقل حق الإيجار صالحة عند تقديم الطلب؛

سادساً: كل وثيقة أخرى يراها الديوان تفيد في عملية دراسة الملف.

بعد تقديم الملف يشرع الديوان في دراسة الطلب، بعرضها على لجنة مختصة¹⁰¹ تم تعيين أعضائها بمقرر إداري داخلي بالديوان، تتكون من إطارات لها خبرة في مجال القانون والتسيير العقاري من أجل إبداء رأيها في الطلب، حيث تدون نتائج جلساتها في سجل خاص بأشغالها يوقعه رئيس اللجنة، ونشير إلى أنه قبل الشروع في أشغال اللجنة، يتم التحقيق في البطاقة الوطنية للسكن من أجل التأكد من أن طالب نقل حق الإيجار تتوفر فيه

¹⁰¹ أنظر الملحق رقم 10.

شروط منح السكن العمومي الإيجاري كما نص عليه المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008.

1. في حالة الرفض: في حالة ما إذا كان رأي اللجنة بالرفض، يتم تبليغ طالب نقل حق الإيجار برأي اللجنة مع توضيح له سبب ذلك.

2. في حالة الموافقة: في حالة موافقة اللجنة على طلب نقل حق الإيجار، يتم إعلام طالب نقل حق الإيجار برأي اللجنة، وتحويل الملف مباشرة لمصلحة الاستغلال المكلفة بذلك من أجل الشروع في إتمام إجراءات نقل حق الإيجار.

تقوم مصلحة الاستغلال، بناء على محضر اللجنة بتحرير مقرر يتضمن فسخ عقد الإيجار الأول معللة ذلك بالوثائق الثبوتية، وبالموافقة على نقل حق الإيجار لطالب نقل الإيجار، يوقعه المدير العام للديوان، ليتم بعدها الشروع في تحرير العقد¹⁰².

الفرع الثاني: التحقق على مستوى البطاقة المحلية والوطنية للسكن.

بعد التأكد من الوثائق المقدمة من طرف طالب نقل حق الإيجار، يتم عرض الملف على التحقق في البطاقة المحلية والوطنية للسكن من أجل التأكد من عدم استفادة المعني حسب المادة 03 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008:

1. يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة،
2. يملك قطعة أرض صالحة للبناء،
3. استفادة من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار،
4. استفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

¹⁰² أنظر الملحق رقم 11.

الفرع الثالث: إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري الناتج عن نقل حق الإيجار.

تعتبر إجراءات إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري الناتج عن نقل حق الإيجار يتسم بقصر وقت الإعداد والتحرير لاختصار الإجراءات المتعلقة بمنح السكن العمومي في الحالات العادية، كما رأينا في المطلب الثالث من المبحث الأول في الفصل الأول.

بعد تحرير العقد، يوقع الطرفان عليه (المتعاقدان) ويتعلق الأمر بطالب نقل حق الإيجار الذي يعتبر المستأجر الجديد للسكن والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري، ليتم بعدها، القيام بإجراءات التسجيل لدى مصلحة الضرائب لإضفاء الرسمية عليه، لتكتمل هذه المرحلة، ويصبح من تاريخ إبرام العقد حقوق والتزامات لكلا الطرفين.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري.

في هذا المطلب حرصنا على إيضاح الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري وذلك بالنسبة لكل من الطرفين الديوان والمستأجر الجديد، وذلك في فرعين وهما الفرع الأول يتعلق بالآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته الهيئة المؤجرة الناقلة لحق الإيجار، وفي الفرع الثاني الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة للمستأجر الجديد.

الفرع الأول: الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة للمؤجر.

بعد قيام المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري بنقل حق الإيجار لطالب نقل الإيجار، وتتم إجراءات إبرام عقد الإيجار السكن العمومي الإيجاري يترتب على العقد آثاراً بالنسبة للهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولقد أشرنا إليها سابقاً في الفرع الأول من المطلب الثالث من المبحث الثاني في الفصل الأول وهي:

أولاً: ضمان عدم التعرض؛

ثانياً: تسليم العين المؤجرة والمحافظة عليها (بالنسبة لتسليم العين المؤجرة، من البديهي أن طالب نقل حق الإيجار يسكن بالسكن محل نقل حق الإيجار وعليه فموافقته على حالة المسكن التي هو عليها تكون ضمنية لانتفاعه بها قبل وأثناء تقديم الطلب)؛

ثالثاً: تحويل حق الملكية.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة للمستأجر الجديد.

أما عن الآثار المترتبة على عقد نقل حق الإيجار بالنسبة للمستأجر الجديد، تعتبر نفسها الآثار المترتبة على عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة للمستأجر الأصلي، والتي تطرقنا إليها في الفرع الثاني من المطلب الثالث من المبحث الثاني في الفصل الأول وهي كما يلي:

أولاً: دفع مبلغ الكفالة، باعتباره عقداً جديداً لمستأجر جديد؛

ثانياً: دفع بدل الإيجار؛

ثالثاً: استعمال السكن حسبما اتفق عليه.

المطلب الثالث: سقوط نقل حق إيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.

إن عدم موافقة ديوان الترقية والتسيير العقاري على طلب المتنازل لسبب من الأسباب القانونية، يسقط حق نقل الإيجار ويسترد الديوان السكن بعد طلب إخلاء المسكن من طرف شاغليه، حيث تنصب معظم اشكالات عدم قبول ديوان الترقية والتسيير العقاري في توفر أسباب تحقق حق البقاء من عدمه، وهذا ما نصت عليه المادتين 12 و13 من المرسوم رقم 76-147 على التوالي ونبين ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: سقوط حق نقل الإيجار لعدم تحقق المادة 12 من المرسوم رقم 76-147.

تعد عدم توفر الحالات المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم رقم 76-147، سبباً حتمياً لعدم قبول ديوان الترقية والتسيير العقاري الطلب المقدم من طرف طالب نقل حق الإيجار ولو توفرت في الشروط المتعلقة بمنح السكن العمومي الإيجاري، والحالات هي:

أولاً: في حالة عدم غياب المستأجر؛

ثانياً: في حالة عدم وفاة المستأجر، أي بقاءه على قيد الحياة؛

ثالثاً: في حالة عدم تخليه عن محل إقامته، ولم يتم بإثبات ذلك؛

رابعاً: في حالة وفاة المستأجر، غيابه، أو تخليه عن محل إقامته ولكن أفراد عائلته لا يعيشون معه في نفس المسكن أو مدة عيشهم أقل من ستة (6) أشهر.

الفرع الثاني: سقوط حق نقل الإيجار لتحقيق المادة 13 من المرسوم رقم 76-147.

ذلك أن المادة تنص على أنه " لاحق في البقاء بالعين المؤجرة، للمستأجرين:

- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد؛
- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم في المادة 12 من المرسوم رقم 76-147، خلال فترة تعادل مالا يقل عن ثمانية أشهر أثناء السنة الجارية "

وبناء على ذلك، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بمباشرة إجراءات طلب إخلاء السكن، وذلك بإخطار الوالي بفسخ العقد، حيث يتعين عليه أن يقوم بكل الطرق القانونية، بإخلاء السكن من طرف المستأجر، وهذا طبقاً لنص المادة 46 من المرسوم تنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

أما في حالة، المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، لا يطبق عليهم أحكام المادة 13، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالياً من كل شاغل غير قانوني، كذلك المستأجرين الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرهم الذين يعولونهم.

وفي الحالتين السابقتين أشار المشرع إلى أنه يمنع على ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر، إلا إذا كان المستأجر باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة (15) يوما التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع مازالت قائمة حسب القانون.

كذلك لا يطلب ديوان الترقية والتسيير العقاري إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجرين الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكنهم محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم، أو بهدم بناية مهددة بالانهيار، أو كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل عندما ينتهي العمل بهذا العقد فإذا أنتهى عقد العمل لسبب من الأسباب زال معه الحق في البقاء بالسكن، وفي هذا الإطار صدر القرار رقم 27617 عن المحكمة العليا بتاريخ 1985/01/09¹⁰³ الذي نص على ما يلي " إن الإقامة التي تكون بموجب سند تابع لعقد عمل، تستمد شرعيتها من ذلك العقد الذي يعتبر السبب المنشئ لها، ومتى انتهت علاقة العمل زالت معها بانتهاء السبب. ونتيجة لذلك لم يكن للورثة الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة التي يشغلونها بعد وفاة مورثهم والجهة القضائية التي اعترفت لهم بذلك الحق وحكمت بغير ذلك تكون قد خالفت القانون معرضة لقرارها للنقض"، الذي كان موضوعه عدم جواز التمسك بحق البقاء إذا كان سبب الإقامة عقد عمل انتهى بالوفاة، حيث أشار إلى المبدأ الذي استند عليه القرار " إن الإقامة التي تكون بموجب سند تابع لعقد عمل، تستمد شرعيتها من ذلك العقد الذي يعتبر السبب المنشئ لها، ومتى انتهت علاقة العمل زالت معها بانتهاء السبب. ونتيجة لذلك لم يكن للورثة الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة التي يشغلونها بعد وفاة مورثهم والجهة القضائية التي اعترفت لهم بذلك الحق وحكمت بغير ذلك، تكون قد خالفت القانون معرضة لقرارها للنقض".

¹⁰³ جمال سايس، المرجع السابق، ص 19.

خاتمة

لقد استعرضنا في هذه الدراسة لمفهوم عقد الإيجار بصفة عامة وإلى مفهوم عقد الإيجار الخاص بالسكنات العمومية الإيجارية التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري بصفة خاصة، ولاحظنا أنها ذو طبيعة منفردة، تختلف فيها عن سائر عقود الإيجار الأخرى المتضمنة في القانون المدني، خاصة ما تعلق الأمر بأطراف الالتزام من وجوب توفر الأهلية، بالإضافة إلى الإجراءات الإدارية والقانونية التي وضعها المشرع الجزائري قبل وبعد عملية إبرام العقد، ولاحظنا أنه يمر عبر اللجنة الخاصة بمنح السكنات العمومية الإيجارية التي يشرف عليها والي الولاية، حيث في هذا الصدد، لا يمكن لأي شخص أن يبرم عقد إيجار مع ديوان الترقية والتسيير العقاري المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري إلا إذا كان اسمه ضمن القائمة النهائية للمستفيدين من السكن العمومي الإيجاري التي تصدرها لجنة الطعون.

وعلى هذا الأساس، نظم المشرع الجزائري العلاقة بين الطرفين وبين الإلتزامات والحقوق والآثار المترتبة على ذلك وهذا من أجل حماية المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) للاستغلال الأمثل لسكناته من الإهمال الذي قد تتعرض له من جراء عدم الانتفاع بها من طرف المستأجر أو لعدم قيام هذا الأخير من دفع بدل الإيجار الملزم به في المدة القانونية المحددة في عقد الإيجار، هذا من جهة، ومن جهة أخرى لحماية الطرف الضعيف في العقد -المستأجر -من تسلط المؤجر في استعمال حقه، وخاصة وأن السكن العمومي الإيجاري موجه لفائدة العائلات المحدودة في المجتمع.

وفي هذا السياق، قد يحدث أن تحل واقعة بالمستأجر أثناء سريان عقد الإيجار، تتمثل في غيابه عن عائلته لمدة طويلة أدت إلى إخلاله بالتزاماته، أو حلت به واقعة الموت، أو تخلى عن محل إقامته لسبب من الأسباب، حيث تؤثر هذه الوقائع على الإلتزامات المحددة في العقد لكلا الطرفين ولحماية الطرف الضعيف من إمكانية طلب الديوان (المؤجر) بإخلاء السكن من طرف شاغليه، شرع المشرع الجزائري قانونا تدخل به لحماية الطرف الضعيف وهم أفراد عائلة المستأجر الذين لا دخل لهم في هذه الواقعة ويقطنون عادة معه خلال مدة ستة أشهر قبل وفاته، بإمكانية حق البقاء في المسكن، وهذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي الخاص بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية، شريطة توفر في طالب نقل حق الإيجار الشروط اللازمة لمنح السكن العمومي الإيجاري.

ولقد تبين لنا من خلال استظهار مفهوم نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية، والشروط الخاصة به، أنه يعتبر من بين الآليات التي سمح بها المشرع لحلحلة بعض المشاكل التي قد تواجه الديوان في مواجهه أفراد

عائلة المستأجر إذا توفرت الشروط اللازمة لذلك، غير أنه في حالة عدم توفرها، يسقط الحق في نقل الإيجار، لفائدة طالبه ومن ثم إمكانية استرجاع ديوان الترقية والتسيير العقاري للمسكن وإعادة منحه بنفس الطريقة التي شرعها المشرع الجزائري لمنح السكنات العمومية الإيجارية.

ومن خلال هذه الدراسة، توصلنا إلى بعض النتائج والاقتراحات في هذا المجال:

أولاً: النتائج:

- يعتبر نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية، حل من الحلول التي وضعها المشرع لأفراد عائلة المستأجر لاستفادتهم من حق البقاء، لا كن لم يتطرق المشرع إلى كيفية تحديد الشخص المخول لذلك الذي يمكن له تقديم الطلب من بين أفراد عائلته، حيث لا يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري نقل حق الإيجار لكامل أفراد عائلة المستأجر لصعوبة تحديد المسؤولية المترتبة عن الإلتزامات المنشأة للعقد الجديد.
- لم يتطرق المشرع الجزائري إلى إمكانية قيام المستأجر بنفسه بطلب نقل حق الإيجار لأحد أفراد عائلته، وذلك في الحالات العادية التي لا تخضع لأحكام المادة 12 من المرسوم 76-147.
- لم يحدد المشرع الجزائري كيفية اثبات مدة ستة (06) أشهر التي تحتسب للاستفادة من نقل حق الإيجار، قبل وفاة المستأجر.

ثانياً: الاقتراحات:

- في دراستنا هذه لم نتمكن من تسليط الضوء على المنازعات المتعلقة بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية، كونه موضوع مستفيض ويمكن لأي باحث دراسته بشكل منفرد مستقبلاً.

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

وزارة السكن والعمران

تعليمية وزارية مشتركة رقم 0.8.13 المؤرخة في 08 AVRIL 2013 المتعلقة بتوزيع السكنات العمومية الايجارية

لقد كشفت حصيلة تنفيذ برنامج السكنات العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي المعدة من طرف قطاع السكن والعمران في نهاية شهر مارس الماضي عن وجود مخزون من السكنات يشمل 198.317 وحدة سكنية. يمكن أن يكون محل توزيع قروي من قبل لجان الدوائر المختصة، وهذا تطبيقا لتعليمية السيد الوزير الأول رقم 26 المؤرخة في 20 جانفي 2013.

واعتبار لأهمية مثل هذا المخزون، فمن المؤكد بأن توزيعه في مدة قصيرة من الزمن. سيقوم بإرساء الطمأنينة لدى المواطنين الطالعين المؤهلين للاستفادة منه.

لهذا السبب، فإنه من الأهمية القصوى بأن تكلف "لجان الدوائر" قورا من قبل السيدة والسادة الولاة، للإسراع في وتيرة توزيع هذه السكنات التي تنقسم إلى أربع (04) فئات، كالتالي:

- 61.811 وحدة سكنية منتهية ومهيئة، وبالتالي جاهزة لوضعها حيز الاستغلال قورا،
- 76.471 وحدة سكنية منتهية. والتهئية على مستواها هي في طور الانجاز، وبالتالي يمكن وضعها حيز الاستغلال على المدى القصير جد.
- 21.790 وحدة سكنية منتهية، وستتطلب التهيئة على مستواها في اقرب الآجال الممكنة، وبالتالي يمكن وضعها حيز الاستغلال في نهاية الثلاثي الجاري. نظرا لأجل الانجاز المقبولة عموما لتهيئة مواقع السكنات.

38.243 وحدة سكنية هي في مرحلة إنجاز بنسبة تقدر بـ 60 % وأكثر وبالتالي من الممكن أن تكون موضوع إجراء تخصيص مسبق، كما هو مشار إليه في تعليمة السيد الوزير الأول المذكورة أعلاه.

بالنظر إلى ذلك، ونحتى يتم السماح بالإسراع الضروري والمطلوب في عملية توزيع السكنات المعنية، تجدر الإشارة إلى أن:

1. هيمما يخص السكنات المنتهية: سواء تم الانتهاء من تهيئتها أو أن تهيئتها هي في طور الانجاز، أو بصدد الانطلاق فيها، فإن الإجراء المطبق لتوزيعها، أي ذلك المتصوص عليه في المرسوم التقني رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لعدد منح السكن العمومي الإيجاري، لا يمكن أن يشكل بآينة صفة عائقا للتسريع المنتظر لتوتيرة توزيع السكنات المعنية.

بالفعل، فإن الآجال المتصوص عليها في المادة 8 من هذا المرسوم، لا يجب أن تفسر بصفة محدودة. بالعكس، يجب تفسيرها بصفة أوسع، بالمفهوم الذي يمكن "المرفقين" أي دواوين الترقية والتسيير العقاري، بإرسال للولاية وللندراء الولائيين المكلفين بالسكن، قبل أجل ثلاثة (03) أشهر، المتصوص عليه في المادة المعنية، الكشوفات التي تشير إلى "قوائم البرامج التي سيتم استغلالها، موقعها، وكذا زبانة استلامها"، وبذلك السماح للجان المختصة بمعالجة عدد إجمالي من السكنات أكثر أهمية يغطي الفئات الثلاثة الأولى المصنفة أعلاه.

2. أما بالنسبة للسكنات التي بلغت نسبة إنجازها (60 %) وأكثر، فإنه يجب إعطاء التعليمات فورا للجان الدوائر قصد الشروع طبقا لنفس الإجراء الانتقائي الساري المفعول، في إعداد قوائم المواطنين المؤهلين الذين سيستفيدون من هذه السكنات عند إتمام إنجازها.

وقور تحديد قوائم المستفيدين ومعالجة المطعون (إن وجدت) بصفة مطابقة. فإنه يتعين على السيدة والسادة الولاية السهر على إصدار لهؤلاء المستفيدين قرارات التخصيص المسبق التي تضمن لهم حيازة في وقت لاحق السكنات موضوع

القرارات المعنية، بمجرد الانتهاء منها وتهيئة مواقع إقامتها. يلزم بهذه التعليمات نموذج قرار التخصيص السابق.

من جانب آخر، تجدر الإشارة كذلك إلى أن وزارة السكن و العمران، أعطت تعليمات صارمة لصالحها المركزية المكلفة بتسيير البطاقة الوطنية للسكن، قصد معالجة بالسرعة القصوى، قبل المصادقة على القوائم، طلبات التحقق من توفر شروط الاستفادة التي تقدم لها.

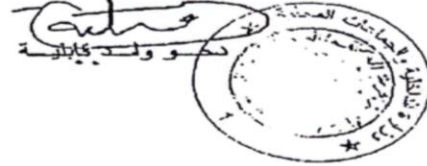
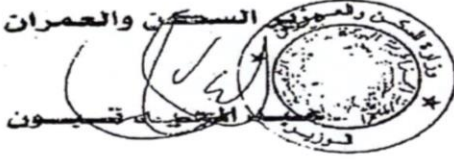
في الأخير، وبالنظر إلى التحديات الجسيمة المرتبطة بالتسريع الأمثل لتوزيع السكنات العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي، فإن السيدة والسادة السادة هم مدعوون إلى بذل كل الجهود في هذا الإطار من أجل الاستجابة للطموحات الشرعية للمواطنين المعنيين، وهذا تطبيقا لتعليمات السيد الوزير الأول المشار إليها أعلاه.

وزير السكن و العمران

وزير الداخلية والجماعات المحلية

وزير السكن و العمران

وزير الداخلية والجماعات المحلية



الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
المسودة

قرار تخصيص ممتلكات لمبنى عمومي إداري

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08- 142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن:

بناء على: قرار لجنة دائمة..... المنحج السكنات القروية المبنية بالإيجار الموزع في..... واعتبارا لنتائج التصاريح من لجنة الطعن بتاريخ.....

بمنح بصفة مسبقة دون استغناء في التحسين السكن العمومي الإداري الكائن بالساحل..... رقم..... عقارة..... الطابق..... السكن رقم..... متكون من..... غرف في إطار برنامج.....

المستفيد (ة)

المسيدة (ة)	بلدية	ولاية
المولود (ة)		
أين (ة)		

الزمين (ة)

السيدة (ة)	بلدية	ولاية
المولود (ة)		
أين (ة)		
الساحل (ة)		

ملاحظات

1- لا يمكن للمستفيد من هذه الوثيقة شغل السكن ، إلا بعد الاستلام التام لأي للمشروع وتسليم عقد الإيجار وإداء بدل الإيجار زيادة على مبلغ الكفالة المخصص لهذا السكن.

2- تعتبر هذه الوثيقة شخصية لا يصح التصرف فيها من قبل الغير ولا يسمح باستعمالها في عملية بيع أو كراء أو التنازل بأي شكل من الأشكال، وبإحالة توظيفها لهذه الأغراض يصبح وثيقة غير معتد بها، وغير سارية المفعول ويسقط حق الاستفادة من السكن مع الاحتفاظ بحق المتابعة القضائية وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

.....

الملحق رقم 03

عقد رقم: 088... بتاريخ: 2020...
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة
ديوان الترقية والتسيير العقاري ولاية إيليزي
المديرية العامة

عقد الإيجار

رقم: 2020/088 تاريخ: 2020... السنة: 2020

بين كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري بإيليزي ، الكائن مقره بالمنطقة الحضرية الجديدة بإيليزي ، ممثلا في المدير العام السيد:
 والمسيد(ة):
 المولد(ة):
 ابن(ة):
 الحالة العائلية: متزوج.....
 بصفته الهيئة المؤجرة.

بصفته (ها) المستاجر
 إسم الزوج(ة):
 بصفته الهيئة المؤجرة.

المادة الأولى(01): موضوع العقد
 يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 04 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستاجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به.

المادة الثانية (02): مدة العقد
 يبرم هذا العقد لمدة ثلاثة (03) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من 2020/10/01... إلى غاية 2023/09/31

المادة الثالثة (03): مكونات السكن المؤجر
 الملك المؤجر سكن مساحته: م²، يتكون من: 03... غرف ومطبخ وحمام، كائن بـ: هي 41 مسكن مادي عبد النبي .. عمارة..... مسكن رقم: 05..... بلدية: إيليزي.. دائرة: إيليزي.. ولاية: إيليزي.....

المادة الرابعة (04): تخصيص السكن المؤجر
 عقد الإيجار السابق رقم بتاريخ: المستفيد الأصلي:

*** السنة الأولى لإستغلال السكن: 2017**
 * طبيعة الإستفادة للشاغل: إرسال رقم 1998 المؤرخ في 2015/07/30 عن دائرة إيليزي و قرار تحويل حق الإيجار رقم: 01 في: 2017/01/16 يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط وعليه لا يمكن للمستاجر ممارسة أي تجارة فيه ولا تخصيصه لأي نشاط آخر. كل إستعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستاجر.

المادة الخامسة (05): تسليم السكن
 يلتزم المؤجر بتسليم السكن وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستاجر.

المادة السادسة (06): الإصلاحات
 يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستاجر، وفي حالة عدم إحترام هذا الإلتزام يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستاجر ، نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر.

المادة السابعة (07): الصيانة
 يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للمعمارية مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستاجر.

المادة الثامنة (08): إستغلال السكن
 يتعهد المؤجر بعدم التعرض لحقوق المستاجر في الانتفاع بالأمكان المؤجرة.

ديوان الترقية والتسيير العقاري ولاية إيليزي الهاتف: 029411141 ; الفاكس: 029411144 / Email: opgiillizi@yahoo.fr
 صفحة 1/2

المادة التاسعة (09): مبلغ الضمان
على المستأجر قبل إستغلال السكن المأجور له أن يدفع مبلغ الضمان الذي يحدد مبلغه الوزير المكلف بالسكن ، ويكون مقابل تسليم وصل
المقدر بـ: (بالأحرف) ثلاثـون ألف دينار جزائري (بالأرقام) 30.000.00 دج.. يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن
بعد خصم مصاريف التصليحات إن كانت ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به والتي لم يدفعها.
المادة العاشرة (10): قيمة الإيجار
يبلغ هذا الإيجار مبلغ إيجار (بالأحرف) .. ألف وستمئة وتسعة و00 سنتيم..
دج تمثل الأعباء الإيجارية.
دج..... لا شيء.....
مع إحتمال بعد تطبيق التخفيض في المبلغ الرئيسي الممنوح للمجاهدين وذوي الحقوق يصبح مبلغ الإيجار..... دج.
* بحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية المتكونة من قيمة الإيجار الرئيسي ، الأعباء والرسوم القانونية طبقا للوصل النموذجي المصادق
عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.
* يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل.
* تضاعف المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 5 % على كل شهر تأخير.
* عندما لا يدفع المستأجر مبالغ الإيجار ستة أشهر (06) متتالية وبعد ثلاثة (03) إدارات بقيت بدون جدوى يحتفظ المؤجر بحق فسخ العقد
دون المساس بالمطالبات القضائية التي ترفع ضده من تحصيل المبالغ غير المدفوعة وطرده.
* يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.
المادة الحادية عشرة (11): قواعد مراجعة مبلغ الإيجار
يكون مبلغ الإيجار للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية
المتصلة بها.
وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل. تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر
بواسطة رسالة مضمونة مع وصل إستلام ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.
المادة الثانية عشرة (12): الإيجار من الباطن
يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة ، ويعمد إيجاره من الباطن كليا أو جزئيا أو ترك شغله من طرف الغير
ولو بصفة مؤقتة.
المادة الثالثة عشرة (13): المسؤولية
على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة الخجرة كتابيا ودون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة
الهيئة المؤجرة.
المادة الرابعة عشرة (14): تجديد عقد الإيجار
يمكن تجديد عقد الإيجار بصفة ضمنية حسب الشروط نفسها التي ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 04 جمادى الأولى عام
1429 الموافق 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
المادة الخامسة عشرة (15): فسخ عقد الإيجار
في حالة عدم خضوع المستأجر لأحدى التزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 04 جمادى الأولى عام
1429 الموافق 10 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وفي دفتر الشروط المرفق بالملاحق الثاني لنفس المرسوم، يمكن فسخ
العقد بقوة القانون مع تنطيم المستأجر.
غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد. وفي كلتا الحالتين يسترجع السكن ويعاد منحه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المذكور
أعلاه.

حرر... إيليزي... في... 04 أفريل 2020

المدير العام
السلطة الوطنية
للإسكان
جلاوي محمد

إمضاء المستأجر

محمد

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

ديوان الترقية والتسيير العقاري ولاية ألبيرج

المديرية العامة



**دقت شروط يحدد حقوق
والواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة**

ملحق للعقد رقم: 2020 / 088 المؤرخ في: 06.06.2020

المادة الأولى (01):
يهدف دفتر الشروط هذا الى تحديد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة و تلك المتعلقة بالمستأجر

المادة الثانية (02):
يلتزم المؤجريت تسليم الملك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بهافي حالة أشغال حسن.

المادة الثالثة (03):
يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه باستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر. وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام يدفع المؤجر تعويضا مقابل إصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالملك المؤجر

المادة الرابعة (04):
يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الاجزاء المشتركة للمعارة مقابل دفع الاعباء الاجبارية من طرف المستأجر

المادة الخامسة (05):
يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالامكان المؤجرة .

المادة السادسة (06):
يتعهد المستأجر بشغل الامكان المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه. يتمتع بحق البقاء في الامكان المستأجرة الذي يراعي تنفيذ كل الالتزامات التي تقع على عاتقه بصفة عادية ترجع استعادة البقاء في الامكان في حالة وفاته-غيب-طلاق أو فقدان المستأجر لحقوقه في الإيجار لأي سبب شرعي إلى ذوي الحقوق المعنويين وفقا لقرار صادر من محكمة موقع العقد

يفقد المستأجر أو ذوي الحقوق حق البقاء في الامكان المؤجرة

إذ أصدر ضدهم قرار بالطرد قابل للتنفيذ

بإفء حالة فسخ العقد من طرف الهيئة المؤجرة

عند مغادرة المستأجر للامكان المؤجرة وعدم دفعه للمستحقات بطريق مباشرة أو غير مباشرة و دون إشعار مسبق يقدمه للهيئة المؤجرة لهاته الأخيرة الحق في فسخ العقد وطرد المستأجر بأمر استعجالي وكل من يحل محله في السكن.

وبهذه الصفة لا يمكنه ولو بصفة مؤقتة التنازل عن كل الامكان المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجاتا تحت تصرف الغير.

المادة السابعة (07):
يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه .

المادة الثامنة (08):
يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الإمتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهدوء وأمن العمارة أو المماس بحسن هيئتها، ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمنفعة العامة ،زيادة على ذلك .

المادة التاسعة (09):
يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والماء والكهرباء وكل الخدمات .

المادة العاشرة (10):
يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الامكان المؤجرة وذلك إلى حد القناة المشتركة .

المادة الحادية عشرة (11):
يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر

المادة الثانية عشرة (12):
يتعهد المستأجر بعدم المطالبة بأي تجهيز أو تحسين من طرفه للعقار المؤجر .

ديوان الترقية والتسيير العقاري ولاية ألبيرج الهاتف: 029411141 ; الفاكس: 029411144 / Email: opgiillizi@yahoo.fr

صفحة 1/2

المادة الثالثة عشرة (13)

يلتزم المستأجر بإحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكذا بكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة .

المادة الرابعة عشرة (14)

في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة ، يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة يلتزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الإضرار التي أحدثها أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

المادة الخامسة عشرة (15)

يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض لأشغال الصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة لنفس العمارة ، وكذا الأشغال الضرورية لإبقاء الأماكن المزجرة في حالة قابلة للإسكان وهذا مهما كانت أهمية ومدة هذه الأشغال .

المادة السادسة عشرة (16)

يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة .

المادة السابعة عشرة (17)

يحتفظ المؤجر بحق المطالبة للمستأجر مع تكفل هذا الأخير بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بهذه الأشغال دون موافقة الميمنية .

المادة الثامنة عشرة (18)

زيادة على البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاص للعمارة الذي يعده المؤجر ولا سيما التعليمات المتعلقة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة .

حرر.....إيليزي.....في 06 أكتوبر 2020.....

إمضاء المستأجر



الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

16 OCT. 2014

ملذكرة منشور رقم 010... مؤرخة في 16 OCT. 2014... تتضمن إقصاء، بصفة استثنائية، بعض اقتنات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية على مستوى البطاقة الوطنية للسكن والقواعد المرجعية الأخرى.

إن قابلية الحصول على سكن رسمي، بمختلف صيغته، إما بشكل مباشر عن طريق اقتناء سكن عمومي إيجاري أو بشكل غير مباشر عن طريق مساعدة مالية تمنحها الدولة لاقتناء أو بناء أو إعادة تأهيل سكن، تخضع جميعا للمراقبة المسبقة على مستوى البطاقة الوطنية للسكن وعند الاقتضاء، على مستوى بعض الهيئات والمؤسسات العمومية التي تتوفر لديها معلومات في هذا الشأن.

انطلاقا من بعض الحالات السائدة، استفاد المواطنون من مساكن بغرفة واحدة (F1) وكذا من إعانات موجهة لإعادة تأهيل مساكنهم بسبب الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية مثل الزلازل، الفيضانات... إلخ.

إن، نظرا للسكن بهذا وكذا تخصيص الإعانات الممنوحة قد كانت موضوع عرائض متكررة صادرة عن مواطنين اشتكوا من خلالها أنهم ليسوا المستفيدين الحقيقيين من الإعانات المالية للدولة وأنه تم تبرير مثل هذه الإعانة بعناصر مشبته.

في الواقع، تم ملاحظة أن عدد لا يستهان به من المستفيدين من السكن أو من إعانات الدولة، قد تصرف إما بصفته وكلاء أو شاغلا للسكن دون أن يكون مالكا له. تبعا لذلك، فإن هذه الإعانات كانت موضوع تسجيل، بصفة اسمية، في البطاينات فأصبح هؤلاء، فيما بعد، غير مؤهلين للحصول على إعانات أخرى من الدولة قصد الحصول على سكن عمومي، طبقا للأحكام التنظيمية المعمول بها.

بهذا فإنه يمكن دمج المواطنين المنعنيين بالحالات المذكورة أدناه، بصفة استثنائية، والتصرح بأهليتهم للحصول على الإعانات المالية للدولة وكذا الحصول على السكن الرسمي، وعلى أساس وثائق تبريرية يقومون بإيداعها لدى المصالح المكلفة بالبطاقة الوطنية :

مب سكن سبق له أن استفاد من إعانة موجهة لإعادة التأهيل بسبب كارثة طبيعية:

- 1.1 ينبغي أعني تبرير عدم ملكيته للسكن الذي كان موضوع إعانة موجهة لإعادة التأهيل.
 - 2.1 إذا كانت الإعانة موجهة لإعادة تأهيل محل موجه لاستعمال آخر غير السكن، يجب على طالب السكن أن يبرر أن المحل ليس ذو استعمال سكني.
 - 3.1 كذلك، يجب على طالب السكن الذي يشغل سكنا وظيفيا والذي استفاد من إعانة من الدولة موجهة لإعادة تأهيله، أن يبرر شهادة تثبت الطبيعة القانونية للسكن.
2. كما أن المستأجر أو المالك لسكن، بغرفة واحدة (F1) تابع للأملالك العمومية، مؤهلين للحصول على سكن جمومي.

3. طالب السكن الذي سبق له أن استفاد من إعانة السكن الرهن الممنوحة قبل سنة 2002، مما كان مبلغها.

في كل حال من الأحوال، لا تعتبر المساعدات المالية الممنوحة سلفا والتي لا يتعدى مبلغها 300.000 دينار جزائري أفضائية للاستفادة من السكن العمومي بمختلف صيغ.

تبقى هذه الحالات، المشار إليها أعلاه، مسجلة في البطاقة الوطنية للسكن وتحمل، بصفة استثنائية، عبارة "مراقبة سلبية".

يكلف المديرون العامون للسكن، لوسائل الإيجار، للصندوق الوطني للسكن، وكذا كل هيئة أخرى معنية خاضعة للوصاية، بتطبيق التعليمات موضوع هذه المذكرة.

كما يكلفون، موازاة مع تنفيذ هذه المذكرة، بإحطاء كل عائق أو حالات مماثلة مدعمة بمبررات، يمكن إدراجها هذا الإطار.



الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
محضر إثبات حالة
المادة 12 من القانون المنظم لمهنة المحضر القضائي

بنياء على طلب: ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية إيليزي ممثل في مديره العام.
الكائن مقره ب: ولاية إيليزي.
والذي جاء في طلبه: حضور عملية القرعة لتحديد أرقام السكنات للحصص التالية ببلدية إيليزي و تنبئ مراحلها و ضبط النتائج و تحرير محضر بذلك .
116/116 مسكن حي بلشير .
500/70/20 مسكن حي بلشير.
24/24 مسكن حي بلشير.
210/44 مسكن حي بلشير .
نحن الأستاذة / بن شامس فاطمة الزهراء - محضرة قضائية - لدى اختصاص مجلس قضاة إيليزي والكائن مكتبها بالعنوان المدون أعلاه و الواضحة ختمها وتوقيعها أسفل .

- بنياء على نص المادة 12 الفقرة 04 من القانون 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

واستجابة لطلب المطالب المذكور أعلاه انتقلنا في هذا اليوم إلى مقر القاعة المتعددة الرياضات بحم الوثام بابايزي حيث تم الانطلاق الرسمي على الساعة 08:30 صباحا و بحضور رئيس دائرة إيليزي ، ممثلي عن الدائرة و ديوان الترقية و التسيير العقاري .

و مباشرة بعد الانطلاق الرسمي تم إجراء القرعة بداية وفقا لقوائم المستفيدين بداية بفئة أكبر من 35 سنة ثم الفئة الأقل لكل الحصص من السكنات و عليه بعد إتمام عملية القرعة تم ضبط القائمة النهائية لأرقام السكنات و المستفيدين كما يلي :

قائمة المستفيدين من سكنات حي 116/ 116 مسكن :

الرقم	الاسم واللقب	رقم المسكن
01 /		29
02 -		26
03 -		51
04 /		84
05 /		91
06 /		114
07 /		39
08 /		54
09 /		46
10 /		10
11		42
12		75
13		83
14		56
15		49
16		06
17		96
18		61
19		12
20		81
21		95
22		73
23		21
24		112
25		69

الديوان العمومي للمحضر القضائية
الأستاذة / بن شامس فاطمة الزهراء
محضرة قضائية لدى محكمة إيليزي
اختصاص مجلس قضاة إيليزي
الكائن ب: المنطقة الحضرية الجديدة

رقم الترتيب: 2020/153
رقم المحضر: 2020/215

شهادة
المحضر القضائية
الأستاذة فاطمة الزهراء

الصفحة 01

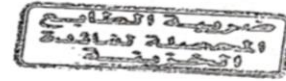
الرقم	الإسم واللقب	رقم المسكن
19		12
20		08
21		13
22		18
23		05
24		23

قائمة المستفيدين من سكنات حي 20 / 500/70 مسكن :

الرقم	الإسم واللقب	رقم المسكن
01		16
02		19
03		04
04		12
05		05
06		07
07		01
08		17
09		09
10		11
11		13
12		18
13		14
14		06
15		10
16		08
17		03
18		15
19		20
20		02

الديوان العمومي للمحاضرة القضائية
الأستاذة / بن ثامر فاطمة الزهرام
محاضرة قضائية لدى محكمة إيليزي
اختصاص مجلس قضاء إيليزي
التنقل إلى المنطقة الحضرية الجديدة
من ب 85 إيليزي 33000
الهاتف والفاكس: 029.41.14.14

رقم الترتيب: 2020/153
رقم الفهرس: 2020/215



- حيث كانت مهمتنا قد انتهت في حدود الساعة 13:00 من نفس اليوم .

مع كافة التحفظات

إثباتا لما تقدم وبناءا على طلب الطالب حررنا هذا المحضر وسلمناه نسخة منا
للعمل بموجبيه قانونا.



الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران والمدينة

ديوان الترقية و التسيير العقاري
بولاية إيليزي
المديرية العامة
دائرة التسيير و صيانة الحظيرة



محضر المعاينة و تسليم مفاتيح
المساكن رقم : حي مسكن بلدية إيليزي

في يوم من شهر عام الفين و ثلاثة و عشرون، انتقلنا نحن السادة:

السيد : ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري إيليزي
السيد : ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري إيليزي
السيد(ة) : المستاجر .

لمعاينة المساكن المذكور أعلاه، وتسليم المفاتيح السيد (ة)
الحامل لـ (ب.ت) (ر.س) رقم : عن بلدية بتاريخ :

حيث تم تسجيل الملاحظات التالية :

..... *

..... *

..... *

..... *

و عليه سلمت المفاتيح المسكن الواقع بحي مسكن إيليزي حيث تم غلق
المحضر في نفس اليوم و الشهر و السنة المذكور أعلاه.
إيليزي في :

المستفيد

رئيس دائرة التسيير و صيانة الحظيرة

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران والمدينة

ديوان الترقية و التسيير العقاري
ولاية إيليزي
المديرية العامة
دائرة التسيير و صيانة الحضيرة
مصلحة الإستغلال
رقم 028 م/أ/ د.ت.ص.ح / م.ع/ 2023 .

إيليزي في: 2.3... 2022.

OPGI
مدير الترقية و التسيير العقاري

شهادة إستفادة من سكن عمومي إيجاري

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية إيليزي ممثلا من طرف السيد المدير العام، وبناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لدراسة الطعون الخاصة بقائمة المرشحين حصة 109 إيليزي المؤرخة بـ 2022/12/20 عن والي ولاية إيليزي

يشهد بأن السيد(ة): [REDACTED] المزداد(ة) في: [REDACTED] بـ: إيليزي ابن (ة) [REDACTED] و [REDACTED]

قد استفاد(ت) من سكن عمومي إيجاري رقم [REDACTED] نوع F3 بحي [REDACTED] مسكن بإيليزي

سلمت هذه الشهادة للمعني بالأمر لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

المدير العام
المديرية العامة
- 01 -
المدير العام
حلاوي محمد

كما تعتبر السكنات المخصصة للمؤسسات المنحلة معنية أيضا بتحويل حق الإيجار لفائدة شاغليها وذلك بمسقة استثنائية بعد التحريات على مستوى البطاقة الوطنية للسكن و تسوية مؤخرات الإيجار. تجدر الإشارة إلى أن السكنات المخصصة للإدارات و المؤسسات و الهيئات العمومية ابتداءً من صدور المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 ليست معنية بتحويل حق الإيجار.

2 - قرارات تحويل حق الإيجار:

تطبقاً لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006، لا تقبل مقررات تحويل حق الإيجار إلا إذا كانت ممضية من طرف المسؤولين المؤهلين للإدارات و المؤسسات أو الهيئات المعنية المعنيين خصيصاً لهذا الغرض من طرف وزراء القطاعات التي ينتمون إليها.

كما أنه ينبغي الإشارة إلى أن مقررات تحويل حق الإيجار المحررة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 المشار إليه أعلاه غير مقبولة إلا إذا تمت المصادقة عليها من طرف المسؤولين المؤهلين كما هو مبين أعلاه.

3- شروط الأحقية في تحويل حق الإيجار:

للاستفادة من تحويل حق الإيجار للسكنات المعنية يجب على المرشح استيفاء الشروط التالية:

- لا يكون مالكا ملكية تامة لمحل ذي استعمال سكني،
- لم تسبق له الاستفادة من سكن عمومي إيجاري حتى وإن لم يكن يشغله (إلا إذا اثبت ارجاعه إلى الهيئة المؤجرة)،
- ليس مالكا ملكية تامة لقطعة أرض صالحة للبناء،
- لم تسبق له الاستفادة من سكن اجتماعي، تساهمي أو سكن عمومي مدعم أو سكن بصيغة البيع بالإيجار أو سكن ريفي.
- لم يستفد من إعانة مالية من طرف الدولة لبناء أو ترميم مسكن.

هذه الشروط تخص أيضا زوج طالب نقل حق الإيجار.

نظرا لأهمية هذا الملف، و خاصة المحافظة على حظيرة السكنات الوظيفية
المخصصة للإدارات و المؤسسات و الهيئات ، فإنني أولى أهمية قصوى لتطبيق
هذه التعليمات.
و يرجى منكم إعلامي بكل العراقيل أو الصعوبات المحتملة التي قد تواجهكم في
هذا المجال .

العقاري بالنيابة
أ. محمد عارف



الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن، العمران و المدينة

OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION
IMMOBILIERE DE LA W.D'ILLIZI
DIRECTION GENERALE



N°: / DG/O.P.G./W.I/2020 1 1 مؤرخ 2020

ديوان الترقية و التسيير العقاري
ولاية إيليزي
المديرية العامة

الرقم: 463 م.ع. د.ت.ع/2020.

ILLIZI:..... إيليزي في:.....

مقرر

إن المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية إيليزي،
بمقتضى: القانون رقم: 90-11 المؤرخ في: 21/04/1990 المتعلق بقانون العمل، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 91-12 المؤرخ في: 21/12/1991.
بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم: 143/76 المؤرخ في: 23/10/1976 المتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري بالولايات.
بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم: 147/91 المؤرخ في: 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و تحديد كليات تنظيمها و عملها.
بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم: 08/93 المؤرخ في: 02/01/1993 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-147 المؤرخ في: 12/05/1991.
بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم: 434/01 المؤرخ في: 31/12/2001 المتضمن إنشاء ديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية إيليزي.
بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تدير دواوين لترقية و التسيير العقاري.
بمقتضى: المرسوم الرئاسي المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1440 الموافق لـ 25 ديسمبر سنة 2018 المتضمن تعيين السيد محمد جلاوي مديراً عاماً لديوان الترقية و التسيير العقاري بإيليزي.
بمقتضى: المقرر رقم 136/2019 المؤرخ في 05/12/2019 المتضمن إنشاء على مستوى ديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية إيليزي مكلفة بدراسة الملفات في إطار المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تدير دواوين لترقية و التسيير العقاري.
بناءً على: الاتفاقية الجماعية لديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية إيليزي.
بناءً على: القانون الداخلي لديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية إيليزي.

يقرر مايلي:

المادة 01: تعدل المادة الرابعة (04) من المقرر رقم: 136/2019 المؤرخ في: 05/12/2019.

تشكل اللجنة من السادة الآتية أسماؤهم:

- / رئيس دائرة الموارد البشرية و الوسائل العامة/ رئيساً.
- / رئيس مصلحة الموارد البشرية مكلف بتسيير دائرة التسيير و صيانة الحظيرة/ عضو.
- / رئيس مصلحة الإستغلال/ عضو.
- / رئيسة مصلحة التحصيل / عضو.
- / رئيسة خلية الشؤون القانونية و المنازل/ عضو.
- / مكلفة بالدراسات/ كاتبة اللجنة / عضو.

المادة 04: يكلف كل من رئيس دائرة المالية و المحاسبة و رئيس دائرة التسيير و صيانة الحظيرة و رئيس دائرة الموارد البشرية و الوسائل العامة بالديوان و رئيس دائرة التحكم في إنجاز المشاريع كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.



المدير العام

029411144 الفاكس: 029411140 الهاتف: (33000) إيليزي 90/50 المنطقة الحضرية إيليزي - المنطقة الحضرية إيليزي
Email: opgiillizi@yahoo.fr البريد الإلكتروني:

الملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة
ديوان الترقية والتسيير العقاري
ولاية إيليزي
المديرية العامة

إن المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري

بناء على: المرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري بالولايات.

بناء على: المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 .

المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفية تنظيمها وعملها.

بناء على: المرسوم التنفيذي رقم 434/01 المؤرخ في 2001/12/31 المتضمن إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية إيليزي.

بناء على: المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لحل محل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

بناء على: المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

بناء على: المرسوم الرئاسي المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1440 الموافق لـ 25 ديسمبر 2018 المتضمن تعيين السيد جلاوي محمد مديرا عاما لديوان الترقية والتسيير العقاري بإيليزي .

بناء على: الأرسال رقم 2135 المؤرخ في 2004/10/31 عن ولاية إيليزي المتضمن محضر توزيع السكنات العمومية الإيجارية .

بناء على: عقد الإيجار رقم 069 المؤرخ في 2006/01/17 لفائدة السيد(ة) : [REDACTED] .

بناء على: عقد الإيجار رقم 032 المؤرخ في 2018/02/26 لفائدة السيد(ة) : [REDACTED] .

بناء على: الطلب المقدم من طرف السيدين : [REDACTED] و [REDACTED] المسجل تحت رقم 44 بتاريخ 2022/01/05.

بناء على: التصريح باستبدال المسكن رقم 341 حي الونام إيليزي المستفاد منه السيد [REDACTED] والمسكن رقم 43 حي الونام إيليزي المستفاد منه السيد(ة) [REDACTED] المصادق عليه بتاريخ 2022/02/01 .

بناء على: محضر اجتماع لجنة دراسة ملفات إستبدال السكنات وملفات التسوية في إطار المرسوم 310-16 المؤرخ في 2016/11/30 بتاريخ 2022/01/20 المتضمن الموافقة على طلب الطرفين .

بقراري

المادة 01: يلغى عقد الإيجار رقم 069 المؤرخ في 2006/01/17 المتضمن تأجير المسكن رقم 341 الواقع بحي الونام ببلدية إيليزي

المادة 02: يلغى عقد الإيجار رقم 032 المؤرخ في 2018/02/26 المتضمن تأجير المسكن رقم 43 الواقع بحي الونام ببلدية إيليزي

المادة 03: يستبدل السيد(ة) : [REDACTED] المستفيد بالمسكن رقم 341 حي الونام - إيليزي صنف 03 غرفة بالمسكن رقم 43 حي الونام

المادة 04: يستبدل السيد(ة) : [REDACTED] المستفيدة بالمسكن رقم 43 حي الونام صنف 03 غرفة بالمسكن رقم 341 حي الونام - إيليزي صنف 03 غرفة .

المادة 05: المستفيدان من هذه التسوية السيد [REDACTED] والسيد [REDACTED] ملزمان بتسديد حقوق الاستبدال ومبالغ إيجار المسكن والالتزام بالشروط التعاقدية المحددة في عقد الإيجار من تاريخ إمضاء هذا المقرر.

المادة 06: يكلف كل من السادة رئيس دائرة التسيير وصيانة الحظيرة ورئيس دائرة المالية والمحاسبة ورئيس خلية الإعلام وأنماط الإتصال بالديوان كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

المدير العام

[Signature]

[Stamp]

قائمة المصادر والمراجع:

1. القرآن الكريم.

الكتب العامة:

1. أبوبكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار الفكر، المدينة المنور، المملكة العربية السعودية، الطبعة الثامنة، سنة 1976.
2. بن يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2002.
3. جمال سايس، أحدث الاجتهادات القضائية حق البقاء، منشورات كليك، الجزائر، ط الأولى، سنة 2019.
4. زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الجزء الأول، سنة 2017.
5. عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، ط منقحة، سنة 2016.
6. العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عام 2015.
7. غنيمة لحلو خيار، نظرية العقد، ط 2018، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، دار البيضاء، الجزائر، سنة 2018.
8. كتاب أحمد محمد شاکر، صحيح البخاري، دار ابن الجوزي، القاهرة، جمهورية مصر العربية، عام 2009.

الكتب المتخصصة:

1. عبد الرحمان محمود، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن.
2. عبد الرازق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة مقارنة في القانون المدني والفقہ الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة، جمهورية مصر، عام 2003.

3. عبد الله حسين الموجان، عقد الاجارة في الشريعة الاسلامية، شركة كنوز المعرفة، جمهورية مصر العربية، الطبعة الثانية، سنة 2001.
4. مجيد خلفوني، الايجار المدني في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جوان 2018، ص 35.
5. مُجَّد حسين منصور، أحكام قانون الايجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، جمهورية مصر، د.س.ن
6. نور الهدى بلكعول، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، سنة 2006.
7. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط الأولى، سنة 2010،

المذكرات التخرج:

1. أسماء مكّي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الادارية، موسم 2002/2001.
2. سامية حساين، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013.
3. وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والايجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، السنة 2010 – 2011.

المقالات:

1. عبد القادر علاق، الايجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، ديسمبر 2018، المجلد 01، العدد 03.

2. خالد بن النوي، التعديل القضائي للعقد كأحد القيود الواردة على مبدأ حرية التعاقد واشتراط الشروط المقترنة بالعقد، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، جوان 2017، ع 08.
3. جمال بوشناق، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، ع 07، جوان 2012.
4. سناء شيخ، تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2021 ع 02، المجلد 04.
5. مُجد القطبي، دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ودورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري (LPL) في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، البليدة، 2017، ص 242.
6. لحسن غانم، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، المجلد الأول، جامعة الجزائر 3، جوان 2018.
7. حسينة خوجة، تصرف المستأجر في حق الإيجار، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلد 8، ع 1، سنة 2022.
8. ناجية بن عودة/ نضرة قماري، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل آخر التعديلات، مجلة الحوار المتوسطي، تصدر عن مخبر البحوث والدراسات الاستشرافية في حضارة المغرب الاسلامي، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، العدد 03، سنة 2018،

النصوص القانونية:

أ/ النصوص التشريعية

القوانين والأوامر:

1. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، م.و.م، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984.
2. قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج.د.ش، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.
4. الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 1976/10/23 الذي يتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 12 الصادر في 1977/02/09.
5. الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1394 الموافق 10 يونيو 1974 يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 49، المؤرخة في 18 يونيو 1974.

المراسيم التشريعية:

1. من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق لأول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 14، مؤرخة في 03 مارس 1993.

ب/ النصوص التنظيمية:

المراسيم:

1. المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 12، المؤرخ في 09 فيفري 1977.
2. المرسوم رقم 83-556 المؤرخ في 1983/10/08، المتضمن تحديد شروط انشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 42 الصادر في 1983/10/11.
3. المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 1982/12/25، الذي يحدد شروط انشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري في الولايات وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 55 الصادر في 1982/12/25.
4. المرسوم رقم 76-143 المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن انشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 12 الصادر في 1977/02/09.
5. المرسوم رقم 91-147 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 25، الصادر في 1991/05/29.

المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 24، المؤرخ في 11 ماي 2008.
2. المرسوم التنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 17 مؤرخة في 30 مارس 1994.

3. المرسوم التنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 06، مؤرخة في 8 فبراير 1989.
4. المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 05 نوفمبر سنة 1985 يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 46، المؤرخة في 06 نوفمبر 1985.
5. المرسوم التنفيذي رقم 97-506 مؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأموال التجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من يناير سنة 1998، ج.ر.ج.ج.د.ش، عدد 88 مؤرخة في 30 ديسمبر 1997.
6. المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي التجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفاءاته، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 70، المؤرخة في 08 ديسمبر 2016.
7. المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 48، المؤرخة في 13 غشت 2003.
8. المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكفاءاته، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 05، المؤرخة في 4 فبراير 1998.
9. المرسوم التنفيذي رقم 18-01 مؤرخ في 16 ربيع الثاني 1439 الموافق 4 يناير سنة 2018، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي التجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفاءاته، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 01، المؤرخة في 07 يناير 2018.

10. المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 13 يونيو سنة 2006، الذي يحدد كفاءات تحويل حق الإيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 39، المؤرخة في 14 يونيو سنة 2006.
11. المرسوم التنفيذي 98-42 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 05، المؤرخة في 04 فبراير سنة 1998.

د/ القرارات:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 شوال عام 1409 الموافق 17 مايو سنة 1989، يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 21، مؤرخة في 24 مايو 1989.
2. قرار مؤرخ في 30 رمضان عام 1418 الموافق 28 يناير سنة 1998، يحدد قيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري التابع لأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 19 مؤرخة في 01 أبريل 1998.
3. قرار مؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1429 الموافق 13 ديسمبر سنة 2008، يحدد مبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي الإيجاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 18 مؤرخة في 22 مارس 2009.
4. قرار مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1429 الموافق 15 ديسمبر سنة 2008، يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 18 مؤرخة في 22 مارس 2009.
5. القرار المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1418 الموافق 27 أبريل سنة 1998، يحدد شروط وكفاءات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش، ع 36، المؤرخة في 13 مايو سنة 1998.
- 6.

هـ/ النصوص القانونية العربية:

1. القانون رقم 131 المؤرخ في 9 رمضان 1367 الموافق 16 يوليو سنة 1984، جريدة القوانين الرئيسية، جمهورية العربية المصرية، يتضمن القانون المدني، الصادرة في 29 جويلية 1948.

الاجتهاد القضائي:

1. المجلة القضائية، ج.ج.د.ش، ع 02، سنة 2003.
2. مجلة المحكمة العليا، ج.ج.د.ش، ع 01، سنة 2006.
3. مجلة المحكمة العليا، ج.ج.د.ش، ع 02، سنة 2009.
4. مجلة المحكمة العليا، ج.ج.د.ش، ع 01، سنة 2014.

المواقع الالكترونية:

- الموقع الالكتروني: www.elma3rifato.com/2019/05/blog-post_27.html تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/04/23 على الساعة 11:26 د

فهرس المحتويات:

الإهداء	أ
الشكر	ب
قائمة المختصرات.....	ج
مقدمة:	1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.	
المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.....	4
المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.....	4
الفرع الأول: عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري.....	5
الفرع الثاني: عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية.....	7
الفرع الثالث: عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.....	7
المطلب الثاني: أركان عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.....	12
الفرع الأول: التراضي.....	12
الفرع الثاني: المحل.....	16
الفرع الثالث: السبب.....	17
الفرع الرابع: الشكلية في عقد الإيجار.....	18
المطلب الثالث: إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.....	20
الفرع الأول: التبليغ عن برنامج السكنات العمومية الإيجارية.....	21
الفرع الثاني : مرحلة معالجة الطلبات وإعداد قائمة المستفيدين.....	22
الفرع الثالث: البطاقة الوطنية للسكن.....	26

27	الفرع الرابع : مرحلة إبرام عقد الإيجار (تحرير العقد) .
27	الفرع الخامس : مرحلة التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب .
28	الفرع السادس : الإستثناءات الواردة على منح السكن العمومي الإيجاري .
29	المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بتسيير السكنات العمومية الإيجارية .
29	المطلب الأول: مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري في مجال السكن .
29	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري .
31	الفرع الثاني: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري في مجال السكن .
32	المطلب الثاني: حقوق وإلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستأجر .
32	الفرع الأول: حقوق وإلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري اتجاه المستأجر .
33	الفرع الثاني: حقوق وإلتزامات المستأجر اتجاه ديوان الترقية والتسيير العقاري .
34	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية .
34	الفرع الأول: الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية بالنسبة للمؤجر .
37	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على انعقاد عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية بالنسبة للمستأجر .
	الفصل الثاني: نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات العمومية الإيجارية.
42	المبحث الأول: ماهية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .
42	المطلب الأول: مفهوم نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .
44	الفرع الأول: تعريف نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .
45	الفرع الثاني: خصائص نقل الحق في الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .
45	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لنقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .
46	الفرع الرابع: أهمية نقل حق الإيجار السكن العمومي الإيجاري .
46	المطلب الثاني: شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .

47	الفرع الأول: أهلية طالب نقل حق الإيجار.
47	الفرع الثاني: شروط نقل حق الإيجار قبل صدور المرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016.
50	الفرع الثالث: شروط نقل حق الإيجار بعد صدور المرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016.
55	الفرع الثالث: شروط نقل حق الإيجار بالنسبة للسكنات المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية.
57	المطلب الثالث: تمييز نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري عما يشابهه من التصرفات القانونية.
57	الفرع الأول: تمييز نقل حق الإيجار عن التنازل عن الإيجار.
58	الفرع الأول: تمييز نقل حق الإيجار عن حق البقاء.
59	الفرع الثاني: تمييز نقل حق الإيجار عن الإيجار من الباطن.
61	الفرع الثالث: تمييز نقل حق الإيجار عن التبادل بين المستأجرين.
61	المبحث الثاني: الإجراءات ، الآثار و سقوط نقل حق إيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.
61	المطلب الأول: إجراءات تطبيق نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.
62	الفرع الأول: دراسة طلب نقل حق الإيجار.
63	الفرع الثاني: التحقيق على مستوى البطاقة المحلية والوطنية للسكن.
64	الفرع الثالث: إبرام عقد السكن العمومي الإيجاري الناتج عن نقل حق الإيجار.
64	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري.
64	الفرع الأول: الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة للمؤجر.
65	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على نقل حق إيجار السكن العمومي الإيجاري بالنسبة للمستأجر الجديد.
65	المطلب الثالث: سقوط نقل حق إيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري.
65	الفرع الأول: سقوط حق نقل الإيجار لعدم تحقق المادة 12 من المرسوم رقم 76-147.
66	الفرع الثاني: سقوط حق نقل الإيجار لتحقيق المادة 13 من المرسوم رقم 76-147.
68	الخاتمة.

70	قائمة الملاحق:
81	قائمة المصادر والمراجع:
89	فهرس المحتويات:

الملخص باللغة العربية

يعتبر عقد الإيجار الخاص بالسكنات العمومية الإيجارية من العقود المسماة الخاصة، نظراً لطبيعتها والفئة المستهدفة للانتفاع بها، في ظل تدخل الدولة من أجل حماية الأسر ذو الدخل المحدود، حيث اشترط لمنحها توفر شروط قبلية وبعدية لإبرام عقد الإيجار، وذلك من خلال تدخل الإدارة ممثلة في والي الولاية بمنح هذه السكنات، ومنه قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري لإبرام عقد الإيجار بينه وبين المستفيد، وبالرغم من ذلك لم تقتصر حماية هذه الأسر باستفادتها من هذا النوع من السكن فقط، بل منحها المشرع الحماية البعدية في حالة تعرضها لواقعة قانونية، ومتمثلة في غياب المستأجر أو موته أو تخليه عن محل إقامته، إذ تعتبر آلية نقل حق الإيجار، حلاً قانونياً لكلا الطرفين (المؤجر وأفراد عائلة المستأجر)، حيث يترتب على ذلك إبرام عقد جديد بين طالب نقل حق الإيجار وديوان الترقية والتسيير العقاري فيتنشأ التزامات جديدة، ويكتسب طالب نقل حق الإيجار صفة مستأجر جديد، وبذلك ينتهي عقد الإيجار الأول قانوناً بين الديوان والمستأجر الأصلي.

الكلمات الافتتاحية: عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية، نقل حق الإيجار، المستأجر، طالب نقل حق الإيجار.

Abstract in English

The lease contract for rental public housing is considered one of the so-called private contracts, given its nature and the target group to benefit from it, in light of the state's intervention in order to protect families with limited income, as it stipulated to grant them the availability of before and after conditions for concluding the lease contract, through the intervention of the administration represented by the Wali grants these housing, including the Promotion Office and the land Management to conclude a lease contract between it and the beneficiary, and despite that, the protection of these families was not limited to their benefit from this type of housing only, but rather the legislator granted them dimensional protection in the event that they were exposed to a legal incident, represented by the absence of the tenant or His death or abandonment of his place of residence, As the mechanism of transferring the right of rent is considered a legal solution for both parties (the lessor and members of the tenant's family), as this results in the conclusion of a new contract between the applicant for the transfer of the rental right and the Promotion Office and the land Management. The first lease is legally between the Diwan and the original tenant.

Introductory words:

lease contract for rental public housing, transfer of rental right, tenant, applicant for transfer of rental right