

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -
كلية الحقوق

إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية) مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق

الفرع: العقود والمسؤولية المدنية

التخصص: قانون خاص

إشراف الأستاذ الدكتور:

بويندير عبد الرزاق

إعداد الطالبة:

ناجي يسمينة

لجنة المناقشة:

الدكتور:	بن شعبان علي	جامعة الإخوة منتوري	قسنطينة	رئيسا
الأستاذ الدكتور:	بويندير عبد الرزاق	جامعة العربي بن مهدي	أم البواقي	مشرفا ومقرا
الدكتور:	مرمون موسى	جامعة الإخوة منتوري	قسنطينة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018 / 2017

مقدمة

من الأمور التي لا تحتاج إلى بيان تطلع الإنسان وسعيه جاهدا في أي زمان أو مكان لأن يجد لنفسه ولعائلته مسكنا يتوفر على الحد الأدنى من أسباب العيش الهادئ المستقر، وأنه ليس من المبالغة القول أن حاجة المرء إلى السكن لا تضاهيها إلا حاجته للمأكل والمشرب.

لكن لفترة طويلة من الزمن كان الحصول على سكن في الجزائر حلم لا يمكن تحقيقه خاصة في السنوات التي تلت الإستقلال، وكان ذلك راجع لعدة أسباب أهمها الهجرة الجماعية من الأرياف إلى المدن الكبرى، وعودة اللاجئين من خارج الحدود والذين كانوا يزيدون عن مليون لاجئ، وتدمير عدد كبير من القرى من قبل المستعمر خلال حرب التحرير، فهذه العوامل مجتمعة أدت إلى تزايد عدد السكان في المدن حيث أصبحت مكتظة بشكل رهيب مما شكل ما إصطلح على تسميته بـ "أزمة السكن" والتي كانت تتجسد في إزدياد عدد طلبات السكن خاصة في المدن الكبرى.

وذلك ما دفع الدولة إلى الإسراع لإعداد برنامج لبناء مساكن في الأرياف والبوادي، أما بالنسبة للمدن فتم إتمام بناء المساكن التي كان المعمرون قد قاموا بمباشرة بناءها، وخلال سنة 1965 تقرر بناء برامج المساكن ذات الأجور المعتدلة، وإعطاء قروض طويلة الأجل من الدولة من أجل بناء مساكن تماشيا مع النظام الإيديولوجي الذي كانت تنتهجه البلاد في تلك الفترة المتمثل في الاشتراكية.

ولما كانت الشريحة الغالبة في المجتمع خاصة في المدن الكبرى التي أصبحت مواطن للصناعة هي فئة الموظفين والعمال والتي كان يتعذر عليهم آنذاك تملك مساكن لضعف مواردهم ومداخيلهم، فلم يكن لهم حل سوى اللجوء إلى السبيل المتاح أمامهم المتمثل في إبرام عقود الإيجار التي تخول لهم إمكانية الإنتفاع بما توفر من سكنات، ولما كان إيجار الأملاك الخاصة لا يفي بحاجة السكن ناهيك عن شروطه المثقلة التي لا تضمن الإستقرار فكان الحل الأمثل لهم هو الحصول على السكن المعتدل الكراء الذي

درج على تسميته بالسكن الإجتماعي نظرا لما يوفره من إمتيازات للطبقة المحرومة أو ذات الدخل الضعيف في المجتمع خاصة منها ما يتعلق بالتخفيض في سعر الإيجار مقارنة بسعر إيجار السكنات الخاصة كونه إيجار مدعم من طرف الخزينة العمومية، وعدم تحديد مدة الإنتفاع بالسكن المؤجر، وتقييد حق المؤجر في إنهاء عقد الإيجار، وكذلك تقرير حق البقاء في السكن المؤجر، وانتقال حق الإيجار إلى أفراد عائلة المستأجر عند وفاته أو غيابه، إضافة إلى الحق الأوفر وهو حق إمكانية تملك المسكن المؤجر.

إلا أنه نظرا للتطور الإقتصادي والسياسي الذي عرفته الجزائر وتحول النظام الإيديولوجي من النظام الإشتراكي إلى النظام الرأسمالي فإن ذلك إنعكس بالنتيجة على هذا النوع من الإيجار لاسيما فيما يتعلق بتحديد مدة الإيجار وكذا زيادة قيمته، وأصبح يسمى بالسكن العمومي الإيجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.¹

ورغم ذلك فإن هذا النوع من الإيجار لم يفقد أهميته، وتتمثل هذه الأهمية في كونه يوفر للشريحة الغالبة في المجتمع وهي شريحة الأشخاص المحرومين أو ذوي الدخل المحدود سكنات لائقة للعيش الكريم بأثمان معقولة وفي متناولهم، وبذلك يتم القضاء نهائيا على ما يعرف بالسكنات الفوضوية خاصة في المدن الكبرى وإمتصاص أزمة السكن التي يعاني منها المواطن، بالإضافة إلى إمكانية تملكهم لهذه السكنات ويستطيع كل مواطن جزائري تملك سكن خاص به.

ومن أهم دوافع إختيارنا لهذا الموضوع بالبحث هو كثرة المنازعات المطروحة بشأن السكنات العمومية الإيجارية أمام جداول المحاكم لاسيما تلك المتعلقة بالتنازل عن الحق في الإيجار للغير ما إصطلح عليه "ببيع المفتاح"، حيث يتم التنازل عن حق إيجار هذه السكنات العمومية الإيجارية بمجرد تصريح بالتنازل للغير موقع من طرف المستأجر ومصادق عليه قانونا، ثم يتولى المؤجر بعد ذلك وعند تقديم موافقته إعداد عقد إيجار

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،

الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 11-05-2008، عدد 24، ص 17.

باسم ولفائدة المتنازل له قصد تسوية وضعيته القانونية كمستأجر جديد لهذا السكن ومستفيد من حق البقاء مخالفة لمبدأ أن إيجار السكنات العمومية شرع أساسا لتوفير سكن للطبقة المحرومة والفقيرة في المجتمع وحظي من أجل ذلك بدعم الدولة، وذلك ما يطرح إشكالية ما إذا كان إيجار السكن العمومي يخضع لمبدأ سلطان الإرادة في إنعقاده وترتيب آثاره وإنتهائه طبقا للقواعد العامة أم أنه عقد موجه تحكمه قواعد قانونية أمره لا يجوز مخالفتها.

وإعتمدنا في معالجة هذه الإشكالية على المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل المواد المنصوص عليها في التشريعات المنظمة لعقد إيجار السكن العمومي وتحليل آراء الفقهاء وتدعيمها بقرارات المحكمة العليا بشأن ذلك، مع إستعمال المنهج الوصفي فيما يخص دراسة مختلف الهياكل والجهات التي أشرفت على تنظيم السكن العمومي الإيجاري.

وبالنسبة للدراسات السابقة التي تناولت عقد إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بالبحث والدراسة فهي قليلة بالرغم من كون هذا العقد ليس بالحديث، وبالرغم من كثرة المنازعات المطروحة بشأنه أمام جداول المحاكم، ومن هذه الدراسات التي توصلنا إليها مؤلف عقد الإيجار المدني -دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا- لذيب عبد السلام حيث تناول دراسة عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني وفي التشريعات الخاصة من بينها إيجار الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية بعنوان إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون - فرع عقود ومسؤولية- بعنوان إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ولم نعثر على دراسات أو إجتهدات قضائية تخص السكن العمومي الإيجاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 08-142 محل دراستنا.

وقد إقتضى معالجة موضوع السكن العمومي الإيجاري أن نقسم البحث إلى فصلين، خصصنا الأول لتعريف عقد إيجار السكن العمومي وإبرامه، وتناولنا في الفصل الثاني آثار عقد إيجار السكن العمومي وإنهائه وذلك وفقا للخطة الآتية:

الفصل الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي وأركانه.

الفصل الثاني: آثار عقد إيجار السكن العمومي وإنهائه.

وأنهينا البحث بخاتمة تضمنت أهم ما خلصنا إليه من نتائج.

الفصل الأول

تعريف عقد إيجار السكن العمومي وإبرامه.

يعتبر عقد إيجار السكن العمومي بالنظر إلى طبيعته الإجتماعية عقد إيجار من نوع خاص يخضع في إبرامه لشروط وإجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ولم يعرف المرسوم التنفيذي رقم 08-142 عقد إيجار السكن العمومي واكتفى بتعريف السكن العمومي الإيجاري في المادة 2 منه، ونصت المادة 44 من نفس المرسوم على أن السكن العمومي الإيجاري يخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ونعرض فيما يلي تعريف عقد إيجار السكن العمومي وطبيعته القانونية في مبحث أول، وإبرام عقد إيجار السكن العمومي في مبحث ثان.

المبحث الأول

تعريف عقد إيجار السكن العمومي وطبيعته القانونية.

إذا كان المرسوم التنفيذي رقم 08-142 لم يعرف عقد إيجار السكن العمومي، فإن تعريف هذا العقد له أهمية فيما يخص بيان خصائصه التي على أساسها يمكن التمييز بين السكن العمومي الإيجاري عن أنظمة السكن المشابهة له وفي تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، ونعرض فيما يلي تعريف عقد إيجار السكن العمومي وتمييزه عن الأنظمة المشابهة له في مطلب أول، والقضاء المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عنه في مطلب ثان.

المطلب الأول

تعريف عقد إيجار السكن العمومي وتمييزه عن أنظمة السكن المشابهة له.

إكتفى المشرع بالنص في المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أن السكن العمومي الإيجاري يخضع لعقد إيجار ولم يعرف هذا العقد، وعرف السكن العمومي الإيجاري في المادة 2 من نفس المرسوم بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكن أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، ونعرض فيما يلي تعريف عقد إيجار السكن العمومي في فرع أول، وتمييز السكن العمومي الإيجاري عن أنظمة السكن المشابهة له في فرع ثان.

الفرع الأول

تعريف عقد إيجار السكن العمومي.

تعرف الفقرة 1 من المادة 467 من القانون المدني¹ أن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

ويمكن الإسترشاد بتعريف عقد الإيجار في الفقرة 1 من المادة 467 من القانون المدني وبالإعتماد على مضمون المادتين 2 و44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 في تعريف عقد إيجار السكن العمومي بأنه العقد المقيد بدفتر الشروط والذي تمكن بمقتضاه الهيئة المؤجرة المستأجرين المعوزين والمحرومين الذي لا يملكون سكن أو

¹ - القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13-05-2007، عدد 31، ص 3.

يقطنون في سكن غير لائق و/ أو لا يتوفر على شروط النظافة من سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

ويفيد تعريف عقد إيجار السكن العمومي على هذا النحو أن السكن العمومي الإيجاري هو السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك، فهو موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد والأكثر حرمانا، ويمول هذا النوع من السكنات كليا أو جزئيا من ميزانية الدولة، وينجز على أرضيات عمومية تخصص لمصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، وتسد إدارة هذه المشاريع لديوان الترقية والتسيير العقاري، وينجز بمواصفات تقنية وإقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة كون أن مواصفات السكنات الإجتماعية في العادة ضعيفة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الإجتماعية في ظل مبدأ العدالة الإجتماعية.

ويمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه، ثم طريقة التمويل، وبدرجة أقل المواصفات التقنية والإقتصادية له.¹

ويجب التذكير بأن تسمية السكن العمومي الإيجاري لم تكن معروفة من قبل وإنما كانت تأخذ تسمية السكن المعتدل الكراء أو السكن الإجتماعي، وما يلاحظ أن جميع ما أطلق من تسميات على هذه السكنات يدل أن هذه السكنات ذات إيجار مدعم نظرا لكونه في متناول أو في مقدور أي مستأجر الوفاء به.²

¹ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية. دراسة تحليلية، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، 2011، ص 29.

² - عمر زواهرة، إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002-2003، ص 15.

ويخلص من تعريف عقد الإيجار بصفة عامة وعقد إيجار السكن العمومي بصفة خاصة أن السكن العمومي الإيجاري يتميز بمجموعة من الخصائص نعرضها في الآتي:

أولاً- عقد إيجار السكن العمومي ملزم لطرفيه: إن عقد إيجار السكن العمومي هو عقد ملزم لجانبين، وهما المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر الذي تتوفر فيه الشروط القانونية للاستفادة منه.

ويعتبر هذا العقد كذلك لكونه يولد التزامات مقابلة لطرفيه، فمثلا يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالسكن المستأجر، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة وإستعمال السكن حسب ما هو مخصص له والمحافظة عليه ورد السكن المؤجر ومحلقاته عند إنتهاء الإيجار لأي سبب كان، ونتيجة لهذه الخاصية فإن عقد الإيجار يخضع للفسخ إذا أخل أحد طرفيه بالالتزامات الملقاة على عاتقه.

ثانياً- عقد إيجار السكن العمومي عقد معاوضة: ذلك أن كل طرف يأخذ مقابلاً لما يلتزم به، فالمؤجر يقدم المنفعة بالسكن للمستأجر مقابل أخذ الأجرة، ونفس الشيء بالنسبة للمستأجر الذي يقدم الأجرة ويأخذ المنفعة.

ثالثاً- عقد إيجار السكن العمومي عقد زمني: لأن المدة في هذا العقد تعتبر من العناصر الجوهرية وهي ركن من أركانه وعلى أساسها تتحدد التزامات الطرفين، فمدة الإيجار تتحدد بمقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وبالتالي تحدد مقدار الأجر الذي يلتزم بدفعه، وعليه فإن تم فسخ عقد الإيجار فلا يكون للفسخ أثر رجعي لأن ما نفذ من التزامات مستمرة ولا يمكن إعادته لإرتباطه بالزمن الذي لا يمكن أن يعود إلى الوراء¹ سواء كان العقد محددة أو غير محددة المدة.

¹ على هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دون طبعة، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 206.

رابعاً- عقد إيجار السكن العمومي عقد إدارة لا تصرف: إن عقد الإيجار كقاعدة عامة من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف لكونه يقتصر على إنشاء حقوق شخصية للمستأجر، بإستثناء الإيجارات الطويلة التي تفوق مدتها ثلاثة (3) سنوات والتي تنشأ للمستأجر حقوق عينية على العين المؤجرة.

وبالنسبة لعقد إيجار السكن العمومي فإن العقود التي كانت تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،¹ تعتبر من عقود التصرف لا من عقود الإدارة نظراً لما خوله هذا المرسوم من حقوق للمستأجر، من أهمها إبرام العقد لمدة غير محددة لا تنتهي إلا إذا أخل أحد طرفي الرابطة الإيجارية بإحدى إلتزاماته المنصوص عليها بموجب العقد أو بموجب القانون، كعدم تسديد الأجرة أو عدم المحافظة على السكن المؤجر وإنتقال حق الإيجار أو حق البقاء للورثة، إذ كادت هذه الأحكام أن تملك المستأجر العين المؤجرة.

لكن بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري² الذي ألغى حق البقاء والتجديد الضمني لعقود الإيجار بموجب المادة 20 منه، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-02-1977، عدد 12، ص 251.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 03-03-1993، عدد 14، ص 4.

الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992،¹ الذي حدد مدة الإيجار بثلاثة (3) سنوات قابلة للتجديد إما بالإتفاق المشترك للطرفين أو بالتجديد الضمني بموجب المادة 4 منه فإن عقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية أصبحت من عقود الإدارة على غرار غيرها من عقود الإيجار.

خامسا- عقد إيجار السكن العمومي عقد شكلي نموذجي: إن عقد إيجار السكنات العمومية يعتبر من العقود الشكلية ذلك أن المشرع إشتراط لإنعقاده شكلا خاصا يتمثل في إفراغه في شكل معين يتمثل في عقد مكتوب، كما أنه عقد نموذجي لكون المشرع إشتراط تحريره وفقا لنموذج خاص محدد بموجب القانون.

فطبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 التي تنص على أنه "تبرم عقود إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق"، ونصت للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه "يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري كل من يحوز مقرر إستفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك المنصوص عليها على أساس عقد إيجار، ويتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03"، ونصت 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد... يحدد نمودجا عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 15-01-1997، عدد 04، ص 8.

فكل من يستند في إثبات إيجاره لسكن عمومي إيجاري لسند غير العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 بالنسبة للسكنات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992، أو إلى سند غير العقد النموذجي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري¹ بالنسبة للسكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، أو إلى سند غير العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد صدور هذا المرسوم بتاريخ 11-05-2008، وذلك بإستناده إلى عقد عارية أو عقد تنازل مثلا فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية و التسيير العقاري.

ويمكن أن يتبادر إلى الذهن أنه ما دام عقد إيجار السكنات العمومية عقد نموذجي فالبنتيحة فهو عقد إذعان لاسيما أن أحد أطرافه هو ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يعتبر الطرف القوي في العلاقة الإيجارية لكونه هيئة عمومية محتكرة لهذا النوع من الإيجارات، في حين أن الطرف الضعيف وهو المستأجر لكونه من الطبقة ذات الدخل الضعيف في المجتمع والذي يضطر إلى قبول شروط العقد التي تكون عامة دون أن يكون له الحق في مناقشتها طبقا لمبدأ الرضائية ومبدأ سلطان الإرادة في التعاقد.

وقد عرف الفقيه الفرنسي "جاك غستان" العقود النموذجية بأنها عبارة عن نماذج لعقود تعتبر حجة على الأشخاص الذي يقبلون صياغة عقودهم على منوالها.²

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 30-03-1994، عدد 17، ص 8.

² - JACQUES Ghestin, traité de droit civil. la formation du contrat, 3^{eme} édition, Liban, L.G.D.J, 1993, p 80.

وعرف الفقيه الفرنسي "جاك لوتي" العقود النموذجية بأنها صياغة لعقود معينة تتم بواسطة شخص طبيعي أو معنوي، بحيث تستخدم عند إبرام عقود مشابهة تنصب على نفس موضوع العقود النموذجية.¹

من خلال هذه التعريفات يتبين أن العقود النموذجية ليست عقودا بالمعنى الفني الدقيق كما ورد في نصوص القانون المدني التي عرفت العقد بأنه تبادل طرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين لإحداث أثر قانون معين، وإنما هي صياغة معينة تعد سلفا قبل إبرام تلك العقود بحيث تكون جاهزة أمام أطراف العقد في صورة عادة ما تكون مطبوعة، وإذا أرادوا أن يضيفوا أو ينقصوا أو يلغوا بنودا منها فلهم ذلك بشرط أن يعبروا عن إرادتهم في هذا التعديل والذي عادة ما يتم عن طريق كتابته بخط اليد في الفراغات البيضاء لنموذج العقد المطبوع، وتمتد هذه البنود النموذجية لتشمل كل أجزاء العقد المراد إبرامه.²

وتنص المادة 70 من القانون المدني الجزائري على أنه "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا تقبل المناقشة فيها".

وعرف الفقيه الفرنسي "ريموند ساليبي" -الذي يعتبر أول فقيه أطلق تسمية عقود الإذعان les contrats d'adhésion على هذا النوع من العقود- بأن عقود الإذعان هي تلك العقود التي تبرم بين طرفين أحدهما هو الطرف الأقوى في العقد من الناحية الإقتصادية والقانونية لأنه يتحكم في سلعة ضرورية يحتاج إليها الطرف الثاني، لذلك فهو يفرض عليه شروطا تعاقدية لا يقبل المناقشة فيها فإما أن يقبلها الطرف الضعيف (المذعن) كلها أو أن يرفضها كلها.³

¹- JACQUES Leauté, les contrats types, R.T.D, 1953, p 430.

²- أيمن سعد، العقود النموذجية، دون طبعة، القاهرة، جمهورية مصر العربية، دار النهضة العربية، 2013، ص ص 12-13.

³- نفس المرجع، ص 27.

وعرف الفقيه المصري "عبد المنعم فرج الصده" عقد الإذعان بأنه العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري يكون محل إحتكار قانوني أو فعلي، وأن تكون المناقشة محدودة النطاق في شأنها".¹

ويستنتج من خلال التعريفات السابقة لعقد الإذعان أن هذا العقد يستوجب أن يتعلق بسلعة أو خدمة أو مرفق ضروري للمجتمع، وأن يكون الموجب محتكرا قانونا أو فعليا لها، وأن يصدر الإيجاب إلى الكافة بشروط واحدة، وأن تكون العقود دائمة وتوضع بشكل مستمر كعقود نموذجية ولمدة غير قصيرة.²

وحماية للطرف المذعن من الشروط التعسفية التي يضعها الموجب بإعتباره الطرف القوي أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 110 من القانوني المدني للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها حسب درجة التعسف، وأن يحكم ببطلان كل شرط يخالف ذلك، كما نص بموجب المادة 112 من نفس القانون على أن الشك في تفسير العقد من طرف القاضي يكون دائما لمصلحة الطرف المذعن سواء كان دائنا أو مدينا.

ويتضح من تعريف العقود النموذجية وعقود الإذعان السابقة أن الفرق بينهما واضح ذلك أن العقود النموذجية وإن كانت ملزمة فما هي إلا صياغة صادرة من شخص معين يلزم شخصا آخر أن ينسج العقود التي تحمل نفس موضوعها الصادرة في المستقبل على منوال تلك الصياغة النموذجية، ولا يستطيع القاضي التعديل في أحكامها أو إعفاء أحد أطرافها منها لكون تلك الأحكام منصوص عليها بموجب القانون، أما عقود الإذعان

¹ - بودالي محمد، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا وفرنسا، الطبعة الثانية، الجزائر، دار هومة، 2010، ص 12.

² - زنوش الطاووس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2010-2011، ص 17.

فهي عقود بالمعنى الفني الدقيق أي عبارة عن تلاقي بين إرادتين على إحداث أثر قانوني معين، والمميز فيها هو وجود تفاوت إقتصادي كبير بين أطرافها يمكن القاضي من تعديل أحكامه أو إعفاء الطرف المذعن منها وتفسير العقد لصالحه، وبناء على ما سبق نصل إلى نتيجة مفادها أن ليس كل العقود النموذجية عقود إذعان¹ والعكس صحيح أي أن كل عقود الإذعان هي عقود نموذجية.

وبالنسبة لعقد إيجار السكن العمومي وإن كان المؤجر مؤسسة عمومية إلا أنه لا يعتبر في مركز أقوى من المستأجر بإعتبارهما متساويان أمام القانون الذي يحكم وينظم العلاقة القائمة بينهما، ولا يؤثر على ذلك كون المؤجر محتكر لإيجار هذا النوع من السكنات لأن حرته في التأجير تبقى مقيدة بما تتضمنه قائمة المستفيدين من أسماء يلزمه القانون بإبرام عقود إيجار لصالحهم دون غيرهم، كما أن المؤجر لا يستطيع أن يضمن العقد إلتزامات أو شروط غير منصوص عليها قانوناً، لذلك فإن عقد إيجار السكنات العمومية لا يعتبر عقد إذعان بل عقد نموذجي وضع من طرف النصوص المنظمة له فيما يخص الإلتزامات والحقوق الناشئة عنه والشكل الذي يفرغ فيه.

سادساً- عقد إيجار السكن العمومي عقد موجه: بإعتبار أن عقد إيجار السكنات العمومية نظام قانوني ذو طابع تنظيمي لكونه ينظم العلاقة الإيجارية القائمة بين كل من المؤجر والمستأجر بقواعد آمرة لا يجوز الإلتفاق على مخالفتها، وبإعتباره بمثابة أداة قانونية لتوحيد وتنفيذ السياسة الإجتماعية للدولة في مجال الإسكان لذلك فإنه عقد موجه بموجب نصوص قانونية لا تكون لإرادة طرفيه أية حرية في تحديد مضمونه أو ترتيب آثاره.²

¹- أيمن سعد، المرجع السابق، ص 28.

²- عمر زواهره، المرجع السابق، ص ص 51- 52.

سابعاً- عقد إيجار السكن العمومي مخصص للمعوز المحروم: قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 واجهت الدولة إشكالية عدم العدالة الإجتماعية الناتجة عن ظهور التفاوت وعدم المساواة في الحصول على مسكن أو قطعة أرض للبناء، وكان ذلك نتيجة للمعالجة الموحدة لطلبات السكن دون تفريق بين المداخل المختلفة لشرائح المجتمع، إلى جانب المضاربة التي كان ينتهجها بعض أعوان الدولة مما أدى إلى شعور شرائح المجتمع المعوزة بالإقصاء المتعمد، وبناء عليه وفي ظل السياسة الجديدة المنتهجة سعى المشرع إلى سن قوانين لا تهدف إلى التفريق في معالجة طلبات مختلف الشرائح.

فصدر المرسوم التنفيذي رقم 42-98 المؤرخ في 01-02-1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك¹ المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-76² المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334³ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142، الذي تضمن أحكام أكثر دقة من المرسوم السابق فيما يخص شروط الإستفادة من إيجار هذه السكنات من أهمها أن لا يتجاوز دخل المستفيد وزوجه مبلغ 24.000 دج وأن لا يكون مالكا لعقار آخر.

ثامناً- عقد إيجار السكن العمومي مدعم من طرف الدولة: إن هذا النوع من برنامج السكنات ممول كليا من ميزانية الدولة لكونه موجه فقط للمواطنين المعوزون والمحرومون.⁴

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 42-98 المؤرخ في 01-02-1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 04-02-1998، عدد 5، ص 12.

² - المرسوم التنفيذي رقم 76-2000 المؤرخ في 02-04-2000 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 42-98، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 05-04-2000، عدد 19، ص 9.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 24-10-2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 42-98، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 24-10-2004، عدد 67، ص 16.

⁴ - مجلة المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، العدد الأول، 2010، ص 64.

فالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 نصت على أن السكن العمومي الإيجاري هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، وطبقا للمادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22-06-1993 الذي يحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العامة المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية،¹ التي نصت على أنه "يعد مسكن يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للإمتلاك أو الإيجار، وتدخل في تمويله إعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها الخزينة مباشرة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخولة لهذا الغرض لاسيما الصندوق الوطني للسكن".

وبناء على ما تقدم يثار السؤال حول الصيغة التي يتخذها الدعم الممنوح لفائدة السكنات العمومية الإيجارية حتى يمكن تمييزها عن غيرها من السكنات التي تحظى بدعم الدولة، والتي قد تختلط بها رغم أنها تتخذ وصفا مغايرا لها.

أجابت على هذا السؤال المادة 148 من القانون رقم 87-20 المتضمن قانون المالية لسنة 1998² بنصها على أنه "تخصم من دين مكاتب الترقية والتسيير العقاري بتسجيل ضمن حساب نتائج الخزينة:

- 1- المبالغ الممثلة للفارق بين سعر التنازل المحدد تطبيقا للقانون رقم 81-01...
- والمبلغ الحقيقي للإستثمارات المخصصة لإنجاز الأملاك المتنازل عليها.
- 2- المبالغ الناجمة عن تطبيق التخفيض على الإيجارات الممنوحة للمجاهدين وذوي الحقوق...

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22-06-1993 الذي يحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العامة المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 08-08-1993، عدد 52، ص 26.

² - القانون رقم 87-20 المؤرخ في 23-12-1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 28-12-1987، عدد 54، ص 2112.

3- المبالغ الناجمة عن الفرق بين الإيجارات الاقتصادية والإيجارات الاجتماعية...".

ويبين هذا النص أن الدعم المالي الذي تحظى به السكنات العمومية الإيجارية يتمثل على الخصوص في دعم الإيجار المطبق بشأنها، لأنه زيادة على ذلك قد يأخذ هذا الدعم صورا أخرى كدعم وتمويل عملية ترميم وصيانة العمارات السكنية جراء ما يخلق بها من ضرر أو تلف، إذ أن المستأجر لا يلزم بدفع قيمة إيجار السكن كمقابل لإنتفاعه به كما هو مقدر وفقا لميكانزمات السوق وإنما يقع على عاتقه الوفاء بجزء منه فقط، وتتولى الدولة تغطية الجزء المتبقى عن طريق الخصم من ميزانيتها أو بدعم من الخزينة العمومية وفقا لإجراءات وحسابات مدققة، لذلك جاءت تسمية هذا الإيجار بالاجتماعي لأن قيمته لا تساوي الإيجار الاقتصادي الذي يعتمد على التكلفة الحقيقية للمشروع.¹

الفرع الثاني

تمييز السكن العمومي الإيجاري عن أنظمة السكن المشابهة له.

لما كانت المساعدة أو الدعم المالي المقدم من طرف الدولة في مجال الإسكان لا يقتصر على السكنات العمومية الإيجارية فقط بل يتعداه ليشمل أنواعا أخرى من السكنات كالسكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار والسكن الريفي، فإن هذا العامل المشترك قد يؤدي إلى وقوع خلط بين هذه الأنواع من السكنات رغم أن كل منها يحكمه نظام خاص مستقل به، ورفعا لكل لبس فإنه يتعين تمييز إيجار السكنات العمومية عن غيره من هذه الأنظمة وذلك بتبيان إطار كل نظام وتحديد مجال تطبيقه حسب التفصيل الآتي:

أولا- تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الاجتماعي التساهمي: السكن الاجتماعي التساهمي هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص ص 13 - 14.

وتسمى "الإعانة للحصول على الملكية" تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،¹ وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة،² وتتمثل هذه الإعانة في مساهمة مالية غير معوضة تقدر عن طريق الصندوق الوطني للسكن³ ومحددة بمبلغ أقصى قدره 700.000 دج للسكن الواحد.⁴

وإذا كان كل من السكن العمومي والإيجاري والسكن التساهمي يشتركان في صفة الطابع الإجتماعي فإنهما يختلفان من نواح عدة نوجزها في الآتي:

1- أن السكن العمومي الإيجاري موجه خصيصاً للتأجير لفائدة طالبي السكن من الفئات المحرومة والأكثر إحتياجاً، في حين أن السكن الإجتماعي التساهمي موجه للتملك لفائدة الأشخاص المساهمين في مشروع بناء هذه السكنات والتي إستفادت من المساعدة المالية للدولة.

2- أن المستفيد من السكن التساهمي ملزم بدفع نسبة معينة من قيمة إنجاز البناء كمساهمة منه إلى جانب بقية المستفيدين ومساهمة الدولة، إضافة إلى العرض الذي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 16-10-1994، عدد 66، ص 5.

² - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 30.

³ - الصندوق الوطني للسكن (CNL): مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 29-05-1991، عدد 25، ص 878)، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18-05-1994 (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 25-05-1994، عدد 32، ص 22)، يتولى تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما فيما يخص الإيجار وإمتصاص السكن غير اللائق، يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

⁴ - مجلة المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، المرجع السابق، ص 65.

يقدمه البنك الممول للعملية وذلك بغرض إنجاز المشروع السكني المسطر لذلك سميت السكنات المستفاد منها تساهمية، في حين أن المستفيد من السكن العمومي الإيجاري لا يكون ملزماً بدفع أي قيمة لهذا الغرض، ويتولى المؤجر بإعتباره منفذاً لسياسة الدولة في مجال الإسكان إنجاز السكنات العمومية الإيجارية ثم تأجيرها لأصحاب الحق فيها مقابل دفع مبلغ إيجاري شهري مدعم.

3- إذا كانت المساعدة الممنوحة من طرف الدولة فيما يتعلق بالسكنات التساهمية ذات قيمة محددة وتقدم جملة واحدة في حين أن المساعدة بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية تأخذ فيها المساعدة طابعا مغايراً، ذلك أن الدولة إختارت دعم إيجار هذه السكنات حتى لا تكل عبئاً على المستأجر، فتكون مساعدة الدولة مجزأة لا موحدة ودورية لا فورية تمتد متى إمتد الإيجار.¹

ثانياً- تمييز السكن العمومي الإيجاري عن سكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار: يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعاً جديداً من السكنات تم سنه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمتمّم للمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.²

وعملياً البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع إختيار مسبق لإملاكه عند إنقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب، وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري بإعتباره مخصص للفئات المعوزة ولا على سكن ترقوي لإرتفاع أسعاره،³ ويستفيد المقبلون

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 16.

² - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-4-2001 المعدل والمتمّم للمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 29-04-2001، عدد 25، ص 18.

³ - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص ص 30 - 31.

على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75% من المبلغ المتوقع الموافق عليه من طرف الخزينة العمومية، وتتمثل أهم أوجه الإختلاف بين السكن العمومي الإيجاري والسكن بصيغة البيع بالإيجار في الآتي:

1- أن السكن الإيجاري العمومي موجه أساسا للإيجار ولا يحدث فيه البيع لفائدة المستأجر إلا بصور نص قانوني يجيز ذلك،¹ في حين أن السكن بصيغة البيع بالإيجار يكون الأصل فيه البيع وإن كان ذلك يجب أن يمر بمرحلة سابقة محددة بمدة معينة وهي مدة دفع المستحقات الشهرية التي تسبق نقل الملكية.

2- أن مبلغ الإيجار المدفوع من طرف المستأجر بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري يمثل المقابل النقدي لإنتفاعه بالسكن المؤجر طوال فترة الإيجار، في حين أن الأقساط التي يدفعها المستفيد من سكن بصيغة البيع بالإيجار تعد بمثابة تسبيقات لمبلغ السكن المنتفع به قبل أن تنتقل ملكيته إليه وذلك بعد تمام تسديد كامل الثمن المحدد في رزنامة إستحقاق الأقساط.²

¹ كان البيع أو التنازل عن ملكية السكن المؤجر يتم في إطار القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 10-02-1981، عدد 6، ص 121)، الملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23-02-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 24-12-2000 عدد 80، ص 20)، وصدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07-08-2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل 01-01-2004 (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 03-08-2003، عدد 48، ص 18)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11-08-2015 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل 01-01-2004 (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 19-08-2015، عدد 44، ص 6).

² المادتين 8 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

3- أن مبالغ الإيجارات المطبقة على السكن العمومي الإيجاري التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر مدعمة من طرف ميزانية الدولة أو الخزينة العمومية، في حين أن الأقساط التي يدفعها المستفيد من صيغة البيع بالإيجار لا تستفيد من هذا الدعم على الرغم من أن هذه السكنات منجزة بأموال عمومية، ذلك أن ثمن المسكن يحدد على أساس التكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض ومصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب المدة التي تسبق نقل الملكية.¹

4- أن السكنات العمومية الإيجارية يتولى تسييرها وإدارتها ديوان الترقية والتسيير العقاري، في حين أن سكنات البيع بالإيجار تتولى إدارتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل).²

ثالثاً- تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الريفي المدعم: يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، ويخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال بعد أن يقدم المستفيد مساهمة شخصية، وهذا النوع من السكنات موجه أيضاً إلى فئات المجتمع ذات الدخل المتوسط،³ وتم وضع السكن الريفي في نفس سلم السكن الإجتماعي التساهمي فيما يخص الإعانة المقدمة.⁴

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

² - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL): مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي إقتصادي تجاري، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره (الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 29-05-1991، عدد 25، ص 888)، تتولى تأمين خدمة عمومية في مجال تحسين السكن وتطويره، كما أسندت لها مهمة التكفل بالبرنامج الوطني بصيغة البيع عن طريق الإيجار، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

³ - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 30.

⁴ - مجلة المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، المرجع السابق، ص 68.

وتتمثل أهم أوجه الإختلاف بين السكن الريفي المدعم والسكن العمومي الإيجاري في الآتي:

1- أن السكن المدعم في الوسط الريفي يوجه أساسا إلى فئات المجتمع ذوي الدخل المتوسط، في حين أن السكن العمومي الإيجاري موجه إلى فئات المجتمع ذوي الدخل الضعيف.

2- أن السكن المدعم في الوسط الريفي مخصص لدعم الأشخاص الذي يعتزمون تشييد سكنات عن طريق تقديم مساعدة مالية حسب تقدم الأشغال، في حين أن السكن العمومي الإيجاري مخصص لدعم الأشخاص ذوي الدخل الضعيف من أجل الإيجار.

3- أن السكن المدعم في الوسط الريفي يهدف إلى تشجيع البناء في الوسط الريفي، في حين أن السكن العمومي الإيجاري يهدف إلى إمتصاص أزمة السكن عن طريق توفير سكنات للإيجار.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي والقضاء المختص

بالفصل في المنازعات المثارة بشأنه:

قد تنشأ عن عقد إيجار السكن العمومي أثناء إبرامه أو تنفيذه أو إنتهائه منازعات شأنه في ذلك شأن باقي العقود، ويقتضي بيان القضاء المختص بالفصل في هذه المنازعات بيان الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي، ونعرض فيما يلي الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي في فرع أول، والقضاء المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكن العمومي في فرع ثان.

الفرع الأول

الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي.

يخضع عقد إيجار السكن العمومي لنصوص قانونية خاصة تختلف عن تلك المنصوص عليها في القانون المدني على إعتبار أن المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية تنجز هذه السكنات من ميزانية الدولة بشكل كلي، فإن السؤال يثار بخصوص الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي ما إذا كان عقد إداري أم عقد مدني؟

فليس كل عقد تبرمه الإدارة يعتبر عقدا إداريا يخضع للقانون العام وتخضع المنازعات المتعلقة به للقضاء الإداري، بل يقتصر ذلك على فئة خاصة من عقود الإدارة تسمى العقود الإدارية.

وإن كانت كل العقود أيا كان نوعها تتفق في جوهرها وأركانها بإعتبارها توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني وأركانه هي الرضا والمحل والسبب والشكل في بعض أنواع العقود، إلا أن الأحكام والقواعد التي تخضع لها العقود الإدارية تختلف عن أحكام وقواعد القانون الخاص سواء فيما يتعلق بتكوين العقد أو آثاره أو إنتهائه خاصة فيما يتعلق بإمميزات السلطة العامة.

ويعرف مجلس الدولة الفرنسي العقد الإداري بأنه "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وآية ذلك أن يتضمن العقد شروطا إستثنائية وغير مألوفة في عقود القانون الخاص أو تخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام".¹

¹ - سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية -دراسة مقارنة-، الطبعة الخامسة، القاهرة، جمهورية مصر العربية، دار الفكر العربي، 1991، ص 33.

وعرفت المحكمة الإدارية العليا بمصر في حكم لها صادر بتاريخ 25-05-1963 العقد الإداري تمييزا له عن العقد المدني بقولها "إن العقد الإداري شأنه شأن العقد المدني من حيث العناصر الأساسية لتكوينه لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء إلتزامات تعاقدية تقوم على التراضي بين طرفين إحدهما الدولة أو أحد الأشخاص الإدارية، بيد أنه يتميز بأن الإدارة تعمل في إبرامها له بوصفها سلطة عامة تتمتع بحقوق وإمميزات لا يتمتع بمثلها المتعاقد معها وذلك بقصد تحقيق نفع عام أو مصلحة مرفق من المرافق العامة، كما أنه يفترق عن العقد المدني في كون الشخص المعنوي العام يعتمد في إبرامه وتنفيذه على أساليب القانون العام ووسائله".¹

وتنص المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 08-388 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية² على أنه "لا تطبق أحكام هذا المرسوم إلا على الصفقات محل مصاريف الإدارات العمومية والهيئات الوطنية المستقلة والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ومراكز البحث والتنمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتقني والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الإقتصادية عندما تكلف هذه المؤسسات بإنجاز عملية ممولة كليا أو جزئيا من ميزانية الدولة، وتدعى في صلب النص المصلحة المتعاقدة، ولا تخضع العقود بين إدارتين عموميتين لأحكام هذا المرسوم".

وبإسقاط تعاريف العقد الإداري على عقد إيجار السكن العمومي فإننا نلاحظ أن الهيئات المؤجرة وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن

¹ - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دون طبعة، عنابة، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009، تهميش ص 10.

² - المرسوم الرئاسي رقم 08-388 المؤرخ في 26-10-2008 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-11-2008، عدد 62، ص 6.

تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08،² فإنها لا تتعاقد بوصفها سلطة عامة وإنما باعتبارها مالكا ومسيرا للسكنات المؤجرة، فتكون في علاقتها مع الطرف الآخر وهو المستأجر بمثابة شخص من أشخاص القانون الخاص تأخذ حقوقا وتلتزم بواجبات يكون من أهمها تمكين المستأجر من الإنتفاع بهذه السكنات حتى ولو كانت هذه الأخيرة تشكل ملكية وطنية خاصة.

كما أنها من خلال هذا الإيجار لا تهدف إلى تحقيق النفع العام بقدر ما تهدف إلى تحقيق النفع الخاص المتمثل في تحسين سياسة الدولة في مجال الإسكان عن طريق توفير سكنات لذوي الدخل الضعيف الذين يشعبون حاجتهم إليها، كما أن هذا العقد لا يتضمن شروطا إستثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص مثل حق الرقابة وحق التعديل والحق في توقيع الجزاءات وفي إنهاء العقد، وبالتالي فإن عقود إيجار السكنات العمومية هو عقد مدني وليس عقد إداري.

مع الإشارة إلى أن دواوين الترقية والتسيير العقاري عندما كانت تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع إداري وتخضع لسلطة الوالي تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب الأمر رقم 76-93 المتضمن تحديد شروط وتنظيم سير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية،³ كانت تمنح شغل السكنات التابعة لها بموجب مقرر إداري

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 29-05-1991، عدد 25، ص 883.

² - المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02-01-1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 06-01-1993، عدد 2، ص 15.

³ - الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تحديد شروط وتنظيم سير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-02-1977، عدد 12، ص 229.

وبالتالي فإنها كانت تخضع فيما يخص مراقبة شرعية هذه القرارات للقضاء الإداري،¹ إلا أن هذا الأمر تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها² حيث أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي، وأخيرا أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للمرسوم التنفيذي 91-147 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08.

الفرع الثاني

القضاء المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكن العمومي.

قد تنشأ المنازعة بين المؤجر والمستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار أو حول محله أو سببه...، إلا أن أكبر عدد من المنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية كعدم الوفاء بالأجرة أو عدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية...، كما لا تخلو مرحلة إنقضاء العقد من المنازعات خاصة عند انتقال حق الإيجار... وغيرها من المسائل التي تؤدي إلى نشوب نزاع بين الطرفين.

وبعد أن خالصنا في الفرع الأول من هذا المطلب إلى أن عقد إيجار السكنات العمومية هو عقد مدني وليس عقد إداري، لذلك فإن القضاء المختص بالفصل في المنازعات المثارة بشأنه هو القضاء العادي وليس القضاء الإداري.

وينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادتين 32 و 40 على الإختصاص المكاني أو المحلي، ونص في المادتين 512 و 518 على الإختصاص النوعي للمحكمة

¹ - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 213.

² - المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 المتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 06-11-1985، عدد 46، ص 1686.

المختصة في الفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات، لذلك نتناول كل من قواعد الإختصاص المحلي والنوعي للمحكمة للفصل في منازعات عقود إيجار السكن العمومي من خلال النقطتين الآتيتين:

أولاً- قواعد الإختصاص المحلي أو الإقليمي للفصل في منازعات إيجار السكن العمومي: بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لعقد إيجار السكنات العمومية فإنها لم تنص على الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المثارة بشأنها، ما عدا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 76-147 في المادة 33 منه على أنه "فيما يتعلق بالمنازعات تختص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر في المنازعات المحتملة".

وحتى بالنسبة لعقود إيجار السكنات العمومية التي أصبحت لا تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 وهي تلك المسلمة بعد تاريخ أكتوبر 1992، فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بها هي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها السكن العمومي الإيجاري تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه "...ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: ...أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات... أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار...".

ثانياً- قواعد الإختصاص النوعي للفصل في منازعات إيجار السكن العمومي: بالرجوع إلى بعض التشريعات المنظمة لعقد إيجار السكن العمومي فإنها نصت على منح قاضي الإستعجال الإختصاص في الفصل في بعض المنازعات المتعلقة بموضوع هذا العقد، مما يفهم معه أن الإختصاص النوعي للفصل في المنازعات التي تثور بشأن إيجار السكن العمومي منها ما يختص بها قاضي الموضوع ومنها ما يختص بها قاضي الإستعجال، وندرس مواضع إختصاص كل منهما بشكل مستقل كالاتي:

1- إختصاص قاضي الموضوع بالفصل في منازعات إيجار السكن العمومي:
يختص قاضي الموضوع بالفصل في معظم المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكن العمومي كقاعدة عامة، وذلك فيما يتعلق بإخلال أحد الطرفين بالإلتزامات المفروضة عليه خاصة ما يتعلق بإخلال المستأجر بدفع ما عليه من بدل الإيجار، وقيامه بالتنازل عن حقه في الإيجار للغير، وعدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية لصيانة العين المؤجرة...، وانتقال وإنهاء الحق في الإيجار.

أما عن القسم المختص بالنظر في هذه الدعاوى فإنه بالرجوع إلى الفقرة 10 من المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنها نصت على "أنه ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا التالية: ...في إيجار السكنات والمحلات المهنية..."، فالقضايا المتعلقة بإنعقاد وتنفيذ وإنهاء عقد إيجار السكن العمومي ترفع أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها السكن العمومي الإيجاري.

2- إختصاص قاضي الإستعجال للفصل في منازعات إيجار السكن العمومي:
تنص الفقرة 3 من المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الإستحقاق وبعد ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع إحتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ المدفوعة وطرده من المسكن"، وتنص المادة 15 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى إلتزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142... يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر، غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد في كلتا الحالتين ويسترجع السكن...".

فعند إخلال المستأجر بإحدى إلتزاماته كتنازله عن حقه في الإيجار للغير بمقابل أو دونه أو التأجير من الباطن... وغيرها من الإلتزامات التي سنتناولها بالتفصيل في الفصل الثاني من هذه المذكرة، فإن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون ويصبح المستأجر

شاغلا للسكن دون سند وفي حالة تعدي، ويختص القاضي الإستعجالي بطرده وإسترداد السكن المؤجر.¹

ويكون القاضي الإستعجالي مختصا لا فقط عندما يخل المستأجر بالإلتزامات المفروضة عليه بموجب القانون، بل أجاز هذا المرسوم تدخل نفس القاضي إذا كان شاغل السكن قد إحتل المسكن دون سند ولا صفة² بعدم حيازة المستأجر لعقد إيجار أو حيازته لعقد أو أي وثيقة غير مطابقة للعقد النموذجي المنصوص عليه قانونا، وذلك ما يخول الحق للمؤجر في رفع دعوى قضائية أمام القسم الإستعجالي المختص لطرده وإسترداد حيازته.

مع الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 76-147 تضمن النص على إختصاص القضاء الإستعجالي بطرد المستأجر من السكن المؤجر عند إخلاله بالإلتزاماته أو عند شغله للسكن المؤجر دون سند أو بموجب سند غير العقد النموذجي الملحق بالمرسوم، طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 التي تنص على أنه "كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا وتعرض المتسبب للطرده الفوري بموجب أمر مستعجل..."، كما تنص المادة 19 منه على أنه "يخضع من يثبت أنه وضع يده بطريقة غير قانونية وبدون صفة على الأمكنة التي ينظمها هذا المرسوم للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 المبينة أعلاه".

كما أنه يختص القاضي الإستعجالي بالفصل في دعاوى الحيازة التي تنطوي على طابع الإستعجال والمتمثلة في دعوى وقف الأشغال الجديدة التي يقوم بها الغير في السكن المؤجر أو العمارة التي يقع بها السكن، كذا دعوى إسترداد السكن المؤجر مما

¹ - عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، الجزائر، ENCYCLOPEDIA، 2015، ص 86.

² - محمد براهمي، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، دون طبعة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص 27.

إغتصبه إذا ما إنطوت على توافر خطر حال على المستأجر لا يمكن تداركه لاحقا طبقا للمادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبذلك تخرج دعوى منع التعرض التي يرفعها المستأجر للسكن العمومي الإيجاري من إختصاص قاضي الإستعجال نظرا لطبيعة هذه الدعوى التي تستوجب بالضرورة البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيابة وشروطها ومدة وضع اليد لكونها مسائل تمس بالموضوع، ويمكنه رفع هذه الدعوى أمام قاضي الموضوع طبقا للمادة 487 من القانون المدني التي تخول للمستأجر ممارسة كافة دعاوى الحيابة ضد كل يتعرض له في إستغلاله للسكن المؤجر بنصها على أنه "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيابة".

المبحث الثاني

إبرام عقد إيجار السكن العمومي وإثباته ونفاذه.

يعتبر عقد إيجار السكن العمومي عقدا موجها فهو عقد من نوع خاص يختلف في إبرامه عن عقد الإيجار في القانون المدني، لذلك أخضع المشرع إبرام عقد إيجار السكن العمومي لشروط وإجراءات خاصة نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري، ونعرض فيما يلي شروط وإجراءات إبرام عقد إيجار السكن العمومي في مطلب أول، وإثبات ونفاذ عقد إيجار السكن العمومي في مطلب ثان.

المطلب الأول

شروط وإجراءات إبرام عقد إيجار السكن العمومي.

لما كان عقد إيجار السكن العمومي عقدا موجها فقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد الإستفادة من السكن العمومي أحكاما خاصة لإبرامه منها ما يتعلق بطرفي عقد إيجار السكن العمومي ومنها ما يتعلق بمحلله، أما السبب فيخضع في

حكمه للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بأن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، ونعرض فيما يلي طرفي عقد إيجار السكن العمومي في فرع أول، ومحل عقد إيجار السكن العمومي في فرع ثان.

الفرع الأول

طرفاً عقد إيجار السكن العمومي.

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري على أن السكن العمومي الإيجاري يخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط ويبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

ويتبين من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أن طرفاً عقد إيجار السكن العمومي هما الهيئة المؤجرة التي تبرم العقد بصفقتها مؤجراً لحساب الدولة، والمستفيد من السكن العمومي بصفته مستأجر وذلك حسب التفصيل الآتي:

أولاً- المؤجر: ما دام أن السكنات العمومية الإيجارية تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فإنه المؤهل قانوناً لإبرام عقد إيجارها بصفته مؤجراً لها وباعتباره مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

ويلاحظ أن السكنات العمومية الإيجارية قبل أن يعهد أمر تسييرها لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن الجهات المكلفة بالتسيير لم تكن واحدة في البداية، وإن سعت الدولة إلى تكريس مبدأ وحدودية هيكل وأطر التسيير التي كللت بإحتفاظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بإدارة هذه الأملاك.¹

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص ص 19 - 18.

فبعد خروج المعمر الفرنسي من البلاد بقيت أملاك المعمرين شاغرة فتم إصدار عدة نصوص تضمن تسيير هذا الكم الهائل من الثروة العقارية التي إصطلح على تسميتها بالأملاك الشاغرة.

وكان أول هذه النصوص الأمر رقم 62-20 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة¹ الذي أسند مهمة تسيير هذه الأملاك إلى مصلحة الأملاك الشاغرة بالولاية تحت إشراف عامل العمالة (الوالي)، ثم صدر الأمر 66-102 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة² فتم بموجب هذا الأمر نقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة، بعدها سارع المشرع إلى وضع عدة نصوص تشريعية تنظم شغل وإدارة هذه الأملاك فصدر المرسوم رقم 68-88 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102،³ فكلف هذا المرسوم مصالح السكن بالولاية تحت إشراف عامل العمالة (الوالي) بمنح المحلات السكنية المذكورة في المرسوم بالنسبة للمحلات الموجودة في مركز دار العمالة (الولاية)، أما المحلات المتواجدة في الدوائر التابعة للعمالة فيتم منحها من قبل نائب العمالة (رئيس الدائرة) بناء على تفويض من عامل العمالة.

كما كلف هذا المرسوم مصلحة السكن بالولاية بتسيير هذه الأملاك عن طريق التحقيق في طلبات منح السكنات وفقا للشروط المقررة وذلك بموجب رخصة تخول المستفيد حق الإيجار على السكنات، كما منحه حق البقاء في السكنات مهما كان تاريخ

¹ - الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24-08-1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 07-09-1962، عدد 12 (النسخة الفرنسية).

² - الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1996 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 06-05-1966، عدد 36، ص 421.

³ - المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23-04-1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 10-05-1968، عدد 38، ص 566.

دخوله إليها شرط أن يكون قد شغل السكنات بصورة نظامية، كما إشتراط المرسوم أن لا يكون المستفيد حائز على عقار أو عدة عقارات أو جزء من عقار صالح للسكن له ولأفراد عائلته الذي يعيشون معه عادة ففي هذه الحالة تسحب منه الرخصة، وإستثنى من هذه الحالة الأشخاص الذي تدعوهم إلتزاماتهم المهنية للإقامة في بلدة لا يملكون فيها أي سكن.

كما إشتراط المرسوم على الشاغلين للأمكنة دون سند بعد صدوره أن يصححوا وضعيتهم الإدارية للحصول على ترخيص في أجل شهر أقصاه ستة (6) أشهر،¹ ويعتبر هذا النص أول نص يضبط العلاقة بين الجهة المسيرة والشاغلين لهذه المحلات.

ومع دخول الجزائر مرحلة التشييد والبناء مطلع السبعينيات تبين للدولة بأن تسيير الممتلكات العقارية ذات الطابع الإقتصادي وإيجارها لا يمكن أن يحقق أهدافه إلا إذا تكفلت به مؤسسات متخصصة في مجالي ترقية وتسيير الممتلكات في آن واحد، ذلك أن هذه المؤسسات يجب أن تنهض بقطاع السكن الموجه للإيجار من خلال إنجاز أو تنفيذ البرامج العمومية المسطرة من لدن السلطات المختصة، ولهذا الغرض إستحدثت مؤسسات عمومية على مستوى كل ولاية سميت مكاتب الترقية والتسيير العقاري وذلك بموجب الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،² والذي تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 93-76 الذي كمله

¹ - أسماء مكبي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001-2002، ص ص 16-17.

² - الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 18-06-1974، عدد 49، ص 674.

ونظمه، ونتج عن ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية.¹

واعتبر الأمر رقم 76-93 مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وأسندت لها مهمة تسيير جزء كبير من الحظيرة العقارية دون شرط أن تكون تابعة لها، ونذكر من هذه الأملاك المجموعات العقارية المبنية من طرفها أو التي ألحقت بها وكذا التي آلت إليها بعد حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء بموجب المرسوم رقم 76-144 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء،² هذه الأخيرة التي تتكفل بمهمة تسيير المحلات السكنية العمومية المبنية بعد الإستقلال دون أن يكون لها مهمة الإنجاز أو التعمير.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 76-147 لينظم إيجار هذه المحلات السكنية التي لا يمكن شغلها إلا بموجب عقد إيجار مبرم مع الهيئة المؤجرة.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 الذي غير تنظيم ديوان الترقية العقارية وتسييره في الولاية وعمله ليعيد تنظيمه، ولعل الغرض من سن هذا المرسوم هو التحضير للإصلاحات التي سوف تعرفها الجزائر بصدور دستور سنة 1989 ليتماشى مع التطور الذي يعرفه العالم والذي يهدف إلى فتح المجال لإقتصاد السوق القائم على قاعدة العرض والطلب والمنافسة، ولقد حدد هذا المرسوم الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري فأعتبره مؤسسة ذات طابع إقتصادي يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي طبقا حسب ما نصت عليه المادة 2 منه.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-02-1977، عدد 12، ص 233.

² - المرسوم رقم 76-144 المؤرخ في 23-10-1977 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-02-1977، عدد 12، ص 233.

وبعد صدور دستور سنة 1989 الذي أقر التعددية السياسية وفتح إقتصاد السوق وبدأ تدخل الدولة ينكمش في مجالات الأنشطة الإقتصادية المختلفة صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-147 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 85-270 والنصوص المطبقة له، ومنح ديوان الترقية والتسيير العقاري الطابع الصناعي والتجاري وإعتبره تاجرا في علاقته مع الغير ويخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسه.¹

وقد منح المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 ديوان الترقية والتسيير العقاري مهمة تسيير الخدمة العمومية في ميدان السكن الإجتماعي، ومنحها بالموازاة كل الصلاحيات للقيام بنشاطات ذات طابع تجاري خاصة في ميدان الترقية العقارية.²

ويتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الإجتماعية الأكثر حرمانا، وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التعبئة بالآتي:

- ترقية البناءات.
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- الترقية العقارية.
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الإعتبار إليها وصيانتها.
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.³

¹ - أسماء مكي: المرجع السابق، ص 20.

² - مجلة المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، المرجع السابق، ص 93.

³ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147.

ويخول لديوان الترقية والتسيير العقاري تسيير الأملاك المسندة إليه، وتحدد إتفاقية نموذجية شروط وكيفيات التكفل بهذه المهمة وتوضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن،¹ كما يكلف ديوان الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري بما يلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ريع التنازل عن الأملاك العقارية التي يسيروها.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها بإستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعادة جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي يسيروها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تهدف للإستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي يسيروها وتنسيق ذلك.
- ضمان سير جميع الأملاك التي ألحقت به أو سوف تلتحق به حسب شروط خاصة في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري.²
- إنجاز العمليات التي تدرج ضمن أهدافه وذلك بأخذ مساهمات في الشركات المدنية العقارية والتجمعات والمؤسسات العمومية الإقتصادية، أو تحدث فروعاً له بموجب تنازل أو إتفاقية مع الدولة والجماعات المحلية أو أية هيئة عمومية أخرى لكي ينجز أو

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147.

² - المادة 6 من نفس المرسوم.

يقوم بأي عملية تهيئة التراث العقاري وتجديده وتحسينه قصد المحافظة عليه في حالة قابلة للسكن بإستمرار.¹

ثانيا- المستأجر: عقد الإيجار كقاعدة عامة يخول للمستأجر الإنتفاع بالسكن المؤجر لمدة معينة مقابل أجر معلومة، ولما كان دفع الأجرة من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر كان لكل من يستطيع الوفاء بهذا الإلتزام أن يبرم عقد إيجار² طالما توافرت لديه الأهلية الواجبة لذلك.³

ولا مجال لتطبيق هذه القاعدة على إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بإعتبار أنها سكنات عمومية مستفيدة من دعم الدولة وموجهة أساسا للإيجار لفائدة فئة معينة من المجتمع بقصد تمكينهم من الإنتفاع بها والإستئثار بمزاياها، لذلك تدخل المشرع من أجل تنظيم هذا الإيجار بقواعد أمرة بما يتلاءم وتحقيق مبتهاها، فوضع قيودا على طرفي العلاقة الإيجارية لتحديد من سلطان إرادتهم، ولعل من أهم هذه القيود بل وجوهرها هو تقييد حرية المؤجر في التآجير لمن يشاء خروجاً عن مبدأ سلطان الإرادة نظرا للضرورة التي تقتضيها طبيعة هذه السكنات ولما توفره من إمتيازات لفائدة فئة معينة من المجتمع، وبالنظر كذلك إلى قلة العرض والتزايد في الطلب عليها.

وضماما لحسن تنفيذ السياسة الإجتماعية للدولة في مجال السكن إقتضى الأمر أن تسند عملية توزيعها وتحديد المستفيدين منها إلى جهات مستقلة عن الهيئة المؤجرة لها والتي تؤسس خصيصا لتحقيق هذا الغرض، حيث تقوم بذلك وفقا لشروط وإجراءات محددة بمقتضى النصوص المنظمة لإيجار هذا النوع من السكنات.

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-08.

² - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2010، ص 44.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء بالإيجار والعارية، الجزء 6، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت- لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ص 80.

لذلك فإن الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري يجب أن يكون مسبقا بجملة من الشروط والإجراءات التي تقيد الحرية في التعاقد، ذلك أن تحديد القائمة الإسمية للمستفيدين من السكن العمومي الإيجاري والبت فيها يكون من إختصاص لجان مشكلة أساسا لتحقيق هذا الغرض، وهي تباشر مهامها وفقا لإجراءات وأشكال محددة قانونا فتقوم أولا بفحص الطلبات الواردة إليها ثم ترتيبها والبت فيها فأعلان نتائجها وفقا للشروط المحددة لسير هذه العملية والتي وردت في إطار المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المعدل والمتمم الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142، ونعرض فيما يلي شروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري، ثم إجراءات الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

1- شروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري: تجدر الإشارة في البداية إلى أنه في سنوات السبعينيات والثمانينات لم ينص المشرع على شروط الإستفادة من السكنات المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري إلا أن مضمونها كان يوحي بأنها كانت مخصصة للأفراد والعائلات ذات الدخل الضعيف، لكن الواقع بين عكس ذلك إذ أن الكثير منها منح لأشخاص لا علاقة لهم بهذه الشريحة من المجتمع وهو الأمر الذي أدى على خلق نوع من المضاربة غير المشروعة في التنازل عنها وإيجارها وبروز ظاهرة ما يسمى في السوق السوداء بـ "بيع المفتاح" وبمبالغ باهضة أغنت الكثير من المتطفلين على حساب خزينة الدولة والطبقات المحرومة التي أنجزت من أجلها هذه السكنات، ولم يتم الإستفادة منها إلا بطرق ملتوية مع بقاء الكثير منها مغلق دون شاغل.¹

فدفعت هذه الوضعية بالمشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المعدل والمتمم الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي نص على الشروط المتعلقة

¹ - شرحيل رشيد، عقد الإيجار في الترقية العقارية، مذكرة نهاية التريص للحصول على شهادة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة العاشرة، ص 11.

بطالب السكن وإجراءات الإستفادة من هذه السكنات في المواد 3 و 4 و 5 منه، وتتمثل هذه الشروط أساسا في الآتي:

- أن يكون طالب الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري شخص طبيعي، وعليه فإنه يستثنى من هذا الحق الأشخاص الإعتبارية سواء كانت أشخاص عامة أو خاصة، الأمر الذي يفيد إلغاء العمل بالإجراء الذي كان يتم بموجبه تخصيص نسبة من هذه السكنات لفائدة هيئات عمومية في شكل مساكن وظيفية أو لإستغلالها في أغراض مهنية وذلك ما كانت تنص عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42، إلا أن الواقع يثبت أن ديوان الترقية والتسيير العقاري مازال يخصص جزء من سكناته لهذه الهيئات العمومية نظرا لضرورة المصلحة العامة.

- أن يكون طالب الإستفادة بالغا سن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداعه الطلب.

- أن يكون طالب الإستفادة من جنسية جزائرية وأن هذا الشرط وإن لم يتم ذكره في المواد أعلاه إلا أنه شرط مطلوب توافره، في حين أنه كان منصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-35 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته¹ والمرسوم التنفيذي رقم 93-84 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تحولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها² الملغيان.

- أن يكون طالب الإستفادة مقيما في إقليم البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن المقرر توزيعها منذ مدة خمس (5) سنوات على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب، ويتم إثبات ذلك بموجب شهادة إقامة مسلمة له من طرف مصالح البلدية المعنية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 89-35 المؤرخ في 21-03-1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 22-03-1989، عدد 12، ص 329.

² - المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 23-10-1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تحولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 28-03-1993، عدد 20، ص 9.

- أن لا يتجاوز الدخل العائلي للمستفيد أي دخله ودخل زوجه الشهري مبلغ 24.000 دج، ويثبت ذلك بموجب شهادة عائلية أو شهادة شخصية بحسب الحالة وكشف الراتب أو شهادة عدم تقاضي الأجر.

- أن لا يكون المستفيد مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية، أي أن كل من كان مالكا لسكن غير صحي أو كان يوجد في حالة تتذر بالخطر أو تهدد بالإنهياء، أو في الحالة التي يكون فيها شاغلا للسكن دون أن يكون مالكا له حق الإستفادة من إيجار هذه السكنات.

- أن لا يكون المستفيد مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.

- أن لا يكون المستفيد قد سبق له الإستفادة من سكن إيجاري عمومي.

- أن لا يكون المستفيد قد إستفاد من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء سكن، سواء كان ذلك في إطار البناء الذاتي أو التنازل عن أملاك الدولة أو حتى في إطار صيغة البيع بالإيجار.¹

وتطبق أحكام عدم الإستفادة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على طالب السكن وزوجه بعدما كان المرسوم التنفيذي رقم 98-42 والنصوص المعدلة له تطبق أحكام الإستفادة على طالب الإستفادة فقط دون زوجه، وهو ما يفيد أن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أكثر صرامة ودقة من سابقه وذلك بهدف منع التحايل من طرف الأشخاص الذين يريدون الحصول على سكنات دون أن تتوفر فيهم الشروط القانونية.²

2- إجراءات الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري: خلافا للقواعد العامة في إبرام العقود فإن إيجار السكن العمومي يستلزم إجراءات خاصة قبل إبرامه وهي محددة بموجب نصوص قانونية أمرة لا يجوز مخالفتها والتي تقيد الحرية في التعاقد، ذلك أن

¹- عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 42.

²- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 276.

القائمة الإسمية للمستفيدين من إيجار السكن العمومي والبت فيها يكون من إختصاص لجان مشكلة أساسا لتحقيق هذا الغرض.

وتباشر هذه اللجان مهامها وفقا لإجراءات وأشكال محددة قانونا، فنقوم أولا بتفحص الطلبات الواردة إليها ثم ترتيبها والبت فيها بإعلان نتائجها وفقا لشروط محددة لسير هذه العملية والتي وردت في إطار المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية، وأوضح مراحل وإجراءات الحصول على هذه المساكن المتمثلة في التسجيل في القائمة ثم دراسة الطلبات حسب الأولوية والحاجة كما مكن من الطعن في حالة إذا ما رأى طالب الإستفادة أنه أجحف في حقه، ونعرض فيما يلي التسجيل في قائمة طالبي الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري ومعالجة طلبات الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري والطعن في قوائم المستفيدين من السكن العمومي الإيجاري وتحرير عقد إيجار السكن العمومي.

أ- التسجيل في قائمة طالبي الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري: مكن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 كل شخص طبيعي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 3 و4 و5 منه أن يطلب الإستفادة من إيجار سكن عمومي إيجاري وذلك عن طريق تحرير طلب السكن في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق هذا الطلب بملف يتضمن الوثائق الثبوتية التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12.
- نسخة من شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم إمتلاك طالب السكن أو زوجه عقار مسلمة من المحافظة العقارية المختصة.

- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه إطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم وتفيد بها، وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة

أخرى، ويحدد نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.¹

يودع طلب السكن مرفق بالوثائق الثبوتية لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل، ويسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.²

ب- معالجة طلبات الإستفادة من سكن عمومي إيجاري: نشير إلى أن السكنات العمومية الإيجارية كانت تمنح قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-42 من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، ويصدر هذا المرسوم نص في المادة 24 منه على أنه تحول كل الملفات المتعلقة بطلبات السكنات والمسجلة لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم، كما يتعين على ديوان الترقية والتسيير العقاري تبليغ أصحاب الطلبات المعنيين كتابيا بتحويل الملفات.

وتودع طلبات الحصول على المساكن العمومية ذات الطابع الإجتماعي لدى البلدية المعنية³ ويتم دراستها وفحصها من قبل لجنة مخصصة لهذا الغرض،⁴ كما أن التحقيق الميداني في صحة المعلومات الواردة في الطلبات تقوم بها فرقة تحقيق يشكلها رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁵

¹ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - المادة 7 من نفس المرسوم.

³ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42.

⁴ - المادة 6 من نفس المرسوم.

⁵ - المادة 9 من نفس المرسوم.

أما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98-42 فقد أصبحت الملفات تودع لدى الدائرة¹ وتتولى دراستها وفحصها لجنة الدائرة² ويجري التحقيقات الميدانية فرقة التحقيق التي يشكلها رئيس الدائرة³ وجاء هذا التعديل نتيجة للتحايلات التي وقعت بشأن منح هذه السكنات على مستوى البلديات، فمنح المشرع صلاحية دراسة الملفات لجهة أخرى أملا في ضمان مصداقية أكبر.

ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-42 والنصوص المعدلة له نظم مسألة دراسة الملفات على مستوى الدوائر بشكل أدق بعدما كانت تدرس بنفس الطريقة التي كانت تدرس بها على مستوى البلديات، ومنح لجنة الدائرة مهام أوسع من قبل.⁴

وتسبق مرحلة معالجة الطلبات وضع برنامج السكن العمومي الإيجاري، وذلك عن طريق إرسال متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات المهينة كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للإستغلال وموقعها وبرنامج تسليمها.

يحدد الوالي بقرار خلال مدة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إستلام الكشف المذكور في الفقرة أعلاه تاريخ إنطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ إختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، ويبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية.⁵

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04-334.

² - المادة 6 من نفس المرسوم.

³ - المادة 9 من نفس المرسوم.

⁴ - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 276.

⁵ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ويخصص في كل برنامج لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية نسبة 40% منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثون (35) سنة.¹

وفي حالة ما إذا كان الطلب يتعلق بالمنفعة العمومية أو ناتج عن وضعية إستثنائية أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص بإرسال تقرير إلى الحكومة التي تفصل في الطلب.²

وللتحقيق ميدانيا في صحة المعلومات الواردة في الطلبات يشكل رئيس الدائرة فرقة للتحقيق تدعى لجنة الدائرة تتكون من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية.
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.
- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

وتحدد القائمة الإسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي مع إمكانية أن تعين هذه اللجنة أي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها.³

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - المادة 9 من نفس المرسوم.

³ - المادة 13 من نفس المرسوم.

وتحدد كيفية عمل هذه اللجنة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية،¹ وتقوم هذه اللجنة بالآتي:

- التأكد من توافر شروط الاستفادة من سكن عمومي إيجاري المنصوص عليها في المواد 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

- الفصل في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

- الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسة وثلاثين (35) سنة فأكثر، وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن ذلك السن على أساس المقاييس وسلم التقيط المنصوص عليه في هذا المرسوم.²

ويقوم رئيس لجنة الدائرة عند إستلامه لقرار الوالي بإستدعاء أعضاء اللجنة من أجل إعلامهم بتاريخ إنطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة وإختتامها وتحديد رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق وتحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات.³

ويتعين على لجنة الدائرة الإطلاع على البطاقة الوطنية للسكن المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142،⁴ وهي بطاقة وطنية للسكن تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الإجتماعية التساهمية والسكنات التي يتم إقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الإجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن،⁵ وهي عبارة عن بنك المعطيات

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - المادة 15 من نفس المرسوم.

³ - المادة 18 من نفس المرسوم.

⁴ - المادة 16 من نفس المرسوم.

⁵ - المادة 59 من نفس المرسوم.

لديوان الترقية والتسيير العقاري يهدف إلى ضبط الإعلام المنتج وتنسيق طرق العمل المستعملة من طرف مختلف المصالح والأجهزة التابعة لوزارة السكن والعمران.¹

ويجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن مع تبرير أسباب الرفض.²

وتسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة على كاشفين متباينين يخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسة وثلاثون (35) سنة فأكثر، ويخص الآخر طالبي السكن الذين تقل أعمارهم عن ذلك السن عند تاريخ إستلام الطلب.³

ويسلم رئيس اللجنة قوائم طالبي السكنات لكل فرقة مكونة للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.⁴

ويجب أن تسلم فرق التحقيق نتائج تحقيقها في أجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسلمها للقوائم.⁵

وتقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات على أساس الملاحظات المسجلة من طرف فرق التحقيق في الوثيقة التقنية للتحقيق، وعلى أساس الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات وعلى أساس معايير وسلم التنقيط،⁶ التي تتمثل

¹ - مجلة المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، المرجع السابق، ص 61.

² - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

³ - المادة 23 من نفس المرسوم.

⁴ - المادة 24 من نفس المرسوم.

⁵ - المادة 25 من نفس المرسوم.

⁶ - المادة 26 من نفس المرسوم.

تتمثل في مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه وظروف السكن والوضعية العائلية والشخصية للطالب وأقدمية طلبه للسكن.¹

فالنسبة للمعيار الأول المتمثل في مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه يحدد تنقيطها كالاتي:

- تساوي مبلغ 12.000 دج أو تقل عنها.....30 نقطة.
- تزيد عن مبلغ 12.000 دج وتساوي مبلغ 18.000 دج أو تقل عنها.....25 نقطة.
- تزيد عن مبلغ 18.000 دج وتساوي مبلغ 24.000 دج أو تقل عنها.....15 نقطة.²

وبالنسبة لمعيار ظروف السكن يحدد تنقيطها كالاتي:

- طالب السكن يقيم في محل غير مخصص للسكن كقبو أو مرآب أو مركز عبور.....50 نقطة.
- طالب السكن يقيم في سكن مهدد بالإنتهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة بأنه يمثل خطر على الأمن العمومي:
 - ملك جماعي.....50 نقطة.
 - ملك فردي.....30 نقطة.
- طالب السكن يقيم عند أقربائه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند الخواص.....25 نقطة.

¹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - المادة 35 من نفس المرسوم.

- طالب السكن يقيم في سكن وظيفي.....15 نقطة.¹

بالنسبة للمعيار المرتبط بالوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن تحدد كالاتي:

1- بالنسبة للوضعية العائلية:

- متزوج، أرمل، مطلق 10 نقاط.

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد
..... 2 نقاط على أن لا يزيد عددهم عن أربعة أشخاص.

- عازب متكفل بأشخاص آخرين 08 نقاط.

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد
..... 2 نقاط على أن لا يزيد عددهم عن أربعة أشخاص.

- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين..... 08

نقاط.

2- بالنسبة للوضعية الشخصية:

- مجاهد أو ذوي حقوق 30 نقطة.

- شخص معاق..... 30 نقطة.²

بالنسبة لمعيار أقدمية الطلب المسجل قانونا تقيم كالاتي:

- من خمسة (5) إلى ثمانية (8) سنوات..... 30 نقطة.

- أكثر من ثمانية (8) سنوات وأقل من عشر (10) سنوات أو

تساويها..... 35 نقطة.

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - المادة 37 من نفس المرسوم.

- أكثر من عشر (10) سنوات وأقل من خمسة عشر (15) سنة أو تساويها.....40 نقطة.

- أكثر من خمسة عشر (15) سنة50 نقطة.¹

وتسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص، وترفق هذه البطاقة التي يوقعها أعضاء لجنة الدائرة بملف طلب السكن.²

ثم تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفقا لنظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصل عليها، ويتم الترتيب حسب الأولوية في قائمتين تخص إحداها طالبي السكنات الذي يبلغون خمسة وثلاثون (35) سنة فأكثر، وتخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثون (35) سنة.³

مع الإشارة إلى أنه يجب أن تختتم أشغال لجنة الدائرة في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر.⁴

وبعد المداولات تصدر اللجنة القائمة المؤقتة للمستفيدين وتعلق خلال مدة 48 ساعة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام⁵ من أجل الإطلاع عليها.

3- الطعن في قوائم المستفيدين من السكن العمومي الإجاري: سمح المرسوم رقم 142-08 لكل طالب سكن عمومي إجاري يرى أنه أجحف في حقه بعد نشر القوائم

¹ - المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08.

² - المادة 26 من نفس المرسوم.

³ - المادة 27 من نفس المرسوم.

⁴ - المادة 29 من نفس المرسوم.

⁵ - المادة 30 من نفس المرسوم.

المؤقتة أن يقدم طعنا كتابيا¹ إلى لجنة الطعن الولائية التي يرأسها الوالي، وتتكون من الأعضاء الآتيين:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري.
- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.²

وقد حدد أجل إيداع الطعون بثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة،³ وبعدها يمكن لهذه اللجنة أن تباشر كافة التحقيقات التي تراها مفيدة لإتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة.

وعند إنتهاء علميات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن القرارات التي إتخذتها إلى لجنة الدائرة،⁴ مع الإشارة إلى أنه يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى 30 يوما.⁵

وبناء على قرارات لجنة الطعن تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين، وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي الذي يرسل هذه القائمة إلى رئيس المجلس

¹ - الفقرة 1 من المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - المادة 39 من نفس المرسوم.

³ - الفقرة 2 من المادة 41 من نفس المرسوم.

⁴ - الفقرة 3 من المادة 42 من نفس المرسوم.

⁵ - الفقرة 1 من المادة 42 من نفس المرسوم.

الشعبي البلدي قصد نشرها خلال مدة 48 ساعة بمقر البلدية، وكذا إلى الهيئة المؤجرة ديوان الترقية والتسيير العقاري للتنفيذ.¹

4- تحرير عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري: إن القاعدة العامة في إبرام العقود هي أن العقد لا يبرم ولا ينعقد بين طرفيه إلا بتطابق وإقتران الإيجاب بالقبول تطابقا تاما حول جميع المسائل الجوهرية في العقد² تطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة، إلا أنه وباعتبار عقد إيجار السكن العمومي من العقود النموذجية الموجهة كما سبق الإشارة إليه فإن المتعاقدين وهما المستفيد وديوان الترقية والتسيير العقاري المالك لا يملكان حرية التفاوض حول جميع المسائل الجوهرية المتعلقة بالعقد، لأنها محددة سلفا بموجب القانون ولا يمكن لأحدهما قبولها أو رفضها أو تعديل بنود العقد بالإضافة أو الحذف.

لذلك فإن المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري يكون ملزما بإبرام عقود الإيجار مع المستفيدين من السكنات العمومية ولا يتوقف ذلك على رضا منه، كما أنه لا يملك حق مناقشة بنود العقد أو آثاره والتي هي محددة سلفا بموجب النصوص القانونية تطبيقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تنص على أنه "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ويحدد نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم".

فأحكام عقد إيجار السكن العمومي لا تترك الحرية لإرادة الأطراف في الإتفاق حول بنوده، ذلك أنه إذا كان الأصل في عقود الإيجار هو إتفاق أطرافها حول العناصر الأساسية للإيجار المتمثلة في المسكن المؤجر والمدة والأجرة، فإن عقد إيجار السكن

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 232.

العمومي يميزه التقييد المطلق لهذه الإرادة في الإتفاق حول تلك العناصر، ويشمل هذا القيد طرفي العلاقة الإيجارية ولا يستثني أحد منهما.

ويلاحظ أن تعيين المسكن المؤجر وتحديد موقعه وباقي أوصافه يأتي بيانه في مقرر الإستفادة كما تقدم، أما عن مدة الإيجار فهي محددة بموجب التنظيم شأنها في ذلك شأن الأجرة التي يتم تقديرها على أساس عناصر وقيم معدة مسبقا كما سيأتي تفصيل ذلك عند دراسة محل عقد الإيجار، وزيادة على ذلك فإن هذه الأحكام تتولى كذلك تنظيم مختلف حالات العقد الأخرى ناهيك عن القواعد التي تحكم إنتهاء العلاقة الإيجارية.

ويستخلص من ذلك أن إبرام عقد إيجار السكن العمومي يتم خارج نطاق مبدأ سلطان الإرادة فهو يخضع لمبدأ سلطان القانون لأنه يقوم على مجرد إفراغ ما تقضي به النصوص القانونية من أحكام في إطار القالب الشكلي المعد لهذا الغرض.¹

الفرع الثاني

محل عقد إيجار السكن العمومي.

لا يختلف عقد إيجار السكن العمومي عن عقود الإيجار الخاضعة للقواعد العامة في القانون المدني من حيث أن المحل في عقد الإيجار مزدوج، فيتمثل بالنسبة للمؤجر في منفعة الشيء المؤجر والمنفعة تقاس بالمدة، ويتمثل بالنسبة للمستأجر في الأجرة،² ونعرض فيما يلي أحكام المسكن المؤجر وأحكام الأجرة في عقد إيجار السكن العمومي.

أولاً- المسكن المؤجر: يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالسكن المؤجر وجميع مرافقه وذلك خلال مدة معينة، وعليه فإنه يشترط في محل إلترام المؤجر وجود

¹ - عمر زواهره، المرجع السابق، ص ص 49 - 50.

² - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني -3- في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، 1993، ص 84.

السكن، وأن يمكن المؤجر المستأجر من الإنتفاع به، وأن يكون ذلك خلال مدة زمنية معينة.¹

وحتى يستطيع المؤجر أن يمكن المستأجر من منفعة السكن المؤجر يشترط في هذا الأخير ما يشترط في المحل طبقا للقواعد العامة بأن يكون موجودا أو قابلا للوجود، معينا أو قابلا للتعين، وأن يكون قابلا للتعامل فيه بالإيجار.

وهي الشروط التي تتوفر في السكنات العمومية الإيجارية لكون أن عقد الإيجار المتعلق بها لا ينعقد إلا بصدور القائمة النهائية للمستفيدين من هذه السكنات وتحرير العقد لفائدتهم، وذلك يفيد بأن السكنات تكون موجودة وقت التعاقد لأن العملية السابقة على التعاقد والتي بموجبها يتم تقرير الإستفادة من السكنات العمومية الإيجارية لا تنطلق إلا قبل مدة ثلاثة (3) أشهر من التاريخ المتوقع لتسلم المؤجر لهذه السكنات.

فإذا تم تمكين المستفيدين من مقررات إستفادة من سكنات ستوجد في المستقبل لم يلزم ذلك المؤجر بالتأجير لهم إلا عند وجودها² طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تنص على أنه "يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات المهيئة كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للإستغلال وموقعها وبرنامج تسليمها"، كذلك ما نصت عليه المادة 5 من نفس المرسوم بأنه "يلتزم المؤجر بتسليم المسكن المؤجر ومحلقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة إستغلال حسنة إلى المستأجر"، مما يدل على أن المسكن المؤجر يجب أن يكون موجودا وقت التعاقد.

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 85.

² - عمر زواهره، المرجع السابق، ص ص 55-56.

ولما كان المسكن المؤجر يتصف بأوصاف خاصة تميزه عن غيره من السكنات فهو إذا من الأشياء المعينة بذاتها، لذلك يجب أن يكون معينا تعيينا كافيا فيوصف وصفا مانعا للجهالة وذلك بتعيين حدوده ومعالمه،¹ حيث يأتي تعيينه أول الأمر في مقرر الإستفادة الذي يتناول تحديد موقعه ورقمه في العمارة السكنية الموجودة ضمن المجموعة العقارية التي يجري توزيع سكناتها، ثم يتولى المؤجر بناءا على ذلك تعيينه بشكل أدق عند إعداده لعقد الإيجار بحيث يبين رقم الشقة بالعمارة، السلم المؤدي إليه والطابق الموجود به، كما يحدد الشارع أو الحي أو المدينة الكائن بها، ثم يبين ما يشمل عليه، وكذلك يذكر عدد غرف السكن والمطبخ وتعين ملحقاته طبقا للمادة 3 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ويشترط في السكن المؤجر أن يكون مما يجوز التعامل فيه سواء بالنظر إلى طبيعته أو الغرض الذي خصص له أو سواء بالنظر إلى مشروعيته،² لذلك فإن السكن المؤجر حتى يكون مشروع يجب أن لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة.

وما يمكن إستخلاصه من هذه الشروط وما يطبق على هذا النوع من الإيجار أن هذه العقود لا تبرم إلا على السكنات المخصصة للإيجار التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، ويقتضي ذلك توافر شروط صلاحيتها لتحقيق المنفعة المقصودة منها طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تنص على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة إشتغال حسنة إلى المستأجر".

ويستفاد من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أن عقد إيجار السكن العمومي هو عقد مؤقت لكونه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 128.

² - نفس المرجع، نفس الصفحة.

بشيء معين لمدة معينة، وعليه فإن منفعة العين في الإيجار تقاس بمقياس الزمن إذ لا يمكن تحديد مدة إنتفاع المستأجر بالشيء إلا بالمدة التي ينتفع بها.

إلا أنه نظرا للأزمة المتفاقمة للعقارات التي بدأت ملاحمها بين الحرب العالميتين وفي أعقابهما، فإن ذلك حذى بالمشرع إلى التدخل بقوانين شاملة من شأنها أن تفرض حالات الإيجار من غير طريق العقد وتخضع مددها لأحكام القانون وليس لمحض إرادة المتعاقدين أو إحداهما، ومن أهم تلك القوانين القانون رقم 121 لسنة 1977، والقانون رقم 546 لسنة 1955، والقانون رقم 52 لسنة 1969، والقانون رقم 49 لسنة 1977، والقانون رقم 136 لسنة 1981، التي أفضت في مجملها إلى إيجارات مؤبدة لكثير من العقارات بسبب ما فرضته من إمتدادات غير محدودة¹ وأصبح للمستأجر حق البقاء، وذلك ما سوف نتعرض له بالدراسة في الفصل الثاني من هذا البحث.

ونظرا للآثار السلبية للإيجارات المؤبدة على الواقع الإقتصادي فإن ذلك أدى بالمشرع الفرنسي وغيره إلى العدول عن مبدأ تآبيد الإيجار وبدأت التشريعات بالرجوع تدريجيا إلى مبدأ تحديد مدة الإيجار، ومن بين هذه التشريعات التشريع الجزائري الذي أخذ بمبدأ تآبيد حق الإيجار بالنسبة للسكنات الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-147، ثم عدل عن ذلك بتحديد مدة الإيجار بالنسبة لتلك السكنات وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص على تحديد مدة الإيجار بثلاثة سنوات بالنسبة للسكنات المسلمة بعد تاريخ أكتوبر 1992 ونفس الشيء بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 08-142، ونعرض فيما يلي مدة عقد الإيجار بالنسبة للسكنات الإجتماعية المبرم قبل شهر أكتوبر 1992، ومدة عقد الإيجار بالنسبة للسكنات الإجتماعية المبرم بعد شهر أكتوبر 1992.

¹ - محمد أحمد شحاتة، الإيجار المؤبد للعقارات وأثره على الواقع القانوني والأزمة العقارية في الشريعة والقانون والقضاء العادي والدستوري، دون طبعة، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، المكتب الجامعي الحديث، 2010، ص 19.

1- تحديد مدة عقد إيجار السكنات الإجتماعية المبرم قبل تاريخ أكتوبر 1992: إن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري المبرم قبل تاريخ أكتوبر 1992 يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 وذلك ما يفهم من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 التي تنص على أنه "...يحدد هذا المرسوم شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992".

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 76-147 والعقد النموذجي الملحق به لا نجد أي نص يحدد مدة معينة للإيجار التي يفترض أن يبقى فيها المستأجر منتفعا بالسكن المؤجر، وإقتصر الأمر على وجوب تحديد تاريخ بدء الإيجار فقط وفي هذا الصدد حددت المادة 1 من العقد النموذجي الملحق بهذا المرسوم تاريخ بدء الإيجار دون تحديد تاريخ إنتهائه وذلك ما جعل هذا العقد عقدا مؤبدا،¹ وما يدعم ذلك أن المادة 11 من نفس المرسوم تنص على أنه "يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بكافة الإلتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع الهيئة المؤجرة طبقا لأحكام هذا المرسوم".

فبمجرد قيام عقد إيجار صحيح يتولد لفائدة المستأجر حق في البقاء في السكن المؤجر ويظل منتفعا به طالما بقي موفيا بجميع إلتزاماته العقدية والقانونية، كما أنه بوفاء

¹ - يعتبر عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري المبرم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 عقد مؤبد وليس عقد محدد المدة، لكون أن الفقرة 1 من المادة 474 من القانون المدني الملغاة بموجب المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 تنص على أنه "إذا كان عقد الإيجار دون إتفاق على المدة أو لمدة غير محددة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذار بالتخلي إلا بناء على الأجل المحددة بموجب المادة 475 من هذا القانون".

المستأجر أو غيابه أو تخليه عن السكن المؤجر أو بطلانه ينتقل حق البقاء إلى أفراد عائلته حسب الشروط التي نتولى دراستها لاحقاً في الفصل الثاني من هذا البحث طبقاً للمادة 12 من نفس المرسوم التي تنص على أنه "في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 6 أشهر من حق البقاء بالأمكنة، وفي حالة الطلاق يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة إلى الزوج المعين من قبل القاضي".

وبلاحظ على هذا العقد صفة التأييد الذي تبقى تلازمه بحيث لا يستطيع المؤجر إنهاءه ما لم يخل المستأجر أو من إنتقل إليه حق الإيجار بأحد إلتزماته.

ونشير إلى أن عدم تحديد مدة الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-147 والعقد النموذجي الملحق به راجع إلى عدة إعتبرات تجد أساسها في التوجه الإيديولوجي الذي كان سائداً في فترة صدور هذا المرسوم والهدف المتوخى منها المتمثل في توفير السكن للطبقة الضعيفة والعاملة، لذلك سعت الدولة إلى تمكين هؤلاء من إيجار على سبيل الدوام مما يؤدي إلى تحقيق الأمن الإجتماعي والإستقرار الإقتصادي وضمانة قانونية مقررة لفائدة المستأجرين، بل سعت الدولة حتى لتمكين هؤلاء المستأجرين من ملكية هذه السكنات طبقاً لأحكام القانون رقم 81-01 المعدل والمتمم، لذلك لم يكن لتحديد مدة الإيجار أهمية في عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.¹

2- تحديد مدة عقد إيجار السكنات الإجتماعية المبرم بعد تاريخ أكتوبر 1992: نظراً لصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي نص في المادة 2 منه على تحديد مدة عقد الإيجار وذلك حسب إتفاق طرفيه، فإنه صدر تبعاً لذلك المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص في المادة 4 منه على أن "الإيجار يكون لمدة أقصاها ثلاث (3) سنوات

¹ - عمر زواهره، المرجع السابق، ص ص 60 - 61.

قابلة للتجديد إما بإتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها"، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي نصت المادة 44 منه على أنه "يخضع المسكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية..."

فصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 جاء كحد لمرحلة الإيجار غير محدد المدة ولحق البقاء في القانون المدني، لذلك فإن التشريعات اللاحقة لصدور هذا المرسوم المتعلقة بالإيجار كان لازما أن تكون مسايرة لهذا التشريع، فحدد المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مدة الإيجار بثلاثة سنوات قابلة للتجديد الضمني أو بالإتفاق المشترك لطرفي العقد وذلك وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69، كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مدة الإيجار بثلاثة سنوات قابلة للتجديد الضمني وذلك وفقا للعقد النموذجي الملحق بالمرسوم.

ولا يمكن للأطراف التعاقد على مدة تجاوز هذا الحد أو إبرام العقد لمدة غير محددة مثلا، ذلك أن إرادتهم تكون دائما مقيدة بما تتضمنه أحكام إيجار هذه السكنات،¹ وعند إنتهاء هذه المدة يتعين على المستأجر ترك المسكن المؤجر دون أي إجراء ولا يمكن له التمسك بحق البقاء ما لم يتجدد العقد بإتفاق مشترك بين طرفي العقد أو بالتجديد الضمني، وذلك ما سوف نتناوله بالتفصيل بالدراسة في المبحث الثاني من الفصل الثاني من هذه المذكرة المتضمن إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي.

ثانيا- الأجرة: لما كان عقد الإيجار عقد معاوضة فإن الأجرة ضرورية لإنعقاده فهي مقابل إنتفاع المستأجر بالسكن المؤجر، ومنه فإنها ركن لإنعقاد الإيجار وحكم تخلفها بطلان العقد بطلانا مطلقا، وهي ما تميز عقد الإيجار عن عقود التبرع كعقد

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 62.

العارية الذي ينعدم فيه المقابل أو هبة الإنتفاع الذي لا يلتزم فيها الموهوب بتقديم مقابل لما ينتفع به.¹

والأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر بصفة دورية نظير إنتفاعه بالعين المؤجرة،² فالأجرة هي محل إلتزام المستأجر لذلك فإنه يشترط فيها ما يشترط في محل إلتزام بأن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين.³

ويجب أن تكون الأجرة مالا مشروعاً وذلك بأن لا تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة كأن تكون الأجرة من الأموال المسروقة مثلاً، وأن تكون الأجرة حقيقية وجدية، وبالنسبة لهذا النوع من الإيجار فإنه لا يمكن تصور أن تكون الأجرة صورية لأنها محددة بناء على معايير قانونية، كما لا يتصور أن يكون مقدارها تافها يقترب من العدم، إلا أنه يمكن تصور أن تكون الأجرة بخسة وتتضمن غبن فاحش للمؤجر⁴ لأن ذلك ما يقوم عليه إيجار السكنات العمومية نظراً للهدف المتوخى منها ولطابعها الإقتصادي الذي يفرض تأجيرها بأسعار منخفضة تكون في متناول الطبقة الضعيفة في المجتمع، وذلك قبل أن يتم رفع قيمتها بالنسبة للعقود المبرمة بعد تاريخ 01-01-1998.

وتتولى الخزينة العمومية دفع الفارق بين قيمة الإيجار الإقتصادي المحدد تنظيمياً والذي يلتزم المستأجر بدفعه والإيجار الإقتصادي الذي يساوي القيمة الإيجارية للمبنى المؤجر طبقاً للمادة 148 من القانون رقم 87-20 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 54.

² - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 154.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 159.

⁴ - على هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 240.

89-98 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.¹

والأصل في تحديد ثمن الإيجار هو خضوعه لإتفاق الأطراف المتعاقدة إلا أن ما جاء تقيده فيما يتعلق ببعض الإيجارات الخاصة ينطبق على إيجار السكنات العمومية حيث لا يكون فيه لإرادة الأطراف أي حرية في تحديد قيمة الإيجار، وعلى الرغم من أن المؤجر من يتولى تقديرها إلا أن ذلك يتم بناء على أسس محددة مسبقا وواردة بموجب نصوص تنظيمية تدعى عناصر حساب الأجرة.²

وتكون الأجرة مقدرة بالنقود وذلك ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 بأنه "يجب أن يحدد عقد الإيجار مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفية تسديدها وقواعد مراجعتها ومبلغ الضمان"، وعليه فإن الأجرة يجب أن تكون مبلغا من النقود يذكر في العقد المبرم بين الطرفين.

وما يلاحظ على أن هذه المادة جاءت مخالفة لما هو عليه الشأن في القواعد العامة المتعلقة بالإيجار، ذلك أن المادة 467 من القانون المدني تنص على أنه "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"، فطبقا لهذا النص فإنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود فيوفي المستأجر أداء آخر كدفع جزء من المحصول أو عدد من رؤوس الماشية، كما قد يكون قياما بعمل مثل قيام المستأجر بإدخال تحسينات على العين المؤجرة كتجديد الطلاء أو وضع البلاط، كما قد يكون إمتناعا عن عمل كعدم منافسة المستأجر للمؤجر في حرفة أو تجارة معينة أو تعهده بعدم فتح محل تجاري ينافس به

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20-06-1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 28-06-1989، عدد 26، ص 691.

² - عمر زواهره، المرجع السابق، ص ص 65 - 66.

المؤجر،¹ عكس إيجار السكنات العمومية الذي يجب أن تكون الأجرة فيه مبلغا معيناً من النقود محدد بناء على أسس ومعايير منصوص عليها بموجب نصوص قانونية.

ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة عند حلول أجلها بعد توجيه المؤجر للمستأجر لفترة شهرية وفقاً لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالسكن بقرار طبقاً للمادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.²

وإذا كان تقدير الأجرة بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية لا يخضع إلى إتفاق طرفي العقد فذلك يعني أنها ليست أجرة إتفاقية، ولما كان القانون هو الذي يحدد آليات حسابها بناء على أسس وعناصر وباعتماد على حسابات تقنية تطبيقاً لقاعدة تجانس معدلات الإيجار المنتهجة في هذا الشأن، فإن ذلك يجعل منها أجرة قانونية³ لكونها محددة بموجب مراسيم تنظمها منذ إنشاء ديوان + الترقية والتسيير العقاري.

فمن سنة 1974 إلى غاية سنة 1981 طبق سعر خاص على إيجار هذه السكنات، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 83-256 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني والمهني التابع للقطاع العمومي،⁴ الذي حدد طريقة حساب الإيجار في المرحلة ما بين سنتي 1981 و1995، ثم إرتفعت قيمة الإيجار بصفة محسوسة إبتداء من سنة 1996، وفي سنة 1998 صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على السكنات التابعة للأماكن الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للإستغلال إبتداء

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 56 - 57.

² - وصل الإيجار النموذجي الصادر بموجب قرار وزير السكن المؤرخ في 15-12-2008، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 22-03-2009، عدد 18، ص 20.

³ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 67.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 83-256 المؤرخ في 09-04-1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الإستعمال السكني والمهني التابع للقطاع العمومي، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12-04-1983، عدد 15، ص 1038.

من تاريخ 01-01-1998،¹ ليصدر سنة 2008 المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-506.

ويمكن تقسيم مراحل تحديد مبلغ إيجار السكنات العمومية إلى ثلاثة مراحل أساسية، مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-506 ومرحلة ما بعد صدور هذا المرسوم، ومرحلة ما بعد صدور المرسوم رقم 08-142 حسب التفصيل الآتي:

1- مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-506 لسنة 1997: كان الأمر رقم 76-94 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري² هو المطبق على إيجار المحلات السكنية التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، وكانت الأجرة تحسب في إطار هذا الأمر حسب المادتين 3 و4 منه وذلك بحاصل المساحة الصحيحة مضروب بالسعر الأساسي للمتر المربع الخاص بالمنطقة وفقا لإرتفاع أسعار تكلفة البناء ومعدلات البناء ومعدلات الإيرادات والأجور التي يتم تحديدها بناء على تقرير مشترك بين وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية.

وقد توجر ملحقات مضافة إلى السكن كإيجار مستودع للسيارة أو قبو لإيداع الأغراض الشخصية فيكون الإيجار هنا مضافا إلى السكن، لذا يتم تحديد سعر المتر

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على السكنات التابعة للأماكن الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للإستغلال ابتداء من تاريخ 01-01-1998، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 30-12-1997، عدد 88، ص 26.

² - الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-02-1977، عدد 12، ص 220.

المربع لهذه الملحقات وفقا للمنفعة الخاصة التي يحصل عليها من جراء إستعمالها،¹ وكانت قيمة الإيجار خلال هذه المرحلة ما هي إلا سعر رمزي لا يغطي تكلفة الإيجار الحقيقية.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-98 الذي جاء فيه المشرع بنظام جديد هو نظام الإعانة على الكراء وتم تدعيم بعض الفئات فقط من طرف الدولة حتى تنقص من الخسائر الناجمة عن الدعم الشامل لمبالغ الإيجار، وميز المشرع بين الإيجارات الإجتماعية والإيجارات الإقتصادية.

ونصت المادة 4 منه على أنه يتكون مبلغ الإيجار من عنصرين: مبلغ الإيجار الرئيسي، والتكاليف الإيجارية.

ونصت المادة 5 منه على أنه "يحسب مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الإستعمال السكني على أساس ما يأتي:

- القيمة الإيجارية للمتر المربع (ق.إ.م).
- مساحة السكن (م.م).
- المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الموجود فيه السكن (ط.م).
- موقع الحي الذي يوجد فيه السكن (و.م).
- عناصر أسباب الراحة التي يحتويها السكن (ع.م).

ويحصل على مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الإستعمال السكني (أ.ر.س) بتطبيق الصيغة التالية: أ.ر.س = ق.أ.م × م.م × ط.م × و.م × ع.ر."

¹ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 49.

ونشير إلى أن تحديد القيمة الإيجارية للمتر المربع يتم بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالإسكان ووزير المالية ووزير التجارة بعد إستشارة اللجنة الوطنية للأسعار عملا بالمادة 7 من نفس المرسوم، وتكون هذه القيمة قابلة للمراجعة كل سنة إلا أن هذا المرسوم لم يتم تطبيقه نظرا للصعوبات العملية التي واجهته.

وبعد فتح إقتصاد السوق القائم على قاعدة العرض والطلب والمنافسة أصبحت الأجرة المقررة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري قليلة مقارنة مع إرتفاع الأسعار الذي عرفه السوق الجزائري، مما أجبر المشرع على إعادة النظر في مبلغ الإيجار الذي أصبح رمزيا مقارنة مع إيجار السكنات الخاصة، ف جاء على التوالي بثلاثة مراسيم تنفيذية لتحديد سعر الإيجار الجديد وذلك خلال فترة وجيزة.

وقد أبقى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-35 المتضمن تحيين نسب الإيجار المطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها¹ في المادة 1 منه على نسب الإيجار المطبقة على هذه السكنات، ولعل غرض المشرع من وضع هذا المرسوم هو تحضير المستأجرين لتقبل رفع سعر الإيجار مستقبلا.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-210 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 96-35 المؤرخ في 15-01-1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار المطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 17-01-1996، عدد 4، ص 16.

المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها،¹ الذي نص في المادة 1 منه على أنه ترفع بمعدل 10% نسب الإيجار المطبق ويسري من تاريخ 01-06-1996.

وتلاه صدور المرسوم التنفيذي رقم 60-97 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها،² الذي نص في المادة 1 منه على أنه ترفع بمعدل 20% نسب الإيجار المطبقة تسري من تاريخ 01-03-1997.

فمبلغ الإيجار إرتفع خلال فترة قصيرة بنسبة 30% مقارنة بمبالغ الإيجار المطبقة قبل تاريخ 01-06-1996.

2- مرحلة ما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 506-97 لسنة 1997: صدر المرسوم التنفيذي رقم 506-97 الذي نص في المادة 3 على أنه "يترتب على شغل المساكن التابعة للأملاك المذكورة في المادة الأولى أعلاه دفع مبلغ إيجار يحسب طبقاً لأحكام هذا المرسوم"، ونص في المادة 4 على أنه ينقسم الإيجار إلى قسمين: مبلغ الإيجار الرئيسي (إ.ر)، والتكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة."

وحددت المادة الخامسة العناصر التي يتم على أساسها تقدير قيمة الإيجار الرئيسي (إ.ر) وهي:

- قيمة الإيجار المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م).

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 210-96 المؤرخ في 05-06-1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-06-1996، عدد 35، ص 10.

² - المرسوم التنفيذي رقم 60-97 المؤرخ في 09-03-1997 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12-03-1997، عدد 13، ص 25.

- مساحة السكن القابلة للإسكان (م.م).
- تكاليف التسيير التقني والإداري (ك).
- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م).

ويتم الحصول على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية: (إ.ر) = (ق.م.إ) × (م.م) × (ك) × (ط.م).

في حين يتم حساب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع على أساس عناصر تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن وفقا لما نصت عليه المادة 7 من ذات المرسوم، وتطبيقا لذلك صدر قرار وزاري عن وزير السكن المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستغلة ابتداء من تاريخ 01-01-1998¹، الذي ينص في المادة 2 منه على أنه تحدد هذه القيمة اعتمادا على العناصر التالية:

- " قيمة التثبيات المساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج السكني (ق.ت).
- المساحة السكنية للبرنامج (م.س).
- مدة تسديد القروض حسب جدول شهري (م.ت).

ونشير إلى أن قيمة التثبيات تتضمن عناصر عديدة حددتها المادة 3 من ذات القرار، ونذكر منها قيمة القطعة الأرضية المشيد عليها البناية وتكلفة أشغال تهيئتها وقيمة البناء ومصاريف إمداده بمختلف القنوات، زيادة على قيمة الدراسات والمصاريف الناجمة عن إتفاقية القرض والضرائب والرسوم المفروضة على المتعهد العقاري.

¹ - قرار وزاري صادر عن وزير السكن مؤرخ في 27-01-1998 المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستغلة ابتداء من تاريخ 01-01-1998، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 01-04-1998، عدد 19، ص 38.

أما حساب هذه القيمة فيتم وفقا للمادة 4 من نفس القرار اعتمادا على الصيغة التالية:

$$\text{القيمة الإيجارية المرجعية (ق.م.إ.)} = \frac{\text{قيمة التثبيتات (ق.ت.)}}{\text{المساحة السكنية (م.س.)}} = \text{(م.ت.)}$$

هذا عن الإيجار الرئيسي.

أما بالنسبة للأعباء الإيجارية فلم تعد تحسب وفقا لنسبة معينة من قيمة الإيجار، وإنما طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 97-506 التي تنص على أنه يُحسب ديوان الترقية والتسيير العقاري التكاليف الإيجارية التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا، إذ لا تكون محددة القيمة مسبقا ولا ثابتة المقدار وبالتالي لا يتضمنها سند الإيجار، وإن كان لا يسري هذا الحكم في الواقع لأسباب تقنية بحته الأمر الذي يفيد باستمرار العمل بنظام الإيجار السابق.¹

وحددت المادة 9 من نفس المرسوم تكاليف الصيانة اليومية من النفقات التي يتحملها المستأجر وتغطي: مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في المادة 46 من المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية² المعدل والمنتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07-03-1994،³ والرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

¹ - زواهرة عمر: المرجع السابق، ص 71.

² - المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ عدد 15-11-1983، عدد 47، ص 2876.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07-03-1994 المعدل والمنتم للمرسوم رقم 83-666، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-03-1994، عدد 13، ص 17.

3- مرحلة ما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 لسنة 2008: بصور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 نص في المادة 64 على أنه "تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 المذكورين أعلاه".

ونصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه ينقسم الإيجار إلى: الإيجار الرئيسي (إ.م)، والأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة. وحددت المادة 49 منه عناصر حساب الإيجار الرئيسي (إ.ر) على أساس العناصر التي يتكون منها وتشمل:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م).
 - مساحة السكن القابلة للسكن (م.م)، وتضاف إلى مساحة السكن القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة (3/1) إذا كانت من تابعه حسب المادة 50 من المرسوم.
 - المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به.
- ويحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة التالية: (إ.ر) = (ق.م.أ) × (م.م) × (ط.م).

وما يلاحظ على هذا المرسوم أنه ألغى إعتبار تكاليف التسيير التقني والإداري من عناصر حساب قيمة الإيجار الرئيسي.

ويحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية.¹

أما بالنسبة للأعباء الإيجارية المتمثلة في تكاليف الصيانة فإنها تشمل:

- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.²

وتحسب الهيئة المؤجرة تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا.³

وما يلاحظ كذلك أن هذا المرسوم أبقى على ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 97-506 فيما يتعلق بكيفية حساب قيمة الإيجار.

وعليه يمكن القول أن قيمة الأجرة المطبقة على السكنات العمومية الإيجارية خضعت لثلاثة أنظمة وذلك بالنظر إلى تاريخ وضعها للإستغلال تتمثل في:

- نظام الإيجار المطبق على السكنات المستغلة قبل تاريخ 01-01-1998 ويسري عليه كأصل عام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-98 إلا ما إستثنى منها.
- نظام الإيجار المطبق على السكنات الموضوعة للإستغلال إبتداء من تاريخ 01-01-1998 ويسري عليه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-509.

¹- المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

²- المادة 52 من نفس المرسوم.

³- المادة 53 من نفس المرسوم.

- نظام الإيجار المطبق على السكنات الموضوعة للإستغلال إبتداءً من تاريخ 11-05-2008 ويسري عليه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

المطلب الثاني

إثبات عقد إيجار السكن العمومي ونفاذه.

أخضع المشرع إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لوجوب تحرير العقود المتعلقة بها كتابة وفقاً للنموذج الذي يفرضه القانون، ويترتب على ذلك أن هذا العقد يعتبر حجة بما يتضمنه فيكون نافذاً فيما بين طرفيه وفي مواجهة الغير كذلك، وأنه إذا تأكد للعقد وجوده القانوني فإن الأمر ينتقل حتماً لمرحلة نفاذه،¹ ونعرض فيما يلي إثبات عقد إيجار السكن العمومي في فرع أول، ونفاذ عقد إيجار السكن العمومي في فرع ثان.

الفرع الأول

إثبات عقد إيجار السكن العمومي.

كان عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يتم إبرامه وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-147 طبقاً لما نصت عليه المادة 2 منه بأنه "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق"، وإستمر العمل بهذا النموذج إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص بموجب الفقرة 2 من المادة 2 منه على أنه "يتم إعداد عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69"، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أصبح عقد الإيجار يتم إبرامه وفقاً

¹ - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 72.

للمنموذج الملحق بهذا المرسوم، إذ نصت المادة 44 منه على أنه "يحدد نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم."

ويترتب على وجوب إبرام عقد الإيجار وفقاً للنموذج العقدي المعمول به عند تاريخ إبرامه عدم جواز إثباته بوسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها لتعلق ذلك بالنظام العام،¹ كالإثبات بوصولات دفع الإيجار أو القرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقود إيجار هذه السكنات،² وذلك ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها بقضائها بأن "عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملاً بما جاء في المادة 2 من المرسوم رقم 147-76 المؤرخ في 23-10-1976 ولا يمكن إثباته بوسيلة أخرى مهما كان نوعها و مصدرها"،³ وقضت بأن "وعلى أي حال، فإن علاقة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمستأجرين هي علاقة تعاقدية تحكمها المادة 2 من المرسوم 147-76 المؤرخ في 23-10-1976 ولا دخل للإدارة مهما كان مستواها في إبرام هذه العقود"،⁴ وقضت بأنه "أخطأ قضاة الموضوع لما ألزموا الطاعن ديوان الترقية والتسيير العقاري بمنح السكن للمدعى عليه في الطعن لإستفادته بقرار من الوالي، ومرد ذلك إنعدام أي عقد شفوي أو كتابي أو وعد بالسكن بين الطرفين، كما أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لا

¹ - زاهرة عمر، المرجع السابق، ص 75.

² - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 70.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 117880 المؤرخ في 14-03-1995، المنشور في المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 1، ص 110.

⁴ - قرار المحكمة العليا رقم 171200 المؤرخ في 12-05-1998، المنشور في المجلة القضائية لسنة 1998، العدد 2، ص 107.

تخضع فيما يخص التصرف في أملاكها وأموالها إلا لنص المادة 2 من المرسوم 76-147¹.

ولكون عقد الإيجار يجب أن يحرر وفقا لنموذج محدد طبقا للقانون فإنه يجب أن يتضمن البيانات المنصوص عليها حتى يكون سنداً للإثبات، وأن يكون صادراً عن الجهة المختصة وهي المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري دون غيره، وأن يكون متضمن توقيع وختمه وتوقيع المستأجر له، كما يجب أن يكون مسجلاً طبقاً للمادة 34 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 76-147 والمادة 11 من العقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم رقم 94-69 وإلا كانت هذه الورقة عديمة الأثر القانوني وليس لها أي حجة سواء فيما بين طرفي العقد أو في مواجهة الغير.

إلا أن المشرع لم ينص بموجب المرسوم رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به على تحميل المستأجر رسوم الطابع وتسجيل عقد الإيجار، مما يفيد أن هذا العقد في ظل هذا المرسوم أصبح ينعقد صحيحاً وينتج آثاره بمجرد توقيع من قبل طرفيه دون لزوم تسجيله لدى المصالح المختصة بذلك المتمثلة في مفتشية التسجيل بالمصالح المالية.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشترط أن تكون كتابة عقد الإيجار المتعلقة بالسكنات العمومية رسمية بل يشترط إعداد العقد وفقاً للنموذج المحدد قانوناً، ولعل مرد ذلك أنه في فترة صدور المرسوم التنفيذي رقم 76-147 كان ديوان الترقية والتسيير العقاري يتمتع بالطابع الإداري وبالتالي فإن أي عقد يحرره يكتسي الطابع الرسمي استناداً للمادة 324 من القانون المدني بإعتباره محرر من طرف موظف عمومي.

¹- قرار المحكمة العليا رقم 189362 المؤرخ في 11-04-2000، المنشور في المجلة القضائية لسنة 2001، العدد 1، ص 164.

غير أنه وبعد تغيير طبيعة الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 وإعتبره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وإخضاعه للقانون التجاري فإن العقد المحرر من قبله لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه بإعتبار أن الطابع الإداري قد سحب منه، وعليه تعتبر عقود إيجار السكنات العمومية حالياً عقود عرفية محررة وفقاً لنموذج محدد قانوناً.¹

ولا يمكن إثبات عقد إيجار السكنات العمومية بموجب عقد صادر عن أي إدارة كالوالي مثلاً كما يجري في بعض الحالات، كما لا يجوز إثباته بموجب مقرر إستفادة من سكن عمومي إيجاري، ولا يصح إثباته بموجب عقد إيجار من الباطن أو بتنازل عن الإيجار لعدم مشروعية التصرف طبقاً للمادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تحظر كل أشكال التنازل أو الإيجار من الباطن مهما كان نوع وقيمة السند المقدم للإثبات إلا ما تم إستثناءه، ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01-02-1980 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته² الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 المحدد لشروط نقل الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته،³ الذي أجاز التنازل عن حق الإيجار بشروط معينة وفي إطار محدود، وذلك ما سنتناوله بالدراسة لاحقاً في الفرع الثاني من المبحث الأول من الفصل الثاني من هذا البحث عند دراستنا لإلتزام المستأجر بإستعمال السكن المؤجر للسكن فيه.

¹ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 69.

² - المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01-02-1980 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 04-02-1998، عدد 05، ص 16.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 المحدد لشروط نقل الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 08-12-2016، عدد 70، ص 20.

ويستخلص مما تقدم أن الشكلية بالنسبة لعقود إيجار السكنات العمومية تكون للإثبات وليست للإنعقاد، ذلك أنه لا يوجد أي نص في التشريعات التي نظمت هذا النوع من العقود تنص على ترتيب بطلان العقد في حال عدم تحريره طبقاً للنموذج المنصوص عليه قانوناً، وعليه فإن كل شاغل لسكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري الذي لم يقدم عقد مكتوب طبقاً للقانون يثبت أنه كذلك يعتبر شاغلاً دون وجه حق ولا سند.

أما إذا ادعى المستأجر أنه فقد السند الكتابي لسبب أجنبي كحريق عمارة مثلاً أو غيره، فإنه في هذه الحالة إعمالاً بنص المادة 336 من القانون المدني فإنه يجوز الإثبات بالبيينة فيما يجب إثباته بالكتابة إستثناءاً.¹

الفرع الثاني

نفاذ عقد إيجار السكن العمومي.

إذا تم إبرام عقد إيجار السكن العمومي صحيحاً تأكد وجوده القانوني ويسري أثره على الطرفين وعلى خلفهما العام وفي مواجهة الغير الذي يتعلق حقه بالسكن المؤجر، ونعرض فيما يلي نفاذ عقد الإيجار فيما بين المتعاقدين وخلفهما العام ثم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير.

أولاً- نفاذ عقد إيجار السكن العمومي فيما بين المتعاقدين وخلفهما العام: طبقاً للمادة 108 من القانون المدني فإن أي عقد متى إنعقد صحيحاً يصير حجة بما تضمنه فتنصرف آثاره ليس إلى المتعاقدين فقط بل كذلك إلى من يمثلهما، فتنصرف آثار العقد إلى خلفهما العام ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليهما.

¹ - عمر زواهره، المرجع السابق، ص 74.

ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد إيجار السكن العمومي التي تفرض أن يكون المستأجر فيها محل إعتبار شخصي لكونه يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط حتى يستفيد من إيجار هذه السكنات، فإنه يثور التساؤل حول ما إذا كانت تنصرف آثار عقد إيجار السكنات العمومية إلى الخلف العام للمتعاقدين أم لا؟

للإجابة على هذا التساؤل يتعين التمييز بين مرحلتين أساسيتين مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-97 لسنة 1997، ومرحلة ما بعد صدور هذا المرسوم حسب التفصيل الآتي:

1- مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-97 لسنة 1997: قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-97 كان المرسوم التنفيذي رقم 147-76 هو التشريع المنظم لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فنصت المادة 12 منه على أنه " في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذي كانوا يعيشون معه عادة منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالأمكنة".

فطبقا لهذا المرسوم فإن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر مادامت وفاته تنشئ حق البقاء لأفراد عائلته المقيمين معه منذ مدة ستة (6) أشهر على الأقل، ويترتب لمن آل إليه الحق في البقاء وإستمر في الإنتفاع بالأمكنة المؤجرة أن تنصرف إليه جميع آثار عقد الإيجار، ويصبح مسؤولا عن تنفيذه مسؤولية شخصية وذلك تطبيقا للمادة 510 من القانون المدني التي كانت تنص على أنه "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر".

2- مرحلة ما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-97 لسنة 1997: بصور المرسوم التشريعي رقم 03-93 ألغى بموجب المادة 20 منه المواد المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة في عقود الإستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ هذا المرسوم، حيث نص في المادة 22 منه على أنه "إذا إنقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونا يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة"، فبالغاء حق البقاء بالأمكنة أصبحت عقود إيجار الأمكنة محددة المدة،

لذلك حذت التشريعات الخاصة المتعلقة بإيجار السكنات حذو الشريعة الأم ومن بين هذه التشريعات تلك المتعلقة بإيجار السكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص في المادة 4 منه على أنه "يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاثة (3) سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها"، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي نص في المادة 44 منه أنه "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد".

فعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية أصبح لا يرتب أي آثار للخلف العام للمستأجر، فإذا توفي المستأجر قبل إنتهاء مدة الإيجار فإنه لا ينتقل الحق في الإيجار للورثة ومع هذا يستمر الإيجار إلى غاية إنتهاء مدته تطبيقا المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني رقم 07-05 التي تنص على أنه "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى غاية إنتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم، ويجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة (6) أشهر من وفاة المستأجر، ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".

وعليه تكون آثار عقد إيجار السكنات العمومية نافذة بالنسبة للخلف العام للمستأجر سواء قبل إلغاء حق البقاء أو بعد إلغاءه، غاية ما في الأمر أن آثار العقد تنصرف لورثة المستأجر لمدة غير محددة قبل إلغاء حق البقاء، وتنصرف هذه الآثار لورثة المستأجر إلى حين إنتهاء مدة عقد الإيجار ما لم يختار الورثة إنهاء العقد قبل إنتهاء مدته.

وفي الحالة التي ينقسم فيها ورثة المستأجر على أنفسهم إلى فريق يرغب في فسخ عقد الإيجار وفريق آخر يريد الإبقاء عليه إلى حين إكمال مدته فإن الراجح هو الإستجابة للفريق الذي يرغب في إنهاء عقد الإيجار، ذلك أنه بمجرد إبداء بعض الورثة الرغبة في عدم إستمرار العلاقة الإيجارية يترتب إنهائه، كما يجوز أيضا للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار إذا لم يقبل تجزئته مراعاة لرغبة كل فريق.¹

أما بالنسبة للمؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعتباره شخصا معنويا فإن صفة الخلف العام لا تقتصر على الشخص الطبيعي فقط وإنما يمكن تصورها بالنسبة للشخص المعنوي كذلك، ويحدث ذلك في حالة إندماج شخصين معنويين أو أكثر فيكونا شخص معنويا واحدا، أو في حالة إستحداث مؤسسة جديدة ذات شخصية معنوية مكان شخص معنوي آخر، وتنصرف آثار العقد إلى هذا الشخص المعنوي الجديد بإعتباره خلفا عاما للمتعاقد قبل إندماجه ويسري العقد نفسه في مواجهته.²

ثانيا- نفاذ عقد إيجار السكن العمومي في مواجهة الغير: الغير هو من كان أجنبيا عن العقد أي ليس طرفا فيه ولا خلفا عاما لأحد المتعاقدين، فيعتبر من الغير الخلف الخاص الشخص الذي إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أو حق عيني أصلي عليها كمشتريها أو الموهوبة له أو من له حق إنتقاع عليها، وكذلك يعتبر من الغير كل من الدائن المرتهن رهنا حيازيا أو الدائن الحاجز سواء أكان دائنا عاديا أو دائنا مرتهنا رهنا رسميا أو صاحب حق إختصاص أو إمتياز.³

إلا أنه ولكون مثل هذه التصرفات محظورة بالنسبة لعقد إيجار السكنات العمومية بإعتبارها تتعارض وطبيعتها والهدف المتوخى من وراءها، ولأنها تضر بحق المستأجر

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 238.

² - عمر زواهره، المرجع السابق، ص 75.

³ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 85.

الثابت على المسكن المؤجر كما في حالة التنازل عن ملكية هذا الأخير لغير شاغله القانوني، أو لأنها تنطوي على إخلال بالالتزام عقدي بالنسبة للمستأجر كما في حالة التنازل عن الحق في الإيجار، فإنها تقع باطلة لمخالفتها للقانون وتكون غير نافذة في حق الغير.

ولما كان عقد إيجار السكنات العمومية يعتبر حجة على الغير متى إستوفى جميع الشروط الشكلية التي تقدم ذكرها من حيث أنه يجب أن يكون محررا وفقا للعقد النموذجي المعمول به عند تاريخ إبرامه، وأن يكون له تاريخ مسمى وخاضعا للتسجيل لدى المصالح المؤهلة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142، فإن ذلك يجعل لهذه العقود حجة على الغير ويخلص فيها المسكن المؤجر إلى المستأجر خاليا من أي حق للغير عليه، ومتى كان كذلك أصبح نافذا في مواجهة الغير وساريا في حقه كذلك.¹

¹ - عمر زواهره، المرجع السابق، ص 76.

الفصل الثاني

آثار عقد إيجار السكن العمومي وانتهائه.

بمجرد إبرام عقد إيجار السكن العمومي تترتب عليه إلتزامات على عاتق كل من المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر المستفيد من السكن العمومي الإيجاري. ولما كان عقد إيجار السكن العمومي من عقود المدة فإنه ينتهي أصلاً بانتهاء المدة المحددة له، كما ينتهي بفسخ العقد في حالة إخلال المستأجر بإحدى إلتزاماته المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلق به، ونعرض فيما يلي إلتزامات طرفي عقد إيجار السكن العمومي في مبحث أول، وانتهاء عقد إيجار السكن العمومي في مبحث ثان.

المبحث الأول

آثار عقد إيجار السكن العمومي.

يترتب على إبرام عقد إيجار السكن العمومي إلتزامات على عاتق طرفيه المؤجر والمستأجر، ولم يحدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الإلتزامات التي يترتبها عقد إيجار السكن العمومي على عاتق المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري، واكتفى بالإشارة إليها في عقد الإيجار النموذجي وفي دفتر الشروط المتعلق بهذا العقد وذلك على خلاف الإلتزامات المترتبة على عاتق المستأجر المستفيد من السكن العمومي الإيجاري التي ورد ذكرها في هذا المرسوم وذكر الجزء الذي يترتب على الإخلال بها، ونعرض فيما يلي إلتزامات المؤجر في عقد الإيجار العمومي في مطلب أول، وإلتزامات المستأجر في عقد الإيجار العمومي في مطلب ثان.

المطلب الأول

إلتزامات المؤجر في عقد إيجار السكن العمومي.

حدد العقد النموذجي لإيجار السكن العمومي ودفتر الشروط الإلتزامات التي يرتبها هذا العقد على عاتق المؤجر، وتتمثل هذه الإلتزامات أساسا في إلتزام المؤجر بتسليم السكن المؤجر للمستأجر، والإلتزام بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية لتمكين المستأجر من الإنتفاع بالسكن، والإلتزام بصيانة الأجزاء المشتركة، والإلتزام بعدم التعرض للمستأجر في الإنتفاع بالسكن المؤجر له، ولا تخرج هذه الإلتزامات في مضمونها عن الإلتزامات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 76-147 والعقد النموذجي الملحق به والإلتزامات المؤجر المحددة في القانون المدني، ونعرض فيما يلي هذه الإلتزامات تباعا كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

إلتزام المؤجر بتسليم السكن المؤجر.

تنص المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة إشتغال حسن".

ولا يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أحكام تسليم السكن العمومي للمستأجر الأمر الذي يلزم تطبيق أحكام القانون المدني فيما يتعلق بتسليم السكن المؤجر.

وتنص المادة 478 من القانون المدني على أنه "يجري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر".

ويعتبر الإلتزام بتسليم السكن المؤجر بوضعه تحت تصرف المستأجر أول مراحل تنفيذ عقد إيجار السكن العمومي، والمستقر عليه في الفقه والقضاء الفرنسي أن الإلتزام بتسليم العين المؤجرة من النظام العام.¹

ويتضمن عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 بيانات تتعلق بتعيين المسكن المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه، الأمر الذي يؤدي إلى ضرورة تحديد طبيعة هذا السكن عند إبرام هذا العقد بخصوص ما إذا كان يعتبر مسكنا فرديا أم يقع في عقار جماعي، إضافة إلى تكوينه والشوارع والمدينة الكائن بها، وإذا كان يقع في عمارة جماعية يجب تحديد هذه العمارة والسكن والطابق ورقم الشقة فيها، وعليه فإذا كان هذا التحديد يؤدي إلى تمييز المسكن المؤجر عن غيره من السكنات فإن ذلك يوجب على المؤجر تسليم ما وقع تعيينه في عقد الإيجار بالذات وتسليم المؤجر للمستأجر ذات المحل السكني فلا يجوز له إستبداله بآخر، كما لا يجوز للمستأجر وضع يده على مسكن غيره وإلا عد شاغلا له دون وجه حق فيكون تصرفه هذا موجب للإخلاء.

ويلتزم المؤجر بتسليم ملحقات المسكن الذي أعدت للإنتفاع به،² ويقصد بملحقات الشيء كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين طبقا لما تقضي به الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.³

ويتم تحديد ملحقات السكن المؤجر كأصل عام ضمن بنود عقد الإيجار، وإذا كان العقد النموذجي المطبق على إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 و 94-69⁴ تضمن قائمة الملحقات

¹ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 46.

² - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 82.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ص 298 - 299.

⁴ - المادة 2 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 والبند 1 من المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69.

المحتملة والتي ترفق بعقد الإيجار الأصلي، إلا أن العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 إكتفى بالنص على الملحقات المحتملة دون تحديدها.

ومن هذه الملحقات التجهيزات والتركيبات المتمثلة في قنوات الماء والغاز وخطوط الكهرباء والفناء والحديقة والمستودعات والمفاتيح وأجهزة التدفئة والتكييف،¹ وفي العمارات الجماعية يشمل إضافة إلى كل ذلك الأجزاء المعدة للإستغلال المشترك لجميع أو بعض المستأجرين كالمدخل الرئيسي للعمارة ويهوها ومصاعدها، وأخرى بحسب تخصيصها للإستعمال المشترك كالمساحات والطرق الموجودة بجانب العمارة.

ولا يمكن حصر جميع ما يعتبر من ملحقات السكن المؤجر،² لذلك إذا وقع نزاع بشأن إعتبار الملحقات فإن القاضي وفصلا في إلتزام المؤجر بها من عدمه يسترشد بقائمة الملحقات المرفقة بالعقد، فإذا لم توجد فيستعين بما يقضي به العرف في هذا الخصوص.³

ويجب أن يكون السكن المؤجر وملحقاته عند التسليم في حالة حسنة يصلح معها لأداء الغرض المقصود من إيجاره وهو السكن، فيسلم السكن المؤجر إلى المستأجر صالح الأبواب والنوافذ، نظيف الحيطان، بكامل المفاتيح، كما تسلم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى.

وتفريعا على ذلك يلتزم المؤجر بإجراء جميع التوصيلات اللازمة للسكن المؤجر قبل تسليمه للمستأجر، ولو كانت من قبل التوصيلات الترميمية التي يلتزم بها المستأجر بعد تسليم السكن وأثناء مدة الإيجار حتى يكون عند تسليمه إياه في حالة يصلح للإنتفاع

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 215.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 94.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 299.

المعد له، ويستمر المؤجر في تعهد المسكن بإجراء الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية طول مدة الإيجار.¹

فلا يسلم السكن المؤجر وهو بحاجة إلى ترميم أو كانت فيه شروط الصيانة منعدمة أو كان مهدد بالإنهيار فيعرض صحة وحياء من يشغله إلى الخطر، وتدعيما لذلك تم وضع إجراء خاص ومكمل لعملية التسليم يتمثل في المعاينة الحضورية لحالة الأمكنة، بحيث يحق للمستأجر أن يرفض التوقيع على المحضر وبالتالي عدم إستلام المسكن المؤجر إذا ما لاحظ عدم صلاحيته للإنتفاع الذي أجر من أجله، أو إذا ما نقص هذا الإنتفاع نقصا كبيرا إلا بعد أن يقوم المؤجر بإجراء كافة الترميمات التي تجعله يفي بالمنفعة المقصودة منه.²

ويلتزم المؤجر أن يسلم السكن المؤجر للمستأجر خالي من كل العوائق التي تحول دون الإنتفاع به، فإذا كان في حيازة شخص آخر كمستأجر سابق أو محتل للمسكن وجب على المؤجر أن يخليه من هذه الحيازة كما سيأتي تفصيله لاحقا فيما يتعلق بالالتزام المؤجر بضمان التعرض الحاصل للمستأجر.

وتنص المادة 367 من القانون المدني على أنه "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به، دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا، ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع، وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع، أو كان البائع إستبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية."

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 224 - 225.

² - زاهرة عمر، المرجع السابق، ص ص 81 - 82.

ولما كان تسليم السكن المؤجر يتم طبقاً لأحكام المادة 367 من القانون المدني فإن تسليم السكن المؤجر يكون بوضعه تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون أي عائق، وذلك بأن يكون السكن خالياً من أي شاغل آخر وأن يكون خالياً من كافة الأدوات والمواد المستعملة في البناء مثلاً، ولعل هذا التسليم يتحقق بتمكين المستأجر من مفاتيح السكن المؤجر إلا أن ذلك وحده لا يكفي لإعتبار أن المؤجر قد وفى بالتزامه بالتسليم في مواجهة المستأجر، بل عليه إخبار هذا الأخير أن السكن المؤجر تحت تصرفه ولو لم يتسلمه المستأجر تسليماً مادياً وهذا هو التسليم الحقيقي، وقد يكون التسليم حكماً أو معنوياً ويكون ذلك دون أن يكون لعملية التسليم المظهر الخارجي المعهود المتمثل في إنتقال الحيازة من المؤجر إلى المستأجر،¹ وذلك ما يحدث في حالة إمتداد عقد الإيجار بأن يكون المسكن المؤجر في حيازة المستأجر الذي إمتد عقد إيجاره.

وبالنسبة لزمان التسليم ومكانه فإنه رغم أن المشرع أحال تنظيم موضوعه لأحكام عقد البيع فإننا لا نجد ضمن أحكام هذا العقد نصوصاً تحكم هذه المسائل، لذلك فلا بد من الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم مكان وزمان الوفاء بالإلتزام، حيث تنص الفقرة 1 من المادة 281 من القانون المدني على أنه "يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الإلتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

فتسليم السكن المؤجر يجب أن يكون بعد إنعقاد عقد الإيجار مباشرة دون أعمال ما تم الإتفاق عليه بين الطرفين حول هذا الشأن على أساس أن عقود إيجار السكنات العمومية عقود نموذجية لا إعتبار فيها لإرادة المستأجرين، وذلك ما تداركه المشرع عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 حيث نصت المادة 44 منه على أن تاريخ سريان العقد يجب أن يتطابق مع تاريخ الإستفادة، ونصت المادة 2 من العقد النموذجي الملحق به على أنه يبرم العقد لمدة ثلاثة (3) سنوات قابلة للتجديد ويسرى مفعوله إبتداءً من

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 99-100.

تاريخ إمضائه، وعليه فإن زمان تسليم السكن المؤجر إلى المستأجر يكون عند تاريخ التوقيع عليه.

وبالنسبة لمكان التسليم فإن الفقرة 2 من المادة 282 من القانون المدني تنص على أنه "إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الإلتزام ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"، وتطبيقاً لهذه المادة فإن المسكن المؤجر يعتبر من الأشياء القيمية المعينة بالذات،¹ لذلك فإنه يجب تسليمه إلى المستأجر في المكان الذي وجد فيه وهو مكان إقامة المستأجر.

وتفادياً للنزاع الذي يحتمل وقوعه في مرحلة تنفيذ عقد الإيجار أو عند إنتهائه فإن القانون إشتراط أن يسبق عملية التسليم إعداد محضر معانيه للمسكن المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 بأنه "يشتراط في كل من **المبدء** بالإنقاع وكذلك بإخلاء العين المؤجرة أن يكون بادئ ذي بدء مسبقاً بمعانيه حضورية لحالة الأمانة ويحرر محضر بذلك"، وتنص المادة 3 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 على أنه "...والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضورياً الواردة في الملحق المرفق بهذا العقد"، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 لم تتضمن نصوصه ودفتر الشروط والعقد النموذجي الملحقين به إلزامية تحرير محضر معاينة قبل شغل المستأجر للمسكن المؤجر، مما يدل على أن المشرع ترك الحرية للطرفين في إمكانية اللجوء إلى إجراء هذه المعاينة طبقاً للمادة 476 من القانون المدني التي تنص على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعاً لإتفاق الطرفين، تتم معاينة الأماكن وجاهاً بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار، غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 305.

فتسليم السكنات العمومية الإيجارية إلى مستأجريها يمكن أن يتم بموجب محضر تحدد فيه مشتملات المسكن المؤجر وملحقاته ويبين فيه حالته وقت التسليم، ويهدف هذا الإجراء إلى إثبات قيام المؤجر بالتزامه بتسليم المسكن المؤجر وحالته، كما يهدف إلى تحديد مسؤولية المستأجر عن استعماله للسكن المؤجر وذلك برده عند إنتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها،¹ ومن ثمة فإنه لا يجوز مساءلة المستأجر عن النقائص أو العيوب الموجودة بالسكن المؤجر إذا ما تم تسليمه إياه على هذه الحالة وكان ذلك ثابت في محضر المعاينة، وإنما يسأل عما يطرأ عليه بعد التسليم من تغير يضر به أو ما يلحق به من هلاك جزئي كان أم كلي ما لم يثبت بأنه وقع بسبب لا يد له فيه.

ويحدث في الواقع أن يقوم المؤجر بتسليم السكن المؤجر إلى المستأجر وذلك بمنحه مفاتيحه وعقد إيجاره دون إستيفائه لإجراءات المعاينة ولا تحرير محضر بذلك، فيكون عندها قد أغفل إجراء ضروري يفوت على المستأجر حقا في الحصول على دليل كتابي يثبت به حالة الأمكنة عند التسليم، مما قد يحمله مسؤولية ما نقص منها حتى ولو إستلمها على هذه الحال وهو ما يعد إخلالا بإجراءات التسليم، غير أنه يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يرفض التوقيع على عقد الإيجار وعن تسلم المسكن المؤجر لتخلف المؤجر عن تنفيذ أحد شروطه، لكن هل من مصلحة المستأجر الإمتناع عن ذلك؟

ولما كان من الصعب الحصول على سكن عمومي إيجاري نظرا للإمتيازات التي يوفرها فإنه لا يمكن تصور التخلي عنه بهذه السهولة، وإنما ولأجل حفظ المستأجر لحقوقه في ذلك يتعين عليه إعدار المؤجر بوجوب الإمتثال للإجراء المطلوب، وعند عدم إجابته على ذلك يمكنه اللجوء إلى القضاء لإستصدار أمر بتعين محضر قضائي يتم شغل المسكن بحضوره، فيثبت هذا الأخير حالة السكن في محضر يعده خصيصا لهذا الغرض ويسلمه للمستأجر الذي يحتج به في مواجهة المؤجر في حالة وقوع نزاع.

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 283.

في حين يسأل المستأجر الذي لم يستوف هذا الإجراء عن كل عيوب المسكن المؤجر وما نقص منه إلى تاريخ إخلائه له ولو كان شغله على هذه الحال على فرض أنه إستلمه في حالة حسنة، إلا أن ذلك يبقى مجرد قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس.¹

ولم يتطرق المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به للجزاء الذي يترتب عن الإخلال بالالتزام بالتسليم لذلك فإنه تطبق القواعد العامة المنصوص عليها بهذا الشأن في القانون المدني، فيكون المؤجر مخلا بالتزامه بالتسليم ويتعرض إلى الجزاءات المترتبة على ذلك في حالة عدم قيامه بتسليم المسكن المؤجر مطلقا.

وقد يرجع عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتمكين المستأجر من المسكن المؤجر إما إلى هلاك المسكن المؤجر، وإما لإمتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه بتسليم المسكن المؤجر.²

أما بالنسبة لعدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتسليم المسكن المؤجر بسبب هلاكه فإن المادة 481 من القانون المدني تنص على أنه "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون، وإذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقيم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد".

¹ - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص ص 80 - 81.

² - ولا نتعرض إلى الحالة التي يحتمل فيها عدم إستكمال إنجاز المسكن أو عدم إيجاده أصلاً لأن المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يبرم عقد الإيجار مع المستفيد إلا بعد وجود المسكن، وعليه فإن إستفادة هذا الأخير من سكن عمومي إيجاري قبل إنجازه أو إستكمال بنائه لا يترتب على عاتق المؤجر أي إلتزام بالتسليم أو حتى بالتعاقد.

فإذا كان عدم تسليم السكن المؤجر يرجع إلى هلاكه هلاكاً كلياً بسبب لا يد للمؤجر فيه فإن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون ويرجع المتعاقدين إلى حالة التي كان عليها قبل إبرام العقد، ويسقط التزام المستأجر بدفع الأجرة وبالتالي يسترد الأجرة التي دفعها مقدماً ولا يمكن لأي طرف الرجوع على الآخر بالتعويض،¹ أما إذا كان الهلاك جزئياً فعلى المستأجر أن يختار بين المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة.

ولكن لا يمكن المطالبة بإنقاص بدل الإيجار بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية لكونها تتعارض مع قواعد هذا الإيجار الذي يميزه التنظيم القانوني للأجرة فيه باعتبارها أجرة مفروضة على الطرفين بنص القانون وليست أجرة إتفاقية حتى يجوز للمستأجر طلب إنقاصها هذا من جهة، كما أن قيمتها منخفضة مقارنة بثمان الإيجار في السوق ولا تساوي القيمة الحقيقية لمقابل إنتفاع المستأجر بالسكن المؤجر، وترتيباً على ذلك فإن المستأجر لا يستحق أي تعويض ولا يستفيد من أي تخفيض في ثمن إيجاره وإن نقص الإنتفاع بهذا السكن.

ولا يتصور عملياً أن يلجأ المستأجر إلى طلب الفسخ من المستأجر بالنسبة لعقود إيجار السكنات العمومية نظراً لخصوصية هذا الإيجار، والغالب ما يسعى المستأجر للحصول على تنفيذ عيني لالتزامات المؤجر بل أنه قد يرضى أن يبقى شاغلاً للسكن المؤجر رغم نقص الإنتفاع به إذ لم يكن التنفيذ العيني ممكناً، متمسكاً بحقه في الإيجار مستفيداً من مزاياه ما لم يكن هذا السكن محل قرار يحضر البقاء فيه، ففي هذه الحالة لا يمكن للمستأجر حق الخيار وإنما يكون مجبراً على إخلائه.

ولا يوجد ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به ما يوجب على المؤجر أن يسلم للمستأجر مسكناً آخر كتعويض عن المسكن الهالك إلا إذا تحصل المستأجر على مقرر إستفادة جديد ومسلم له وفق

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 104.

الإجراءات والأشكال القانونية السارية، فعندئذ يلتزم المؤجر بأن يسلم للمستأجر مسكناً آخر لا على أساس تعويضه عن المسكن الهالك وإنما على أساس قرار الإستفادة الجديد الذي يمكنه من إيجار مسكن عمومي آخر بعقد إيجار جديد.¹

أما بالنسبة لإمتناع المؤجر عن تسليم المسكن المؤجر للمستأجر دون سبب جدي فيعتبر إخلالاً بالالتزام عقدي، ويكون الأمر كذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم المسكن المؤجر أو إمتنع عن تسليمه كله أن بعضه أو شيئاً من ملحقاته أو يسلمه بحالة غير الحالة الواجب تسليمه عليها، أو تعذر على المستأجر تسلمه لتعرض الغير له في إستغلاله، فإن ذلك يخول للمستأجر طبقاً للمادة 119 من القانون المدني بعد إعدار المؤجر اللجوء إلى القضاء بغرض الحصول على حكم قضائي يقضي بالتنفيذ العيني لهذا الإلتزام إذا كان ذلك ممكناً أو بالفسخ مع التعويض في جميع الأحوال.

وتنص المادة 477 من القانون المدني على أنه "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للإستعمال الذي أجرت من أجله أو طراً على هذا الإستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الإستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا إقتضى الأمر ذلك".

ويكون تسليم المؤجر معيباً إذا تأخر المؤجر في تسليم المسكن المؤجر، أو لم يقيم بما يتطلبه المسكن المؤجر من ترميمات أو إصلاحات تجعله صالحاً للسكن، أو لم يسلم ما يعد من ملحقاته، أو إذا وجد عائق في المسكن المؤجر أو ملحقاته يمنع المستأجر من الإنتفاع به إنتفاعاً كاملاً كأن يجد أحد غرف السكن مغلقة وليس عنده ما يفتحها به، وعلى العموم يكون التسليم معيباً كلما كان تسليم السكن على غير الوجه الذي يمكن المستأجر من الإنتفاع به إنتفاعاً كاملاً.²

¹ - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 85.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 105.

فجزاء تسليم المؤجر المسكن المؤجر تسليميا معيبا هو أن يكون أمام المستأجر حسب الأحوال أن يطلب تنفيذ الإلتزام عينا طبقا للمادة 164 من القانون المدني أو فسخ العقد، غير أنه يمكن للقاضي أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات طبقا للفقرة 2 من المادة 119 من القانون المدني، ومع كل هذا يجوز له أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه به جزاء التنفيذ المعيب.

الفرع الثاني

إلتزام المؤجر بصيانة السكن المؤجر.

إن إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتم دفعة واحدة وإنما يستمر طيلة مدة العقد ويعود ذلك لكون عقد الإيجار من عقود المدة، ومن أجل هذه الغاية فإن إلتزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة يصلح معها لإستعماله والإنتفاع به وفق ما أعد له، وإنما يقع عليه أيضا الإلتزام بصيانتته كي يبقى صالحا لهذا الإنتفاع.

وهذا ما جعل المشرع يفرض على المؤجر هذا الإلتزام بموجب المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 بنصها على أنه "يلزم المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية بإستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر، وفي حالة عدم إحترام هذا الإلتزام يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الإنتفاع بالسكن المؤجر"، وتنص المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر".

ويتضح من نص المادتين 3 و4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 أن إلتزام المؤجر بالصيانة لا يقتصر على إجراء التصليحات والترميمات على المسكن المؤجر فحسب، بل يشمل إضافة إلى ذلك الأجزاء التي تعد من ملحقاته وتلك

التي تكون محل إستعمال مشترك بين جميع المستأجرين، ويقع على عاتق المستأجر في مقابل ذلك إلتزام بعدم التعرض للمؤجر في تنفيذ هذه الأشغال.¹

ويلاحظ أن إلتزام المؤجر بالصيانة يقتصر على إجراء نوع معين من الترميمات والتصلیحات وليس جميعها والتي تسمى "الترميمات الضرورية"، دون القيام بالترميمات الخاصة بالمستأجر التي تسمى "الترميمات التأجيرية" التي هي عبارة عن الترميمات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث من تلف بسبب الإستعمال العادي للمسكن المؤجر وملحقاته والتي يتحملها المستأجر، كإصلاح صنابير المياه وزجاج النوافذ وإقفال الأبواب أو غيره مما يحتاجه السكن المؤجر من إصلاحات أثناء إنتفاع المستأجر به.²

ويلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية أيا كان السبب³ الذي إستوجب الترميم سواء كان راجع إلى فعله أو فعل الغير أو القوة القاهرة، بشرط أن لا يكون للمستأجر أو أحد أتباعه دخل في حصوله.

ولم يحدد دفتر الشروط أو العقد النموذجي الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر على خلاف المادة 18 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 التي حددت الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر على سبيل المثال، إذ نصت على أنه "تكون أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة وعلى سبيل البيان كالتالي:

- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البناءات وكذلك الواجهات.
- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.

¹ - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 88.

² - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 323.

³ - على الهادي العبيدي، المرجع السابق، ص 276.

- تصريف مجاري المياه القذرة.
- إصلاح المصاعد.
- إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة.
- تجصيص الواجهات وتبييضها.
- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية.
- وكافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم".

ويميز الفقه بين نوعين من الترميمات، فأما النوع الأول فيشمل الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك، وتتميز هذه الترميمات بالطابع الإستعجالي والغرض منها حفظ العين من الهلاك أو التلف، وعليه فإن القيام بها ليس إلزامياً على المؤجر فحسب بل هو حق له أيضاً ليحافظ على أملاكه، فلا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجرائها كما يمكن للمستأجر أن يقوم بها دون الحاجة إلى ترخيص من القضاء،¹ ومن أمثلتها إصلاح الجدران المتشققة وتلك المهدة بالسقوط، إصلاح الأسقف بتدعيم الأعمدة والأساسات التي تحملها، ترميم الأرضيات المهترئة الواهنة بفعل المياه.

وأما النوع الثاني من الترميمات فيشمل الترميمات الضرورية التي تؤثر في الإنتفاع بالسكن المؤجر، وهي الترميمات التي تعد ضرورية ولازمة من أجل أن ينتفع المستأجر بالسكن المؤجر إنتفاعاً كاملاً، وهي قد تكون مستعجلة وقد لا تكون كذلك رغم أن الغالب أن أصحابها ظرف الإستعجال، فإذا لم يقم بها المؤجر نقص إنتفاع المستأجر بالسكن المؤجر،² وهي الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو تبييض أو تنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه طبقاً لما نصت عليه الفقرة 3 من المادة 479 من القانون المدني، ومن الأمثلة الأخرى إصلاح المصاعد والسلالم أو الأجزاء المشتركة بصفة عامة فيما يخص العمارات، وذلك ما أكدته المحكمة العليا بقضائها أنه "من المقرر

¹ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 74.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 109.

قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، ولما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن قضاء الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض".¹

فهذه الترميمات تتجاوز كونها مجرد ترميمات تأجيرية لكنها لا ترقى إلى مرتبة الترميمات الضرورية لحفظ السكن من الهلاك لأن إختلال هذه الأجزاء لا يؤثر على سلامة السكن وإنما يؤثر في الإنتفاع به، أما إن كان الترميم بسيطاً فيعد ترميماً تأجيراً يقع على عاتق المستأجر وليس على عاتق المؤجر، إلا أنه مهما يكن من أمر فإن تقدير درجة التصليحات من البساطة أو عكسها يرجع الفصل فيه عند النزاع إلى قاضي الموضوع.²

وإذا كان إجراء الترميمات الضرورية على المسكن المؤجر يعد بمثابة إلتزام أساسي يقع على عاتق المؤجر، فإن تنفيذه لهذا الإلتزام يقتضي توفر شروط ثلاثة وهي:

أولاً- أن يخطر المستأجر المؤجر بصيانة السكن المؤجر: يشترط لمساءلة المؤجر عن عدم تنفيذه لإلتزامه بالصيانة أن يكون المستأجر قد أبلغه أو أخطره بوقوع الحادث الذي يتطلب تدخله، وذلك فور وقوعه ودون إبطاء تطبيقاً للمادة 13 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي نصت على أنه "على المستأجر لكي لا

¹- قرار المحكمة العليا رقم 953-10 المؤرخ في 21-12-1993، المنشور في المجلة القضائية لسنة 1994، العدد 2، ص 117.

²- زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 90.

يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا ودون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة"، وعليه فإن إخطار المؤجر كتابة يوفر على المستأجر الجهد في البحث عن دليل الإثبات في حالة وقوع نزاع، ويسقط إلتزام المستأجر بإخطار المؤجر إذا علم هذا الأخير بالخطر الذي يتهدد المسكن المؤجر بطريق آخر غير المستأجر، فيصبح إلتزام هذا الأخير منتفيا لإنعدام أساسه.

ثانيا- أن لا يتعرض المستأجر للمؤجر في صيانة السكن المؤجر: تنص المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يلتزم المستأجر بعدم الإعتراض 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".

ويعتبر هذا الإلتزام الواقع على عاتق المستأجر بمثابة حق للمؤجر يهدف من وراء التمسك به إلى تعهد المسكن المؤجر بالصيانة والترميم حتى يبقى في حالة صالحة للسكن، ويشمل هذا الإلتزام زيادة على المستأجر كافة المقيمين معه وإلا عد مخلا بالإلتزام عقدي.¹

وبفقد تنفيذ المؤجر لإلتزامه بالصيانة في تجديد أو تحديث المسكن المؤجر وحفظه من الهلاك، وفي حق المؤجر في إعادة النظر في العناصر التي حددت على أساسها قيمة الإيجار وفقا لما نصت عليه للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تنص على أنه "يمكن مراجعة الإيجار كل سنة في حالة التغيير الكلي أو الجزئي للمعايير التي إعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به، وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها من تاريخ صدور مقرر التعديل، وتبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل

¹ - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 92.

إستلام ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار"، فيمكن مراجعة مبلغ الإيجار كل سنة على أساس تكاليف صيانة المسكن المؤجر التي تحسب ضمن التكاليف الإيجارية التي يتحملها المستأجر والتي تحسب على أساس الخدمات المؤداة فعلا.

وإذا لم يقم المؤجر بتنفيذ إلتزامه بالصيانة بإجراء كافة الترميمات والتصليلات التي يتطلبها السكن المؤجر أو تأخر في القيام بها بعد إبلاغه بذلك من طرف المستأجر قامت مسؤوليته تجاه هذا الأخير، ومع عدم وجود نص خاص ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به في هذا الخصوص فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، إذ تنص المادة 480 من القانون المدني على أنه "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض، وإذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها".

وبذلك يتعرض المؤجر لعدة جزاءات عند إخلاله بإلتزامه بالصيانة، ويمكن للمستأجر أن يقوم بالترميمات إذا كانت مستعجلة على حساب المؤجر.

وتتمثل الجزاءات التي يتعرض لها المؤجر في فسخ العقد مع التعويض، غير أن هذه الجزاءات لا تعدو أن تكون أثرا لعدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه تطبيقا للقواعد العامة، لذلك فإن المستأجر يمكنه أن يطالب بتنفيذ المؤجر لإلتزامه عينا أو يمتنع عن الوفاء بالأجرة مع التعويض في جميع الحالات بعد أن يقوم بإعداد المؤجر بالتنفيذ.¹

وطبقا للقواعد العامة يمكن للمستأجر بعد إعداد المؤجر أن يجبره على تنفيذ إلتزامه عينا متى كان ذلك ممكنا طبقا للمادة 164 من القانون المدني وذلك بأن يرفع

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 112 - 113.

دعوى أمام القضاء يطالب فيها بأن يقوم المؤجر بإجراء الترميمات التي تقع على عاتقه، ويحكم القاضي بإلزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات ويحدد له ميعاد للقيام بها كل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة فيعفى المؤجر من التنفيذ العيني، ويقتصر الأمر على الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى وذلك قياساً على حالة وجود العيب في العين المؤجرة،¹ حيث إشتطت المادة 489 من القانون المدني أن يكون إصلاح العين غير مرهق للمؤجر.

وتطبيقاً للمادة 200 من القانون المدني يحق للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة طالما أن المؤجر تقاعس أو تأخر عن تنفيذ إلتزامه بصيانة السكن المؤجر، ويشترط لصحة الحبس إخطار المؤجر بحاجة المسكن إلى الترميم، ولا يعد إستعمال المستأجر لحقه في حبس الأجرة إخلالاً بإلتزامه بالوفاء بها وموجباً لإخلاء السكن المؤجر.

ويمكن للمستأجر أن يحبس الأجرة طوال مدة الإنتفاع بالسكن المؤجر أو مدة تأخر المؤجر عن القيام بالترميمات المفروضة عليه، غير أن ذلك لا يحول دون حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني، ويسقط حق المستأجر في حبس الأجرة بإنتفاء سبب حبسها.²

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 266 - 267.

² - زاهرة عمر، المرجع السابق، ص 99.

وطبقا للفقرة 2 من المادة 480 من القانون المدني فإن للمستأجر أن يقوم بالترميمات التي تكون أصلا على عاتق المؤجر وهذا دون الحصول على ترخيص من القضاء،¹ غير أن قيامه بهذه الترميمات على هذا الوجه يتطلب توافر الشروط الآتية:

1- أن يقوم المستأجر بإعذار المؤجر وفقا لما تقضي به القواعد العامة، ويكون بموجب محرر غير قضائي.

2- أن تكون الترميمات المراد إجراؤها مستعجلة لا تحتل التأخير، كإصلاح المصعد بالنسبة لساكني الأدوار العليا، وإصلاح دورة المياه وترميم حائط سوف ينقض.

فإذا ما توافر هذان الشرطان جاز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات ثم يرجع على المؤجر بما أنفقه في سبيلها، وإذا لم يتوفر هذان الشرطان وقام المستأجر بإنجاز الترميمات فلا يجوز له الرجوع على المؤجر بها على أساس المادة 480 من القانون المدني، وإنما وفقا للأحكام العامة للإثراء بلا سبب إذا ما توفرت شروطه.²

ويمكن للمؤجر أن يحتج على المستأجر إذا كان ما أنفقه في الترميم لم يراعى فيه الجانب الإقتصادي في النفقات،³ خصوصا وأن السكنات ذات الطابع الإجتماعي تعتبر

¹ - كانت الفقرة 2 من المادة 480 من القانون المدني تنص قبل تعديلها بموجب القانون رقم 07-05 على أنه "إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بهذه الإلتزامات المبنية في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وبإقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه، ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة التي تلزم المؤجر..."، فالمشرع بموجب القانون المدني رقم 07-05 منح الحق للمستأجر بالقيام بالترميمات المستعجلة فقط دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ومن ثم يرجع على المؤجر بما أنفقه، أما الترميمات الضرورية التي يلزم بها المؤجر فهي تقع على عاتقه بعد إعداره، وإذا لم يقم بها ترتبت مسؤوليته على ذلك.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 115.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 269.

سكنات إقتصادية فهي ليست من النوع الراقي أو الفاخر، ما يستوجب أن يكون الترميم على مقياس درجة الرفاهية التي يوفرها المسكن وطبيعته القانونية زيادة على قيمة الإيجار.

الفرع الثالث

إلتزام المؤجر بضمان الإلتفاح بالسكن المؤجر.

تنص المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الإلتفاح بالأماكن المؤجرة"، ويشمل إلتزام المؤجر بضمان إلتفاح المستأجر بالسكن المؤجر طبقا للقواعد العامة في القانون المدني ضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية نعرضها كالآتي:

أولاً- ضمان التعرض: يقصد بالتعرض إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حياة المستأجر للعين المؤجرة وإنتفاحه بها إنتفاحا كاملا وهادئا، ويستوي في ذلك أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر كليا أو جزئيا من يد المستأجر أو يؤدي إلى إنقاص إنتفاحه بالعين المؤجرة، وسواء كان هذا التعرض منه شخصا أو صادر عن الغير، ويستوي في ذلك أن يكون التعرض ماديا أو قانونيا، ونعرض فيما يلي ضمان التعرض الشخصي ثم ضمان تعرض الغير.

1- ضمان التعرض الشخصي: يلتزم المؤجر بعدم التعرض الشخصي للمستأجر في الإلتفاح بالسكن المؤجر سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا، ويعتبر كذلك كل التعرضات وعوائق الإلتفاح بالسكن المؤجر الناجمة عن أعمال مندوبيه.¹

فالتعرض القانوني هو إيداع المؤجر حقا على السكن المؤجر يتعارض مع حق المستأجر في الإلتفاح به، وذلك بأن يحول دون الإلتفاح به أو ينقص من هذا الإلتفاح.

¹ - زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 104.

أما التعرض المادي فهو ذلك التعرض الذي يصدر من فاعله دون أن يستند فيه إلى حق يدعيه على العين المؤجرة، فهو مجرد فعل مادي محض لكنه في الوقت ذاته يرتب حرمانا أو إنتقاصا من إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ومن أمثلة التعرض المادي الصادر من المؤجر الدخول إلى المسكن المؤجر دون سبب قانوني، أو إحداث تغييرات بالسكن المؤجر أو ملحقاته، أو منع المستأجر من إستغلال كل أو بعض من الأجزاء المعدة للإستعمال المشترك لجميع المستأجرين.

وتنص المادة 5 من دفتر لشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الإنتفاع بالأماكن المؤجرة"، فليتمز المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري بعدم التعرض للمستأجر في إنتفاعه بالسكن العمومي الإيجاري.

كما يضمن المؤجر التعرض الصادر من طرف ممثليه أو مندوبيه الذين لا يعتبرون من الغير بإعتبارهم إمتداد لشخصه، فلا يعتبر من الغير كل شخص عهد إليه المؤجر القيام بعمل يتعلق بالمسكن المؤجر أو يوكل إليه تنفيذ عقد الإيجار، ويشمل ذلك المساعدين وهم مستخدموا المؤجر الذين يعملون كأعوان لمباشرة حقوقه وتنفيذ إلتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار والأحكام المنظمة له، ويشمل البدلاء كالمقاول الذي يعهد إليه المؤجر بتنفيذ إلتزامه بصيانة المسكن المؤجر أو إصلاحه، ويشترط في تعرض المندوبين الذي يضمنه المؤجر أن يقع أثناء تأديتهم لأعمالهم المعهودة إليهم أو بمناسبة¹.

وحتى يعتبر فعل المؤجر أو فعل تابعيه تعرضا شخصيا منه موجبا للضمان يجب أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

¹ - عبد الرزاق أحمد السهوري، المرجع السابق، ص 305.

أ- وقوع التعرض فعلا لا مجرد تهديد، فتأجير المسكن لشخص آخر في الوقت الذي يكون فيه الإيجار الأول ساري المفعول لا يعتبر تعرضا موجبا للضمان، وإنما يكون كذلك إذا ما تعرض المستأجر الثاني فعلا للمستأجر الأول.

ب- أن يحدث التعرض في مدة الإيجار،¹ ويستوي في ذلك أن يقع في المدة المحددة في عقد الإيجار أم في فترة تجديده، بل يضمن المؤجر تعرضه حتى ولو لم تحدد المدة كما هو الحال في عقود الإيجار التي تخضع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 147-76.

ج- أن يؤدي فعل المؤجر إلى الإخلال بإنقاع المستأجر بالسكن للمؤجر، بحيث يجرمه من كل هذه المنفعة أو جزء منها ولو تعلق الأمر بأحد ملحقاتها.²

د- أن يكون فعل المؤجر غير مشروع بأن يكون لا حق له في إجرائه أو القيام به، ولا يعد تعرضا متى قام المؤجر بفعل يستمد حقه فيه بموجب عقد الإيجار أو من حكم القانون أو بحكم القضاء، وما عدا ذلك فهو فعل غير مشروع يحقق الضمان، ولا يعتد بحسن أو سوء نية المؤجر فهو يضمن التعرض في كل الأحوال.³

ويتحقق التعرض القانوني الصادر من الغير عندما يدعي الغير حقا يتعلق بالسكن المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر ومن أهم صوره هو تعدد المستأجرين لعين واحدة، وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به فإنه لم ينص على ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير إضافة إلى ضمان تعرضه الشخصي كما هو منصوص عليه طبقا للفقرة 2 من المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 التي تنص على إلزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير، مما يفهم معه أن المؤجر لا يضمن إلا التعرض الشخصي الصادر من طرفه أو من طرف تابعيه لكونه لا يتصور التعرض القانوني الصادر من الغير تجاه المستأجر،

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 304 - 305.

² - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 362.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 307 - 308.

ذلك أنه متى إستوفى عقد الإيجار جميع الإجراءات والشروط الشكلية لتحريره فإن ذلك يجعل لهذا العقد حجة على الغير ويخلص فيه المسكن المؤجر إلى المستأجر خاليا من أي حق للغير عليه.

وإذا تعرض المؤجر للمستأجر في إنتقاعه بالسكن المؤجر جاز للمستأجر وفقا للقواعد العامة أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني لإلتزامه بالضمان من خلال توقيف تعرضه الشخصي سواء كان صادر منه أو ممن في حكمه.

وإذا كان التعرض ماديا صادر من الغير فإنه يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يباشر ضد هذا الأخير جميع دعاوى الحيازة، فله أن يرفع ضده وبحسب كل حالة إما دعوى إسترداد حيازة طبقا للمادة 817 من القانون المدني والمادة 525 قانون إجراءات مدنية وإدارية، وإما دعوى منع التعرض طبقا للمادة 820 من القانون المدني والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو دعوى وقف الأشغال الجديدة طبقا للمادة 821 من القانون المدني والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولا يمنعه ذلك من الرجوع عليه بطلب التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر جراء التعرض له طبقا للمادة 487 من القانون المدني.

ثانيا- ضمان العيوب الخفية: لم يرد في صدد ضمان المؤجر للعيوب الخفية التي قد تظهر في المسكن المؤجر أي نص ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به، غير أن هذا لا يمنع من أعمال القواعد العامة في هذا الشأن طالما لا يوجد ما يخالفها، بل إن إلتزام المؤجر بتسليم المسكن المؤجر في حالة جيدة وإجراء أشغال الصيانة له لإبقائه في حالة صالحة للسكن طبقا للمادتين 2 و3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 يفيد وجوب إلتزامه بضمان العيب الخفي.

وتنص المادة 488 من القانون المدني على أنه "يضمن المؤجر للمستأجر بإستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من

عيوب تحول دون إستعمالها أو تنقص من هذا الإستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان هذا الأخير يعلم بها وقت التعاقد".¹

ويعرف العيب بأنه تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها والتي تحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الإنتفاع نقصا معتبرا، ومن الأمثلة على ذلك وجود روائح كريهة في المسكن المؤجر لإنسداد قنوات الصرف الصحي، أو لعدم وجود هذه القنوات أصلا، أو لوجود رطوبة تزيد عن المعتاد، أو لغزو السكن من قبل الحشرات المؤذية بشكل غير طبيعي،² وبأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي تعهد المؤجر بتوفرها صراحة في المسكن المؤجر كتعهد المؤجر بإحتواء السكن على أجهزة التدفئة.

ويتبين من المادة 488 من القانون المدني أنه يشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر أن يكون مؤثرا وخفيا وغير معلوم بالنسبة للمستأجر حسب التفصيل الآتي:

1- أن يكون العيب مؤثرا: ويكون العيب مؤثرا إذا كان يحول دون الانتفاع بالمسكن المؤجر أو أنه ينقص منه إنتقاصا كبيرا، كرتوبة المسكن التي تضر بصحة المستأجر ومن معه، أو فساد مرافقه الجوهرية كالمصاعد والنجارة الخارجية بما يكون قد أصابها من تآكل في أجزائها الداخلية.³

¹ - يختلف نص المادة 488 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 07-05 عن نص المادة 488 قبل تعديلها، في كون النص القديم يعتبر مجرد خلو العين المؤجرة من الصفات الضرورية للإنتفاع بها في حكم إنعدام الصفات التي تعهد بها المؤجر صراحة.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 581.

³ - Jean Pierre Le Gall, l'obligation de garantie dans le louage de choses, paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1962, p375.

ولا يعتبر مؤثرا ذلك العيب الذي جرى العرف على التسامح فيه، ويخضع ذلك لتقدير قاضي للموضوع آخذا بعين الإعتبار نوع السكن وقيمه الإيجارية.¹

وعلى العموم يضمن المؤجر جميع العيوب التي تعيق أو تحول دون إستعمال المسكن وفقا للغرض المعد له.²

2- أن يكون العيب خفيا: ويكون العيب خفيا إذا لم يتمكن المستأجر من تبيئه أو إكتشافه عند تسليمه المسكن المؤجر ومعاينته له.

3- ألا يكون المستأجر عالما بالعيب: لا يضمن المؤجر العيب الذي كان يعلم به المستأجر وقت التعاقد، كأن ترد إليه الإشارة في محضر المعاينة.

وعلى خلاف عقد البيع لا يؤخذ بشرط القدم في الإيجار لأن العيب الحديث مضمون كالعيب القديم، بإعتبار أن المؤجر يكون ملزما بصيانة السكن المؤجر متى وجد العيب الموجب لتدخله حتى يؤدي إلى تنفيذ إلتزامه بتمكين المستأجر من الإنتفاع بها وفقا للغرض المقصود منه.³

وتنص المادة 489 من القانون المدني على أنه "إذا وجد بالعين المؤجرة عيبا بحيث يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر".

فمن خلال هذا النص يتبين أنه إذا ما توافرت في العيب الشروط التي تجعل من المؤجر يضمنه، فإنه يجب على المستأجر أولا أن يبادر إلى إخطاره بذلك متى إكتشف أو علم بهذا العيب طبقا للمادة 497 من القانون المدني، فإذا لم يقم المؤجر بما عليه فإن

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 437، هامش 1.

² - Recueil DALLOZ, F.D.A, Editions dalloz, 1950, p 364.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 428.

للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني لإلتزامه بالضمان ما لم يكن ذلك يترتب عليه نفقات باهضة كإعادة البناء من جديد فلا يحكم القاضي به، أما إذا كان التنفيذ العيني ممكنا من جانبه ولو يقيم به المؤجر جاز للمستأجر القيام له على نفقة المؤجر .

في حين أنه إذا لم يختار المستأجر التنفيذ العيني أو لم يكن ذلك ممكنا يجوز له زيادة على طلب الفسخ أن يحبس الأجرة تحت يده حتى تنفيذ الإلتزام زيادة على حقه في المطالبة بالتعويض إذا كان المؤجر عالما بالعيب، فإن كان ذلك فإن المؤجر لا يسأل فقط عن تعويض المنفعة التي حرم منها المستأجر بسبب ذلك العيب بل أيضا عن كافة الأضرار التي يكون العيب قد ألحقها بالمستأجر أو بأمواله، كتلف أثاث المستأجر نتيجة دخول مياه الأمطار إلى السكن المؤجر أو إصابته هو أو من يقيم معه بمرض جراء العيب.

غير أنه يمكن للمؤجر أن يثبت جهله بوجود العيب بكافة طرق الإثبات،¹ ويمكن إعفاء المؤجر من مسؤولية كليا أو جزئيا إذا أثبت أن وجود العيب يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كوقوع حادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو وقوعه بخطأ المستأجر.²

ويسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمضي 15 سنة وفقا للقواعد العامة تحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان.³

وبالنسبة للإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيف منها أو حتى تشديدها فهو جائز الإلتفاق حوله لأن الأحكام التي تنظمه مكملة ويجوز الإلتفاق على ما يخالفها، والقيد الوحيد على ذلك هو ما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 490 من القانون المدني ببطلان

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 142.

² - Recueil Dalloz, op cit, p 603.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 345.

كل الإتفاقات المسقطة للضمان أو المخففة منه إذا قام المؤجر بإخفاء العيب غشا منه عن المستأجر.

المطلب الثاني

إلتزامات المستأجر في عقد إيجار السكن العمومي.

إن إلتزامات المستأجر المنصوص عليها في المواد من 6 إلى 14 والمادة 16 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 وتتمثل هذه الإلتزامات أساسا في إلتزام المستأجر بدفع الأجرة، وإلتزام المستأجر بإستعمال السكن المؤجر للسكن فيه، وإلتزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر له ورده عند إنتهاء عقد الإيجار، ونعرض فيما يلي هذه الإلتزامات تباعا كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

إلتزام المستأجر بدفع الأجرة.

يعتبر دفع الأجرة الإلتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر لذلك يجب عليه الوفاء بها للمؤجر، ويكون للمؤجر حق إستيفائها في الزمان والمكان المحددين قانونا، زيادة على أنه ولضمان تنفيذ المستأجر لإلتزامه فإن ثمة ضمانات للمؤجر إذا لم يستوف ثمن الإيجار عن طريق الوفاء.

ويتمثل محل إلتزام المستأجر بدفع الأجرة في بدل الإيجار الذي يتعين عليه الوفاء به إلى المؤجر بصفة دورية طوال مدة قيام العلاقة الإيجارية كمقابل حصول إنتفاعه بالسكن المؤجر،¹ وقد سبق لنا القول أن الأجرة الواجبة الدفع من طرف المستأجر نظير

¹ - عمر زواهره، المرجع السابق، ص 116.

إنتفاعه بسكن عمومي إيجاري لا يخضع لإتفاق الطرفين طبقا للقواعد العامة بل هي أجرة محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

فالمستأجر ملزم بدفع الأجرة للمؤجر حسب وصل الإيجار المرسل إليه من قبل المؤجر، ولا يعفيه ذلك من مباشرة أعباء المسكن الأخرى المتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء للمصالح والجهات المعنية، طبقا للمادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تنص على أنه "يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والماء والكهرباء وكل الخدمات".

ويتعين على المستأجر دفع الأجرة طيلة مدة إنتفاعه بالمسكن المؤجر ما لم يتمسك أو يحكم له بحبس الأجرة لإخلال المؤجر بأحد إلتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار.

وخلافا لإيجار السكنات التابعة للأملاك الخاصة والتي جرى العرف في تسديد إيجارها أن يكون مقدما ولمدة لا تقل عن سنة كاملة، فإنه بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية فإن الفقرة 1 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 تنص على أنه "يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله"، وتنص الفقرة 4 من المادة 10 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل"، بعدما كانت تستحق الأجرة في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي طبقا للفقرة 2 من المادة 8 من المرسوم 76-147، وتستحق عند حلول أجلها وتدفع بعد خمسة عشر-15- يوما على الأكثر من تاريخ تسليم الوصل...". طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98.

فليتزم المستأجر بدفع الأجرة بصفة دورية ومتجددة خلال كامل المدة التي يبقى منتفعا فيها بالمسكن المؤجر وهي المدة التي يتم حسابها بالشهور، وذلك ما يستشف من المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي تنص على أنه "يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار، وتتم فوترة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه الوزير المكلف بالسكن بقرار".

مع الإشارة إلى وجود فئات من المستأجرين منحها المشرع تخفيض على أساس الأجر الرئيسي وهي فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين طبقاً لما نصت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، وأن المادة تنص على أنه تحسب التخفيضات في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولعدم وجود تشريع أو تنظيم لاحق على صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 يحدد قيمة التخفيضات التي تستفيد منها فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين، فإنه يتم الرجوع إلى القرار الوزاري الصادر بتاريخ 27-01-1998 المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار السكنات التي يملكها ديوان الترقية والتسيير العقاري المستغلة ابتداء من تاريخ 01-01-1998 الذي تنص المادتين 2 و 3 منه على أنه يتراوح التخفيض الذي تستفيد منه تلك الفئة بنسبة من 20% إلى 40% من قيمة الإيجار.

ولكون الأجرة تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة فإن حق المؤجر في إستيفائها يسقط بالتقادم إذا لم يطلبها قبل مضي خمسة (5) سنوات من تاريخ إستحقاقها طبقاً للمادة 309 من القانون المدني، ولا يتوقف هذا التقادم إلا في الحالات المنصوص عليها في المواد من 316 إلى 319 من القانون المدني.

أما عن مكان وكيفية الوفاء بالأجرة فيكون نقداً لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري أو عن طريق صك لحساب هذا الأخير، طبقاً لما نصت عليه الفقرة 7 من المادة 10 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ويقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على عاتق المستأجر وفقاً للقواعد العامة وذلك عن طريق إظهار وصولات دفع الإيجار التي تمنحها له الهيئة المؤجرة، ويعد الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة طبقاً للمادة 499 من القانون المدني، وعليه لا يضطر المستأجر للإحتفاظ بكل الإيصالات وإنما يكفي الإحتفاظ بالإيصال الأخير الموفى به.

وإذا كانت أحكام إيجار السكنات العمومية قد وفرت للمستأجر حماية و ضمانات ورتبت له حقوقا كثيرة لا مقابل لها في القواعد العامة، فإن ذلك لا يمنع من تقرير حماية للمؤجر هو الآخر في سبيل إستيفاء أجرته،¹ منها ما هو مقرر بموجب النصوص الخاصة بالمنظمة لهذا الإيجار ومنها ما هو مقرر بموجب القواعد العامة نعرضها كالآتي:

أولاً- الكفالة: إشتطت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على المستأجر أن يدفع كفالة حددها وزير السكن² بمبلغ عشرة آلاف دينار جزائري (10.000دج) عن كل غرفة، وذلك فضلا عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه ضمنا لتنفيذ إلتزاماته.

ثانيا- حبس المنقولات الموجودة بالسكن المؤجر: نصت المادة 6 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 على أنه "يلتزم المستأجر بالآتي: ...، وأن تكون الأمكنة المؤجرة ضرورة مزودة بالأثاث والمنقولات بالقدر الكافي لمواجهة تسديد الإيجارات وكذا تنفيذ هذا العقد"، كما نصت المادة 500 من القانون المدني على أنه "يجب على كل من أجر دار... أن يضع في العين المؤجرة أثاثا... أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين... ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو قدم المستأجر تأمينات أخرى".

ولا يوجد ضمن النصوص اللاحقة على صدور المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المنظمة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ما يلزم المستأجر بوضع منقولات بالسكن المؤجر، وأن المادة 500 من القانون المدني عدلت بموجب القانون

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 122.

² - القرار الوزاري الصادر عن وزير السكن بتاريخ 13-12-2008 المحدد لمبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 22-03-2009، عدد 18، ص 20.

المدني رقم 05-07 ولم تعد تلزم المستأجر بذلك، مما يستنتج معه أن المستأجر لم يعد ملزماً بوضع منقولات بالقدر الكافي لضمان إستيفاء الأجرة.

إلا أن للمؤجر ضمناً لإستيفاء حقه في الأجرة أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة بالسكن المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر كأن تكون مملوكة لزوجه أو لأحد أفراد عائلته الذي يعيشون معه عادة أو مملوكة للغير، كما يجوز للمؤجر الإعتراض على نقلها وإذا نقلت دون علمه أو رغم إعتراضه جاز له إستردادها من الحائز ولو كان حسن النية، إلا أنه لا يجوز للمؤجر إستعمال حقه في الحبس أو في الإسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة اليومية، أو كانت المنقولات التي أبقيت أو التي طلب إستردادها تفي ببديل الإيجار طبقاً للمادة 551 من القانون المدني.

ثالثاً- إمتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالسكن المؤجر: تنص المادة 30 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 على أن "يكون لبذل الإيجار والأعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد إمتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني"، ورغم عدم إيجاد نص مطابق لهذه المادة في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به فإنه يتحتم معه إعمال نص المادة 995 من القانون المدني التي تنص على أنه "يكون لأجر المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت على ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار إمتياز على ما يكون موجود بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز".

ولا يقتصر إمتياز المؤجر على منقولات المستأجر على مبلغ الإيجار بل يشمل كل ما هو مستحق للمؤجر بموجب عقد الإيجار من ذلك جزاءات التأخير عن دفع الأجرة في آجالها وتعويض الأضرار التي ألحقها المستأجر بالسكن المؤجر، وأن إمتياز المؤجر يثبت ولو كانت المنقولات مملوكة لزوج المستأجر أو كانت مملوكة للغير ما لم يثبت أن المؤجر كان يعلم بحق الغير عليها وقت وضعها بالسكن المؤجر، وتظهر أهمية هذا

الإمتياز في حق التقدم والتتبع ما لم يصطدم بحق شخص آخر حاز هذه المنقولات بحسن نية.

ويجوز للمستأجر أن يطلب توقيع حجر إستحقاق على منقولات المستأجر التي نقلت بدون علمه أو بغير رضاه ضمانا لحق الإمتياز المقرر له، حتى ولو أضر بحق الغير ما لم يبقى في المسكن للمؤجر أموالا كافية لضمان الحقوق الممتازة.

ويترتب على إخلال المستأجر بدفع الأجرة في آجال إستحقاقها الجزاءات الآتية:

1- جزاءات التأخير: تعتبر هذه الجزاءات بمثابة عقوبة عن التأخير في الوفاء بالأجرة، فقد نصت الفقرة 2 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل إستحقاقها نسبة 5 % عن كل شهر تأخير".

وباعتبار أن الدولة لا تتنازل عن حقوقها ولا تتسامح فيها فقد أضاف المشرع لضمان تحصيل الإيجارات والأعباء الإيجارية غير المسددة لديوان الترقية والتسيير العقاري بعد نفاذ كل الطرق والوسائل بالتراضي أن يتم إسناد تحصيلها لقابض الضرائب، وتكون هذه الديون محل بيان نافذ من قبل والي الولاية التي يوجد بها المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري، ويتم التكفل بهذا البيان النافذ مباشرة من قبل قابض الضرائب المختص إقليميا الذي يباشر الملاحظات طبقا للمادة 154 من قانون المالية لسنة 1988.¹

2- الفسخ: تنص الفقرة 3 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجارات ستة (6) أشهر من حلول أجل الإستحقاق وثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 121.

إحتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرده المعني من السكن".

فسخ العقد والحكم بإخلاء المستأجر للمسكن المؤجر لعدم وفاء المستأجر بالأجرة لا يتم إلا بإستيفاء الشروط والإجراءات الآتية:

أ- أن توجد أجرة مستحقة الأداء: تنص الفقرة 1 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 على أنه "يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله"، وتنص الفقرة 4 من المادة 10 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08 على أنه "يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل".

ب- أن يستمر المستأجر في عدم دفع الأجرة بعد حلول أجلها: حددت الفقرة 3 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 مدة التأخير في الوفاء بالإيجارات المستحقة والموجبة للفسخ بمدة ستة (6) أشهر.

ج- أن يستوفي المؤجر جميع الإجراءات والأشكال المعمول بها: ويتمثل هذا الشرط في وجوب إعدار المستأجر بمطالبته للوفاء بالأجرة من طرف المؤجر، حيث ألزمت الفقرة 3 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤجر بإعدار المستأجر عن طريق ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء، فإذا لم يستجب المستأجر لدفع ما عليه من أجرة يتم فسخ عقد الإيجار وطرده المستأجر من السكن المؤجر عن طريق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل، زيادة على حق المؤجر في المطالبة بتسديد الأجرة المستحقة مضيفا إليها عقوبات التأخير.

كما يحق للمؤجر طبقاً للقواعد العامة المطالبة بالتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر، ومن ذلك نفقات الإعذار ومصاريف الدعوى القضائية¹ المنصوص عليها بموجب المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني

إستعمال المستأجر للسكن المؤجر للسكن فيه.

عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة فهو لا يخول للمستأجر إلا الإنتفاع بالسكن المؤجر مدة من الزمن ثم إعادته للمؤجر، فلا يملك المستأجر الحرية في إستعمال السكن المؤجر كيفما يشاء وإنما يجب عليه أن يستعمله وفقاً لما تم الإتفاق عليه في العقد أو وفق ما أعد له بحكم طبيعته.²

لكن الأمر يختلف عن ذلك بالنسبة لإيجار السكنات العمومية التي يتحدد وجه إستعمالها من الصفة التي تحملها، إذ أنه لا خلاف حول الغرض المقصود منها وهو الإستعمال السكني، فهذا الوجه من الإنتفاع لا يجد مرجعه أو سنده في إتفاق الطرفين فقط وإنما تفرضه النصوص المنظمة لهذا الإيجار حيث تنص الفقرة 1 من المادة 4 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر"، ويترتب على هذا الالتزام مجموعة من الإلتزامات الفرعية نعرضها كالاتي:

أولاً- عدم التغيير في وجه الإنتفاع بالسكن المؤجر: يمنع على المستأجر القيام بإحداث تغيير في وجه الإنتفاع بالسكن المؤجر، إلا أنه يسمح للمستأجر بإجراء تغييرات

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 453.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 146.

في المسكن المؤجر شرط موافقة مكتوبة من قبل المؤجر طبقاً لما نصت عليه المادة 11 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، إلا أنه هناك بعض التسامح في التعديل في ذلك إذا كان هذا التعديل قريب جداً مما هو متفق عليه، ولا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولا يمنع المستأجر من رد السكن عند إنتهاء مدة الإيجار بالحالة التي كانت عليها عند إبرام العقد.¹

وهذا ما يحدث فعلاً بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية خاصة أن جودة هذه المساكن ناقصة إلى حد كبير عند التسليم، فيوجد من المستأجرين من يقوم بتغيير الأحواض والمغاسل لرداءتها ويغير الأبواب والمقابض والأقفال...، كما يمكن للمستأجر أن يعدل في المسكن وذلك بوضعه لخزان الماء أو جهاز التدفئة المركزية أو المكيف الهوائي أو تزيين الحائط.

ولا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عن تلك التعديلات أو عن أي عمل قام به على السكن المؤجر شرط أن لا يترتب للمؤجر أي ضرر، ولا يمنع المستأجر من رد السكن عند إنتهاء مدة الإيجار إلى الحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد.

فيمنع على المستأجر لسكن عمومي إيجاري ممارسة أي نشاط تجاري أو صناعي أو مهني بالسكن المؤجر بالنسبة لعقود الإيجار التي تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 08-142، عكس ما كان منصوص عليه بموجب البند 3 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 والبند 4 من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 التي كانت تسمح للمستأجر إذا ما رغب في ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني بالمسكن المؤجر أن يحصل على موافقة صريحة وكتابية من المؤجر.

¹ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 97.

ثانيا- الإستعمال الشخصي للسكن المؤجر: إذا كان تمكين المستأجر من الإنتفاع بسكن عمومي إيجاري يرجع لحاجته الماسة إليه فإن هذا المقتضى يجبره على الإلتزام بإستعماله شخصيا ومداومته على ذلك بمعية أفراد أسرته إن وجدوا،¹ وفي هذا الصدد نصت المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة وإستعمالها للسكن الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه".

ويتفرع على إلتزام المستأجر بالإستعمال الشخصي للسكن المؤجر الإلتزامات الآتية:

1- الإلتزام بعدم التنازل عن المسكن المؤجر أو تأجيره من الباطن أو وضعه تحت تصرف الغير: خلافا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 505 من القانون المدني التي تسمح للمستأجر بأن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجار من الباطن للسكن المؤجر شرط موافقة المؤجر، فإن جميع النصوص المنظمة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري نصت صراحة على أنه يمنع على المستأجر التنازل على حقه في الإيجار وألا يؤجر من الباطن المسكن المؤجر وأن لا يعيره للغير مؤقتا² ولو بموافقة المؤجر.

لذلك لم يكن لمستأجر سكن عمومي إيجاري الحق في أن ينقل إلى الغير حقه في الإنتفاع بالمسكن المؤجر مهما كانت صفة هذا الغير ودرجة قرابته حتى لو كان ذلك بدون مقابل، بل ومهما كانت صورة هذا النقل سواء كان تنازل عن حق الإيجار أو كان تأجير من الباطن فإن ذلك يقع باطلا، ولا يجوز للمؤجر أن يقبل به أو أن يضفي عليه

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 129.

² - رحمانى محفوظ، التنازل عن حق الإيجار في المحلات السكنية، مجلة الموثق، عدد 7، جوان - جويلية 2002، ص 20.

طابع الشرعية ولا يجوز للطرفين الإتفاق على مخالفته لتعلقه بالنظام العام، وذلك ما أكدته المحكمة العليا بقضائها بأنه "من المقرر قانوناً أن إيجار أملاك الدولة من الباطن ممنوع قانوناً، ولا يكسب صاحبه صفة المستأجر".¹

ويجد هذا الحظر مبرره في أن السكنات العمومية الإيجارية لا تمنح إلا وفقاً لشروط محددة سلفاً بموجب نصوص القانون - كما سبق تناوله في إنعقاد الإيجار - وإتباع إجراءات وأشكال معينة لتقرير الإستفادة منها، وأن إطلاق حرية المستأجرين في التصرف في منفعتها بالتنازل عنها أو تأجيرها من الباطن أو ترك الأمكنة للغير في مقابل مبلغ من المال فإن ذلك يؤدي إلى المضاربة بها وإفادة الغير منها دون وجه حق.

ورغم الحظر المتعلق بعدم تنازل المستأجر لسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري عن حقه في الإيجار بأي شكل من أشكال التنازل كالبيع أو الهبة أو العارية إلا أن الواقع أثبت عكس ذلك، فقد كان يجري التنازل عن حق إيجار هذه السكنات بمجرد تصريح بالتنازل موقع من طرف المستأجر ومصادق عليه قانوناً، ثم يتولى المؤجر بعد ذلك وعند تقديم موافقته إعداد عقد إيجار بإسم ولفائدة المنتازل له قصد تسوية وضعيته القانونية كمستأجر جديد لهذا السكن ومستفيد من حق البقاء فيه مخالفة للنصوص القانونية.

وإستمر الوضع كذلك إلى أن صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-43 الذي حدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه السكنات والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-310، وبذلك وضع هذا المرسوم حدا لحالة خرق القانون.²

وإشترط المرسوم التنفيذي رقم 16-310 في المنتازل له الشروط الآتية:

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 35734 الصادر بتاريخ 15-06-1985، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1989، عدد 4، ص 154.

² - عمر زواهره، المرجع السابق، ص 155.

- أن يكون المتنازل له من أصول أو فروع المستأجر،¹ أو أن يكون ممن له صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر دون أن يكون من أصوله أو فروعه أو أي شاغل آخر للسكن بالنسبة للسكنات المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل تاريخ 01-01-2004.²

- أن تتوفر في المتنازل له الذي يكون من أصول أو فروع المستأجر شروط الحصول على سكن عمومي،³ والتي سبق لنا التطرق إليها في الفصل الأول من هذا البحث دون شرط أن تتوفر تلك الشروط بالنسبة لباقي المتنازل لهم، ولعل السبب من هذا الحكم الأخير هو تسوية وضعية الشاغلين دون سند للسكنات المستغلة قبل تاريخ 01-01-2004.

وعلق المرسوم نفاذ التنازل على الشروط الآتية:

- أن يصدر القبول الكتابي والصريح من المصلحة المؤجرة،⁴ فللمؤجر أن يقبل التنازل أو أن يرفضه، وفي هذه الحالة الأخيرة يمكن للمتنازل أن ينازع المؤجر عن طريق الإدعاء أمام القضاء.

- أن يقوم المستأجر أو المتنازل له عند الإقتضاء بدفع جميع مبالغ بدل الإيجار غير المدفوعة لصالح المؤجر.⁵

- أن يتعهد المتنازل له إذا كان من غير أصول وفروع المستأجر مسبقا قبل نقل حق الإيجار إليه بشراء السكن المشغول،⁶ وفي هذه الحالة لا يستفيد المتنازل له من

¹- الفقرة 1 من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

²- الفقرة 2 من المادة 2 والمادة 3 من نفس المرسوم.

³- المادة 4 من نفس المرسوم.

⁴- المادة 3 من نفس المرسوم.

⁵- الفقرة 1 من المادة 5 من نفس المرسوم.

⁶- الفقرة 2 من المادة 5 من نفس المرسوم.

التخفيض من ثمن التنازل¹ المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211.

- أن يدفع الممتاز له إذا كان من أقارب أو أصحاب الممتازل دون أن يكون من أصوله أو فروع غرامة مالية قدرها 10% من ثمن التنازل، وأن يدفع غرامة مالية قدرها 20% من ثمن التنازل إذا كان شاغل آخر للسكن.

ومتى أصدر المؤجر موافقته على نقل حق الإيجار فإن ذلك يقتضي إبرام عقد إيجار جديد بين المؤجر والممتازل له عن حق الإيجار تطبيقاً لقاعدة عدم جواز شغل السكنات العمومية الإيجارية إلا بموجب عقد إيجار محرر وفقاً للنموذج المنصوص عليه قانوناً، ويصبح عقد الإيجار الجديد نافذاً في مواجهة المؤجر ويترتب على ذلك إنقضاء العلاقة الإيجارية التي كانت قائمة بين المؤجر والممتازل وتصبح علاقة المؤجر بالممتازل له علاقة مباشرة، ويصبح الممتازل له مستأجراً أصلياً للسكن ويسجل في البطاقة الوطنية للسكن،² وترتب هذه العلاقة جميع الحقوق والالتزامات التي في ذمة كل طرف تجاه الآخر، ويلتزم المؤجر مباشرة بإجراءات التنازل عن السكن المؤجر لصالح الممتازل له وفقاً للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم.

ويترتب على عدم التزام المستأجرين والشاغلين بهذا الحظر تعريض كلا الطرفين إلى المتابعات القضائية³ والطرده الفوري لشاغل المسكن دون حق.⁴

وينقضي حق الشاغلين الذين لا يكونون من أصول أو فروع المستأجر الأصلي لهذه السكنات في الاستفادة من نقل حق الإيجار إليهم ابتداءً من تاريخ 31-12-2017،

¹ - الفقرة 2 من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

² - الفقرة 5 من المادة 5 من نفس المرسوم.

³ - تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 على أن تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار للغير بمقابل أو دونه يعرضه للعقوبات المنصوص عليها في القانون المتمثلة في النصب وخيانة الأمانة.

⁴ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

وبعد هذا التاريخ يسقط حقهم في المطالبة بأي حق في نقل الإيجار ويتعرضون إلى الطرد الفوري من السكنات.¹

وتجدر الإشارة إلى أنه سيعلق تطبيق هذا المرسوم إلى غاية صدور قرارات تنظيمية من طرف الوزير المكلف بالسكن، أو عند الإقتضاء بقرارات وزارية مشتركة بينه وبين وزيرى المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية.²

2- عدم ترك المنزل المؤجر دون إستعمال: لا يجوز للمستأجر أن يترك المسكن المؤجر دون إستعمال أصلا إذا كان من وراء ذلك ضرر يلحق بالسكن كعدم صيانتة أو تعرضه للإعتداء والغصب، فإذا كان إستعمال السكن المؤجر حقا للمستأجر فهو أيضا واجب عليه.³

فالغرض من هذا الحكم بالنسبة لإيجار السكنات العمومية هو أبعد من مجرد تقادي أن يقع عليها إعتداء أو يصيبها تلف من جراء تركها دون إستعمال، وإنما بإعتبار أن هذه السكنات موجهة خصيصا لطالبي الإيجار من الفئات الإجتماعية المحرومة أو المحتاجة، فإن المستأجرين بتصرفهم على هذا النحو يكونون قد قدموا مبرر كافيا على عدم حاجتهم إليها مما يفقدهم الحق في إيجارها حتى ولو كانوا موفيين بجميع إلتزاماتهم المالية.

وحتى يتمكن المستأجر من تقادي توقيع هذا الجزاء عليه فإن الأمر يقتضي منه أن يبقى شاغلا للسكن المؤجر بنفسه أو بواسطة أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه عادة منذ أكثر من مدة ستة (6) أشهر، ويجب في هذا الصدد أن لا تقل مدة شغله عن مدة ستة (6) أشهر دون إنقطاع طبقا للمادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

² - المادة 9 من نفس المرسوم.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 520.

بعدها كانت المدة محددة بثمانية (8) أشهر خلال السنة الإيجارية الواحدة بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147، ما لم يكن عدم شغل المسكن يرجع إلى إرتباطات مهنية تستدعي من المستأجر الإقامة في منطقة أخرى لا يتوفر له فيها سكن، غير أن ذلك يوجب على المستأجر وضع المسكن تحت رعاية المؤجر خال من كل شاغل غير قانوني.¹

ثالثاً- إحترام قواعد الملكية المشتركة: تنص المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الإمتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهدوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيئتها، ويتعهد بإحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمنفعة العامة، زيادة على ذلك"، ونصت المادة 13 من نفس دفتر الشروط على أنه "يلتزم المستأجر بإحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكذا بكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة"، وتنص المادة 14 من نفس دفتر الشروط على أنه "في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة، يلتزم المستأجر بإحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة"، وتنص المادة 18 من نفس دفتر الشروط على أنه "زيادة على البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة الذي يعده المؤجر ولاسيما المتعلقة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة".

فإذا كان المستأجر صاحب حق شخصي في الإنتفاع بالمسكن المؤجر فإن ذلك لا يخوله إستعمال هذا الحق للإضرار بحقوق الغير أو بقية المستأجرين الآخرين، وإنما يتعين عليه الإلتزام بتفادي كل ما من شأنه تعكير صفو الهدوء في العمارة، أو الإخلال

¹ - طبقا لما تنص عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147.

بأمنها، أو الإضرار بحسن منظرها لأنه ملزم بالمحافظة على السكن المؤجر من أجل إبقائه صالحا حتى يفي بالغرض الذي أعد له.

وبصفة عامة فإنه يتعين على المستأجر إحترام النظام الداخلي للعمارة والمحافظة على الأجزاء المشتركة وتطبيق نظام إدارتها في حال إخضاعها لهذا النظام، فيجوز له إستعمال الأجزاء المشتركة بكل حرية حسب ما هي معدة له دون أن يعيق حقوق من لهم نفس الحق عليها، بحيث يتمتع عليه أن يستعملها خارج الوجه المألوف لها أو أن يعدل أو يغير فيها كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما والمتمثلة في المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 83-666 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-59 والمرسوم التنفيذي رقم 97-154 الخاص بإدارة الأملاك العقارية¹ على العموم والذي يطبق أيضا على الملكية المشتركة، والقرار الصادر بتاريخ 04-02-1998 المحدد لمقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية المعدل والمتمم بالقرار الصادر بتاريخ 25-09-1999.²

وقضت المحكمة العليا بأن "المساس بأحد الجدران من طرف الطاعنة يعد وفقا لما نصت عليه المادة 749 ق.م مساسا بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية وقد يلحق هذا التحويل ضررا بما أعد له العقار خاصة أن ديوان الترقية والتسيير العقاري قد عارض هذا التحويل، ومنه فإن القرار المطعون فيه مسبب بما فيه الكفاية وجاء وفقا لما نصت

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10-05-1997 الخاص بإدارة الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 11-05-1997، عدد 28، ص 17.

² - القرار المؤرخ في 25-09-1999 المعدل للقرار المؤرخ في 04-02-1998 الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 03-11-1999، عدد 77، ص 20.

عليه المادة 749 من القانون المدني والمادة 11 من المرسوم 83-666 مما يجعل القرار قد طبق القانون وكان مسببا بما فيه الكفاية، ومنه فالطعن غير مؤسس ويتعين رفضه".¹

ويعتبر إخلال المستأجر بهذا الإلتزام إخلالاً بالتزاماته التعاقدية ويكون ذلك موجبا للإخلاء دون اشتراط وقوع الضرر في المسكن المؤجر.

الفرع الثالث

إلتزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر ورده عند إنتهاء

عقد الإيجار.

يلتزم المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر أثناء مدة الإيجار حتى يبقى يفي بالغرض الذي أعد له وذلك عن طريق إجراء الترميمات الواجبة، كما يلتزم برده عند نهاية عقد الإيجار لأي سبب من أسباب إنتهائه وإلا عد شاغلا له دون أي سند قانوني ويتعرض للطرد منه، ونعرض فيما يلي إلتزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر، وإلتزامه برده للمؤجر.

أولا- إلتزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر: يلتزم المستأجر بالعناية بالسكن المؤجر أثناء كامل مدة الإيجار وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد، فإذا قصر وأصاب السكن المؤجر تلف أو هلاك عد مسؤولا عما لحق المؤجر من أضرار وتحمل تبعات ذلك، وتشدد مسؤولية إذا إحترق المسكن المؤجر.²

ولم ينص المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به على إلتزام المستأجر بالعناية بالمسكن المؤجر والمحافظة عليه كما كان

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 559709 الصادر بتاريخ 12-11-2009، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد 2، ص 257.

² - أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 531.

منصوص عليه بموجب البند 2 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 بأنه "يلتزم المستأجر بأن ينتفع بالأمكنة كرب أسرة صالح، وأن يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه"، لذلك فإنه يتم الرجوع إلى أحكام الفقرة 1 من المادة 495 من القانون المدني التي تنص على أنه "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي".

ويلتزم المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر وذلك بما يبذله رب الأسرة الصالح في تقديم كل العناية الضرورية لصيانتها من ناحية، وأن يقوم بالترميمات التأجيرية من ناحية أخرى، فيلتزم المستأجر بأن يحافظ على السكن المؤجر وعليه أن يبذل في سبيل ذلك العناية التي يبذلها الرجل العادي، فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص أما إذا كان متهاونا فعليه أن يرفع من عنايته إلى درجة الرجل العادي، والتزام المستأجر هو إلزام ببذل عناية لا إلزام بتحقيق نتيجة لذلك فلا يسأل إذا تلف المسكن أو هلك متى بذل العناية المطلوبة.

ولا يطلب من المستأجر أن يبذل هذه العناية في المحافظة على السكن المؤجر فقط وإنما عليه أن يبذلها أيضا في إستعماله، إذ يجب عليه أن يستعمله إستعمالا عاديا مألوفا وإلا سئل عما يصيبه من فساد أو هلاك جراء مخالفة هذا الإستعمال، وهذا ما تنص عليه الفقرة 2 من المادة 495 من القانون المدني بأنه "وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء إنتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشيء عن إستعمالها إستعمالا عاديا".

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر عن الأفعال التي تصدر عنه فقط بل تمتد لتشمل أفعال من كان تابعا له ممن سمح لهم بالإقامة في السكن أو إستعماله كأفراد أسرته من زوجه وأولاده وأقاربه والأصدقاء والضيوف والخدم، ويرجع البت فيما إذا كان المستأجر قد جاوز في إستعماله السكن المؤجر حدود الإستعمال المألوف من عدمه إلى قاضي الموضوع.

ومن أمثلة المحافظة على السكن المؤجر ألا يقوم المستأجر بتهوية السكن أو تدفئته مما يترتب عليه تلفه، أو وضع أشياء ثقيلة على سطح السكن من شأنها أن توهن دعائمه وجدرانه.

وتنص المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة"، فهذه المادة تضع إلزاماً على عاتق المستأجر مفاده إجراء الترميمات التأجيرية.

ويقصد بالترميمات التأجيرية تلك الترميمات البسيطة التي تحتاج إليها العين المؤجرة نظراً لما يكون قد لحقها من أضرار بسبب إستعمالها المعتاد، والأصل أن تحديدها يرجع إلى إتفاق طرفي العقد وإلى العرف،¹ ولعدم إمكانية حصر كل الترميمات التي يلزم بها المستأجر في إطار نصوص تشريعية أو تنظيمية،² فإنه لم يتم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر لشروط الملحقين به عكس العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 الذي حدد بموجب المادة 19 منه تلك الترميمات في الآتي:

- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحيحة المكسورة أو المعطوبة.
- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.
- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.
- إصلاح أو تبديل الأقفال والمقابض والمفصلات والمزالج.
- إجراء الدهانات الداخلية.
- تبديل البلاطة والقيشاني، الخزف داخل الأمكنة.

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 478.

² - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص ص 38 - 39.

- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية والتنظيمية.

والمعيار الذي يسترشد به القاضي في حالة غياب النص هو أن الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي تنشأ من الإستعمال الشخصي للعين المؤجرة كإصلاح الأبواب والنوافذ وتركيب زجاجها وأقفالها وحتى طلاء جدران السكن، أما الترميمات الكبيرة فيلتزم بها المؤجر باعتبارها ضرورية للإنتفاع بالسكن،¹ وقد سبق أن أشرنا إلى هذا الموضوع عند دراسة إلتزام المؤجر بالترميمات الضرورية.

وبما أن تحميل المشرع المستأجر لهذه الترميمات مرده إفتراض أنها نشأت نتيجة إستعمال المستأجر أو تابعيه للسكن المؤجر، فإنه إذا ثبت أن هذه الترميمات يرجع مصدرها إلى سبب أجنبي عنه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ الغير فإن المستأجر يتحلل من القيام بها ولا يكون مسؤولاً عنها، ويقع عبء إثبات أن السبب الأجنبي هو من تسبب في هذه النتائج على عاتق المستأجر لأن المشرع إفترض مسؤوليته عن هذه الترميمات.²

وبالنسبة للترميمات التي تحتاجها الأجزاء المشتركة فإنه سبق القول عند الحديث عن نطاق تنفيذ المؤجر لإلتزامه بالصيانة بأن الترميمات التي يقتضيها الإنتفاع بالأجزاء المشتركة تقع على عاتق المؤجر لأن هذه الأجزاء ليست مخصصة لإنتفاع أحد المستأجرين دون غيره، كما أنه قد يلحقها الضرر من شخص أجنبي عنهم لذلك فإن المؤجر هو الذي يلتزم بها وليس المستأجر،³ عملاً بنص المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 التي نصت على أنه "يلتزم المؤجر بالتكفل

¹ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 4.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 162 - 163.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 550.

بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر"،
وعليه فإنه لا يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تحتاجها الأجزاء المشتركة.

غير أن عدم إلزام المستأجر بذلك لا يعفيه من تحمل قسط من أعبائها بنسبة
الجزء الذي يشغله في العمارة السكنية ضمن الأعباء الإيجارية التي يلزم بدفعها مع قيمة
الإيجار الرئيسي،¹ وذلك ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142
بأنه "يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة وتغطي: مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة
الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول
بهما...".

إلا أنه متى كان وقوع الضرر يرجع إلى فعل أحد المستأجرين أو أحد تابعيه كان
هذا المستأجر مسؤولاً عن الضرر ويتحمل وحده أعباءه وتكاليف الترميم سواء وقع ذلك
داخل المسكن الذي إستأجره أم في نطاق الأجزاء ذات الإستعمال المشترك، وسواء كان
الترميم ضرورياً أم تأجيراً طبقاً لما تنص عليه الفقرة 2 من المادة 14 من دفتر الشروط
الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 بأنه "يلتزم المستأجر بتحمل كل المصاريف
الناجمة عن الأضرار التي أحدثها أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها".

ويقتضي إلزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر أن يكون مسؤولاً عما
يلحقه من تلف أو هلاك ينسب إليه وعن إخلاله بإلتزامه بالقيام بالترميمات التأجيرية، فإذا
أخل المستأجر بإلتزامه بالعناية بالسكن المؤجر أو بإستعماله فإنه يسأل في مواجهة
المؤجر وفقاً لما تقتضيه القواعد العامة، فيكون لهذا الأخير تبعاً لمصلحته وبالنظر إلى
حجم الإخلال والضرر الذي لحقه أو لحق السكن طلب التنفيذ العيني أي إلزام المستأجر
ببذل العناية اللازمة في المحافظة على السكن المؤجر وإستعماله إستعمالاً عادياً، أو
طلب الفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو كان الإخلال جسيماً طبقاً للمادة 119

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 140.

من القانون المدني، كما يمكن للمؤجر أن يطلب من القاضي الحكم بغرامة تهديدية عن تقاعس أو رفض المستأجر التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً طبقاً للمادة 174 من القانون المدني، وفي جميع الأحوال له أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الإخلال¹ وذلك بإعتبار أن إلتزام المستأجر في حفظ السكن المؤجر إلتزام ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة.

وإذا كان الهلاك بسبب الحريق فينقلب إلتزام المستأجر إلى إلتزام بتحقيق نتيجة ولا يكفي فيه مجرد بذل عناية، ويرجع تشديد المسؤولية على المستأجر في هذه الحالة إلى خطورة الحريق وإحتمال وقوعه بخطأ منه، وفي هذا الصدد نصت المادة 496 من القانون المدني على أن "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله، وأنه عند تعدد المستأجرين لعقار واحد يسأل كل منهم بنسبة الجزء الذي يشغله ما لم يثبت أن الحريق بدأ نشوئه في مسكن أحدهم فيكون وحده المسؤول عن ذلك".

إلا أن الأحكام العامة المتعلقة بمسؤولية المستأجر في مواجهة المؤجر عن حريق السكن المؤجر لا تجد طريقها إلى التطبيق فيما يتعلق بإيجار السكنات العمومية، طالما أن المؤجر يأخذ على عاتقه إلتزام بإكتتاب عقد تأمين على البناية المؤجرة ضد أخطار الحريق الذي قد ينشب بها وما يمكنه أن ينجر عن ذلك من تلف أو تهديم كلي أو جزئي للمبنى، فيمكنه هذا الإجراء من الحصول على تعويض عن الأضرار اللاحقة به.

ولا يشمل ضمان الأضرار اللاحقة بأموال المستأجرين أو الغير الناتجة عن هذا الحريق، مما يعني أن إستبعاد نص المادة 496 من القانون المدني لا يعني إلا علاقة المؤجر بالمستأجر المسؤول عن الحريق، أما فيما يتعلق بمسؤولية المستأجر المسؤول عن الحريق أمام غيره من المستأجرين المتضررين فتحكمها قواعد المسؤولية التقصيرية،

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 159.

فإذا ثبت بدأ نشوب الحريق من الشقة التي يشغلها أحدهم كان مسؤولاً عن جميع الأضرار وليس عن نسبة الجزء الذي يشغله طبقاً للفقرة 2 من المادة 496 من القانون المدني ما لم يثبت أن وقوع الحريق يرجع إلى سبب أجنبي، في حين أنه إذا تعدد المستأجرون المسؤولون عن ذلك كان كل واحد منهم مسئولاً بنسبة الجزء الذي يشغله في العمارة السكنية.¹

وإذا إمتنع المستأجر بعد إذاره عن إجراء الترميمات التأجيرية الواقعة على عاتقه داخل المسكن المؤجر جاز للمؤجر أن يطلب من القضاء الحكم له بإلزامه بالقيام بها متى توافرت شروط ذلك، أو أن يطلب الترخيص له بإجرائها بنفسه على نفقة المستأجر طبقاً لما تقضى به القواعد العامة في هذا الشأن، كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد على أساس إخلال المستأجر بإحدى إلتزاماته، ويتم خصم نفقات الترميم وإصلاح الضرر الذي تسبب فيه المستأجر بفعله أو بتقصيره من مبلغ الكفالة التي ألزم بدفعها قبل الشغل السكن، وتقدر تلك النفقات بناءً على محضر معاينة للمسكن المؤجر المعد مسبقاً، كل ذلك دون الإخلال بحق المؤجر في طلب التعويض.²

ثانياً- إلتزام المستأجر برد السكن للمؤجر عند إنتهاء عقد الإيجار: لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الإنتفاع بالشيء، ولما كان الإنتفاع بطبيعته مؤقتة بمدة زمنية معينة فإن المستأجر ملزم برد المسكن المؤجر عند إنتهاء مدة الإيجار للمؤجر.

ورغم أن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به لم يرد فيهم النص على إلتزام المستأجر برد المسكن المؤجر عند إنتهاء مدة عقد الإيجار كما كان منصوص عليه بموجب البند 5 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي

¹ - عمر زواهره، المرجع السابق، ص ص 142 - 143.

² - نفس المرجع، ص 141.

رقم 76-147 التي تنص على أنه "يلزم المستأجر بأن يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الإجارة كل مفاتيح الأمكنة خالصا من كافة الإلتزمات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمكنة" وبموجب البند 6 من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69، فتطبق المادة 502 من القانون المدني التي تنص على أنه "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضات بإعتبار القيمة الإيجارية للعين وبإعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

ويلتزم المستأجر برد المسكن المؤجر الذي تم إستئجاره من المؤجر بما يحمله من أوصاف حسب عقد الإيجار المبرم وعليه فلا يجوز له أن يرد غيره أو أن يؤدي قيمته، كما يلتزم كذلك برد الملحقات التي تسلمها مع المسكن¹ سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند بداية الإيجار أو خلال مدته.

والإلتزام بالرد ما هو إلا الإلتزام بالتسليم لذلك يجب أن يتم بنفس الطريقة التي تم بها التسليم، ويتحقق ذلك بوضع مفاتيح المسكن المؤجر وملحقاته تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازته دون عائق.

أما عن الحالة التي يجب أن يرد عليها المسكن المؤجر فإن المادة 503 من القانون المدني ألزمت المستأجر برد السكن المؤجر بالحالة التي كان عليها وقت التسليم بنصها على أنه "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك، وإذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفي يفترض في المؤجر أنه إستردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس، المستأجر مسئول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه"، وتتحدد حالة السكن بحسب ما هو مذكور في محضر المعاينة وقت التسليم، فإذا تم تحرير محضر المعاينة سهلت المقارنة بين حالة السكن المؤجر عند الرد

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 146.

وحالته عند التسليم فيكون المستأجر قد وفى بالتزامه عند تطابق الحالتين، أما إن لم تكن حالة المسكن المؤجر عند الرد هي نفسها عند التسليم فيكون المستأجر قد أخل بالتزامه، ويسأل حينها عما لحق السكن من هلاك أو تلف إلا ما كان لا ينسب إلى خطئه كأن يكون ذلك بفعل القوة القاهرة أو فعل المؤجر أو بفعل الغير.

أما إذا تم التسليم دون تحرير محضر معاينة وذلك كثير الحدوث بالنسبة لإيجار السكنات العمومية التي يضطر فيها المستأجر تحت ضغط أزمة السكن أن يقبل بالتسليم رغم ذلك فإن المشرع افترض أن المستأجر قد تسلم السكن المؤجر في حالة حسنة، إلا أن هذا الافتراض لا يعد أن يكون مجرد قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس إذ يجوز للمستأجر أن يثبت أنه تسلمه بما هو عليه من هلاك أو تلف وذلك بجميع طرق الإثبات،¹ مع أنه يمكن للمستأجر اللجوء إلى معاينة المسكن المؤجر قبل شغله عن طريق محضر إثبات حالة محرر من طرف محضر قضائي يوفر عليه مشقة البحث عن دليل عند وقوع النزاع.

ويلزم المستأجر برد السكن المؤجر فور إنتهاء عقد الإيجار لأي سبب، ولكن يجوز للمستأجر أن يتأخر في تسليم السكن عن هذا الميعاد في حالة تمسكه بحقه في الحبس لإستيفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر، كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية، ويتعين رد السكن المؤجر في المكان الذي سلم فيه للمستأجر أي في مكان وجود السكن العمومي الإيجاري.

ويكون المستأجر مخلا بالتزامه برد السكن المؤجر إذا لم يقم برده إلى المؤجر أو تأخر في رده أو قام برده في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد، وفي جميع هذه الحالات

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 190.

يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني ويجوز له فوق ذلك طلب التعويض إن كان له مقتضى.¹

فإذا لم يقدّم المستأجر برد السكن أو تأخر في الرد فيجوز للمؤجر إجباره على ذلك عن طريق رفع دعوى إستعجالية لطرده من السكن على أساس أنه شاغل له دون وجه حق، كما يمكن له رفع دعوى إستحقاق على أساس أنه مالك للسكن المؤجر،² كما له أن يطالب بالتعويض عن الفترة التي بقي فيها المستأجر شاغلا للسكن طبقا للفقرة 2 من المادة 502 من القانون المدني التي حددت عناصر هذا التعويض فجعلته شاملا للقيمة الإيجارية أي ما يقابل الأجرة عن مدة التأخير باعتبارها تمثل الضرر الذي أصاب المؤجر نتيجة حرمانه من الإنتفاع بالسكن خلال مدة التأخير، بالإضافة إلى ما يكون قد أصاب المؤجر من أضرار أخرى بسبب حرمانه من الإنتفاع بالسكن المؤجر غير الأجرة.

أما إذا رد المستأجر السكن للمؤجر في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد فيكون للمؤجر الحق في إجباره على إجراء الترميمات التأجيرية وإصلاح ما هلك منه على نفقته مع التعويض عن منفعة السكن في الفترة التي يجري فيها الإصلاح إذا كان المؤجر قد منع من إستغلاله خلال هذه الفترة، كما يحق للمؤجر أن يطلب التعويض عما يكون قد أصاب السكن من هلاك أو تلف بدلا من التنفيذ العيني³ ما لم يثبت أنه تسلم السكن على هذه الحالة، أو أن وقوع الضرر أو التلف كان بسبب لا يد له فيه، أو أنه بذل في المحافظة على السكن عناية الرجل العادي بإعتبار أن إلتزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر إلتزام ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة.

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 147.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 613.

³ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 110.

وإذا قام المستأجر برد السكن للمؤجر فيحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالمصاريف الضرورية التي تكون لازمة للمحافظة على السكن من الهلاك أو التلف وهي النفقات التي يلتزم بها المؤجر طبقاً لإلتزامه بالصيانة، سواء أكانت هاته المصاريف أنفقها المستأجر بإذن من المؤجر أم بغير إذنه، وللمستأجر أن يحبس السكن حتى يستوفي ما أنفقته.

أما المصاريف الكمالية هي المصاريف التي تؤدي إلى زخرفة السكن المؤجر وتجميله كأعمال الزخرفة وخلافه، والمصاريف النافعة هي المصاريف التي تؤدي إلى تحسين السكن المؤجر وزيادة منفعة مما يزيد في قيمته، فهي لا تعد ضرورية للمحافظة على السكن المؤجر كما أنها لا تعتبر مجرد تزيين أو زخرفة لها،¹ فالمشرع لم يلزم المؤجر بدائها للمستأجر وأجاز للمستأجر حق المطالبة بإزالة ما قام به من زخرفة وتحسينات وإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته متى نفذت هذه الأعمال دون ترخيص من المؤجر طبقاً للمادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08.

ويحق للمستأجر بمجرد تنفيذ إلتزامه بردّ المسكن المؤجر إسترداد مبلغ الضمان الذي دفعه عند بداية الإيجار، وعلى المؤجر أن يرده إليه كاملاً غير منقوص ما لم يكن إنقاصه أو عدم رده يرجع إلى حق المؤجر في خصم مستحقاته منه.

المبحث الثاني

إنهاء عقد إيجار السكن العمومي.

عقد إيجار السكنات العمومية كغيره من عقود المدة الأخرى يلعب الزمن دوراً حاسماً في إنقضائه، ذلك أن إستنفاد عقد الإيجار للمدة المحددة له يعد السبب الطبيعي لإنتهائه.

¹ - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 110.

إلا أنه ما يميز عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري أنه مرّ بمرحلتين أساسيتين، أما المرحلة الأولى فهي مرحلة تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 الذي كان العقد في ظله يبرم لمدة غير محددة الأمر الذي يحول دون إمكانية تطبيق الأحكام العامة المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار في هذا الشأن، وأما المرحلة الثانية فهي مرحلة تطبيق أحكام المرسومين التنفيذيين رقم 97-35 و 08-142 والذين جعلوا هذا النوع من العقود محددة المدة حتى وإن كانت قابلة للتجديد إما بإتفاق مشترك بين الطرفين أو بالتجديد الضمني، كما يمكن إنهاء عقد الإيجار بطرق أخرى قبل إنتهاء مدته لإخلال أحد المتعاقدين بإحدى الإلتزامات الناشئة عن هذا العقد أو النصوص المنظمة له، أو تلك التي بمجرد تحققها يصبح معها عقد الإيجار منتهيا بقوة القانون لإستحالة إستمراره، أو أن أمر تنفيذه فيه إرهاب أو مجاوزة للمنفعة التي يضمنها كإنتقال ملكية المسكن المؤجر إلى المستأجر بالتنازل أو هلاك المسكن المؤجر أو موت المستأجر وغيرها.

ونعرض فيما يلي إنتهاء عقد الإيجار لسقوط حق البقاء فيه أو لإنقضاء مدته في مطلب أول، وإنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته في مطلب ثان.

المطلب الأول

إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لسقوط حق البقاء أو لإنقضاء

مدته.

كانت عقود الإيجار تبرم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 76-147 لمدة غير محددة وكان المستأجر يستفيد من حق البقاء بالأمكنة المؤجرة للمدة التي يرغب فيها، ومع ذلك نص المرسوم على سقوط هذا الحق والذي يؤدي إلى إنتهاء عقد الإيجار إذا توافرت شروطه وأسبابه، في حين أن عقود الإيجار المبرمة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-35 والمرسوم التنفيذي رقم 08-142 فهي عقود محددة المدة، والأصل فيها أنها تنتهي

بإنقضاء مدتها ما لم تجدد هذه المدة إما بإتفاق مشترك بين طرفي العقد أو بالتجديد الضمني.

ونعرض فيما يلي إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لسقوط حق البقاء في فرع أول، وإنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لإنقضاء مدته في فرع ثان.

الفرع الأول

إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لسقوط حق البقاء.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 ونموذج العقد الملحق به فلا وجود لأي نص يحدد مدة الإنتفاع بالسكن المؤجر مما يجعل عقود الإيجار المبرمة في ظل هذا المرسوم عقودا غير محدد المدة ويمكن إعتبارها عقود شبه أبدية، لذلك منح المشرع للمستأجرين في ظل هذا المرسوم حق البقاء بالسكن المؤجر طبقا للمادة 11 من المرسوم التي تنص على أنه "يستفيد المستأجر من حق البقاء شريطة قيامه بالوفاء بكافة الإلتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع الهيئة المؤجرة طبقا لهذا المرسوم".

ويلاحظ أن حق البقاء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-147 ليس له نفس مفهوم حق البقاء الوارد في القانون المدني، فلا يمكن لمؤجر لسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري أن ينهي عقد الإيجار عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر طبقا للمادة 475 من القانون المدني وعندها يتحول المستأجر إلى شاغل للأمكنة، ولكن ما يرمي إليه المرسوم التنفيذي رقم 76-147 هو تمتع المستأجر بإستمرار عقد الإيجار منذ بدايته ما دام أن المستأجر قائم بتنفيذ جميع إلتزاماته المتولدة عن العقد، والدليل على ذلك هو عدم إحتواء المرسوم أو العقد النموذجي الملحق به على إمكانية توجيه التنبيه بالإخلاء وممارسة حق الإسترداد للأمكنة بمعنى القانون المدني،

وبالتالي إستحال تغيير الوضعية القانونية لمستأجر لسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري من مستأجر إلى شاغل للسكن المؤجر.¹

فالمقصود بحق البقاء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 76-147 هو حق المستأجر في إستمرار حق الإيجار بالنسبة إليه دون الحاجة إلى التجديد أو طلب التمديد وحق إنتقاله إلى أفراد عائلته من بعده، وذلك ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 113932 الصادر بتاريخ 27-09-1994 بقضائه أن "حق البقاء هذا هو في الحقيقة إنتقال لحق الإيجار، ذلك أنه لا يمكن إذا تعلق الأمر بسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري أن ينتقل المستأجر من صفته هذه إلى صفة شاغل للأماكن طالما أنه لا يمكن إنهاء عقد الإيجار للأسباب المنصوص عليها في القانون المدني ولا ممارسة حق الإسترداد، بل لا ينتهي عقد الإيجار إلا لإرتكاب المستأجر إحدى المخالفات المنصوص عليها في المرسوم وبدون اللجوء إلى توجيه تنبيه بالإخلاء له، وعليه فإن نظرية حق البقاء بالأمكنة المنصوص عليها في المواد 554 وما يليها من القانون المدني غير واردة التطبيق بالنسبة لهذه الفئة من السكنات"،² غير أن هذه الحماية المقررة لفائدة المستأجر يمكن أن تسقط عنه متى توافرت بعض الشروط وفي حالات محددة.

وبإستقراء نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 فإنها تشترط لإستفادة المستأجر من حق البقاء توافر شرطين:

أولاً- التمتع بصفة مستأجر: تلحق صفة المستأجر كل من حاز عقد إيجار محرر من طرف الهيئة المؤجرة -ديوان الترقية والتسيير العقاري- طبقاً للعقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147، وبالتالي فلا حق في البقاء لمن لا يبرر شغله للأمكنة

¹- ذيب عبد السلام: المرجع السابق، ص 184.

²- نفس المرجع، ص ص 107 - 108.

المؤجرة بعقد شخصي أو خاص بمن تمسك بحق البقاء، وكذلك لا حق للبقاء لمن تمسك بعقد محرر خلافا للعقد النموذجي المنصوص عليه قانونا.

ثانيا- وفاء المستأجر بالوفاء بالالتزامات المتولدة عن العقد: حتى يستفيد المستأجر من حق البقاء يجب أن يكون قد وفى بجميع الإلتزامات المفروضة عليه قانونا بموجب عقد الإيجار والسابق التطرق إليها في المبحث الأول من هذا الفصل، كدفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة... الخ، فإذا أخل بإحداها كان محل طلب إنهاء عقد الإيجار من قبل المؤجر، ولا يمكن للمستأجر التمسك بهذا الحق.

وحددت هذه الحالات المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 والتي يتم على إثرها إنهاء عقد الإيجار دون أن يكون للمستأجر الحق في التمسك بإستمراره - حق البقاء- على الرغم من أنه غير محدد بمدة معينة،¹ وتتمثل هذه الحالات في الآتي:

أولا- صدور قرار قضائي تنفيذي بالطرد: فلا حق للبقاء في السكنات المؤجرة للأشخاص الذين حكم عليهم بالطرد بحكم حائز لقوة الشيء المقضي به، أي بحكم إستنفذ جميع طرق الطعن العادية² بما في ذلك الأوامر الإستعجالية.

ولا يمكن إنهاء عقد الإيجار وأمر المستأجر بالإخلاء بموجب قرار إداري مهما كان مصدره وقيمته، وإنما تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 على أنه "... كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل..."، وغالبا فإن هذه الحالة ترد على إخلال

¹ - عمر زواهرة: المرجع السابق، ص 183.

² - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 110.

المستأجر بالتزاماته الواقعة على عاتقه،¹ و نتناول هذه الحالة بالتفصيل عن دراسة إنهاء الإيجار بالفسح.

ثانيا- عدم الشغل الفعلي للمسكن المؤجر لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر: تعتبر الفقرة 2 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 أن من لا يشغل الأمكنة المؤجرة بصفة فعلية سواء بنفسه أو بواسطة أفراد عائلته لمدة لا تقل عن ثمانية (8) أشهر خلال سنة إيجارية بمثابة فعل يؤدي إلى سقوط حقه في البقاء فيها، حيث يجب أن يكون شغل الأمكنة فعليا ومفيدا ولا لبس فيه فلا يمكن أن ينتج مثلا عن وجود الأثاث أو عن زيارات سريعة للأمكنة.²

ويوقع هذا الجزاء على المستأجر على إعتبار أن السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا تمنح إلا لمن تثبت حاجته إليها، ولما كان لا يشغلها هذا المستأجر لا بنفسه ولا بواسطة أفراد عائلته أو كان يشغلها لكن لمدة قصيرة خلال سنة فإنه يكون بذلك قد أقام الدليل على عدم حاجته لها، مما يببرر رفع الحماية عنه وإسقاط حقه في البقاء بها وبالتالي إنهاء إيجاره دون بحث عما إذا كان يقصد أم لا يقصد من عدم شغله لها التخلي عن العلاقة الإيجارية التي تربطه بالمؤجر.³

كما يسمح النص أن يكون شغل السكن من طرف الأشخاص الذين يعيشون عادة مع المستأجر سواء كان من عائلته أو ممن ينفق عليهم، ولا يقبل شغل السكن من الأشخاص المذكورين سابقا إلا إذا كان غياب المستأجر مؤقتا، ويقدر قاضي الموضوع الشروط القانونية المطلوبة في هؤلاء الأشخاص، ويتطلب النص أن يستمر شغل الأمكنة لمدة ثمانية (8) أشهر خلال السنة الإيجارية إلا إذا كانت وظيفة أو مهنة المستأجر أو

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 184.

² - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 111.

³ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 184.

سبب آخر مشروع يبرر شغل المكان لمدة أقل إذا ما كانت تستدعي تنقلات متكررة وغيابات طويلة كمن يعمل ضابط في البحرية أو فنان ينتقل باستمرار،¹ لهذا أوردت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 إستثنائين على إلتزام المستأجر بشغل المسكن المؤجر لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية الواحدة يتمثلان في:

- عدم حيازة المستأجر لمسكن آخر في المنطقة التي يقيم فيها بسبب الوظيفة.
- وجوب وضع المسكن المؤجر تحت رعاية المؤجر خاليا من كل شاغل غير قانوني.

وبتوفر هذين الشرطين فإن حق المستأجر في البقاء يظل قائما وعقد إيجاره يبقى مستمرا فلا يجوز إنهاءه.

ثالثا- عدم حيازة المستأجر لمسكن آخر في نفس البلدة: يسقط حق المستأجر في البقاء إذا كان له مسكن شخصي يفي بحاجياته وحاجيات أفراد أسرته الذين يعولهم متى كان يقع في نفس المنطقة التي يوجد فيها المسكن المستأجر، ويأتي إيراد هذا الحكم نتيجة التعارض الحاصل بين أن يكون المستأجر مالكا لمسكن شخصي ومستفيدا من حق إيجار لمسكن إجتماعي في آن واحد لأنهما أمران لا يجوز الجمع بينهما للأسباب السالف ذكرها.

وإذا كان المسكن الذي يملكه المستأجر مؤجر إلى الغير فإنه متى كان في إمكانه أن يحصل عليه بإستعمال حقه في الإسترجاع كان ذلك سببا لسقوط حقه في البقاء طبقا للمادة 524 من القانون المدني، غير أن نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 يقيد من حق المؤجر في طلب إخلاء المستأجر للمسكن المؤجر في هذه الحالة بأن يثبت هذا الأخير خلال مدة خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ وقوع النزاع في أحقية

¹ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص ص 111 - 112.

بقائه بالسكن أنه رفع دعوى إسترجاع أمام القضاء مازال لم يتم الفصل فيها، لهذا الأمر فإنه لا يجوز حرمان المستأجر من حق البقاء بالسكن إلا عند حيازته الفعلية للمحل الذي يطالب بإسترجاعه.¹

رابعاً- كون المسكن غير صحي أو مهدد بالإنتهيار: ينص البند 4 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 على أنه لا حق في البقاء في الأمكنة لأسباب تتعلق بحالتها ومراعاة لصحة وسلامة الأشخاص، ويتعلق الأمر بالمحلات التي يكون السكن محظوراً فيها أو التي صدر بشأنها قرار بالحظر أو أمر بالترميم أو بهدم العقار الذي يشرف على الإنتهيار.

وفي هذه الحالة يكون المنع من السكن بقرار من السلطة الإدارية المختصة² بسبب الخطر الذي يشكله العقار على سكانه أو على البنايات المجاورة، ويكون هذا الحظر مؤقتاً إذا ما مكنت التدابير المأمور بها من إزالة الخطر،³ فإذا كان المسكن المؤجر يقتضي إجراء أشغال ترميم وكان تنفيذ هذه الأشغال يتطلب الإجراء مسبق عنه فإن المؤجر يكون ملزماً بتعويض المستأجر عن حقه في البقاء بالمسكن المؤجر خلال فترة هذه الأشغال بمسكن آخر يكون صالحاً للسكن طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147.

وفي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار لأن حق المستأجر في البقاء ينتقل إلى المسكن المعوض به طيلة فترة هذه الأشغال، في حين أنه إذا كان الحظر نهائياً بأن إستحالت إزالته أو صدر قرار يقضي بهدم المسكن فإن حق البقاء فيه بدوره يسقط عن المستأجر مما يوجب عليه إخلائه، ولا يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن ذلك بمسكن

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 185.

² - المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي.

³ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 116.

آخر مما يؤدي إلى إنتهاء عقد الإيجار لإستحالة محله طبقا لما تقدم ذكره بأن المؤجر لا يلتزم بتعويض المستأجر عن ذلك بمسكن آخر لأن السكنات الاجتماعية لا يجوز منحها إلا وفقا لإجراءات أو أشكال معينة، ويمتنع على المؤجر تحرير عقد إيجار لأي كان حتى ولو كان مستأجرا سابقا إنهدم مسكنه إلا بحصوله على مقرر إستفادة من سكن جديد.¹

خامسا- شغل السكن بموجب سند تابع لعقد العمل: إذا كان شغل المسكن المؤجر مرتبطا بممارسة عمل معين، أي إذا كان المسكن أجر لهيئة عمومية كما كان معمول به قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الذي نص صراحة في المادة 3 منه على أن الإستفادة من السكنات الاجتماعية لا تتم إلا للأشخاص الطبيعيين بتوفر شروط معينة، أو حتى بعد صدور هذا المرسوم إذ يتم أحيانا تخصيص جزء من برنامج السكنات الاجتماعية لفائدة أجهزة وإدارات عمومية تعمل على شغلها بواسطة موظفيها في شكل سكنات وظيفية فإنه لا يتمتع المستأجر بحق البقاء بعد قطع علاقة العمل،² وذلك ما قضت المحكمة العليا بحكمها أنه "لا حق في البقاء بالأمكنة للأشخاص الذين يشغلونها بموجب سند شغل تابع لعقد العمل في حالة إبطال هذا العقد، وعليه فإن القضاء بطرد الشاغل الذي فصل من عمله من السكن الذي سلم له من طرف الهيئة المستخدمة بمناسبة العمل يعتبر تطبيقا صحيحا للقانون".³

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 186.

² - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 118.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 42005 المؤرخ في 02-03-1987، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1990، العدد 4،

ص 136.

الفرع الثاني

إنهاء عقد إيجار السكن العمومي لإنقضاء مدته.

تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه "يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد إما بالإتفاق مشترك بين الطرفين أو بالتجديد الضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها"، وتنص المادة 3 من نفس المرسوم على أنه "يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69..."، وبقي العمل بهذا النموذج إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي ألحق به نموذجا لعقد الإيجار الذي نص على إبرام عقد إيجار بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية وذلك تسجيلا للمادة 44 من هذا المرسوم.

فحق المستأجر في الإيجار أصبح محدد المدة ولم يعد شبه أبدي كما كان في ظل المرسوم التنفيذي رقم 76-147 بإعتبار أن إستمرار المستأجر في شغل المسكن المؤجر بعد إنقضاء المدة المعينة في عقد الإيجار أصبح يتوقف على عدم إخطاره من قبل المؤجر بعدم رغبته في مد فترة إيجاره لمدة أخرى، فلم يعد الإيجار مفروض على المؤجر ويمكن له إنهاءه بمجرد توجيه تنبيه بالإخلاء إلى المستأجر، فإذا لم ينبه المؤجر المستأجر بالإخلاء فإن الإيجار يمتد لمدة أخرى سواء بإتفاق أو بدونه.

وتنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المطبق على السكنات الإجتماعية المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 على أنه "يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد إما بإتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها"، وأن هذا المرسوم أحال في شأن إبرام عقود الإيجار إلى أحكام المرسوم رقم 94-69 الذي نص بموجب البند 6 من المادة 6 منه على "إلتزام المستأجر بإخلاء الأماكن المؤجرة عند إنتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد... وذلك دون إعدار أو إخطار سابق من المؤجر".

وهذا يفيد أن عقود الإيجار المبرمة بالنسبة للسكنات الاجتماعية المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 أصبحت محددة المدة ويلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة بمجرد إنتهاء مدة العقد دون قيد ذلك بأي إجراء من طرف المؤجر، وذلك ما سار عليه المشرع عند إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 عندما نص في المادة 44 منه على أنه "يخضع المسكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية..."، وتطبيقا لذلك تنص المادة 2 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "يبرم هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه"، فإذا إنتهت مدة العقد وإنتهى عقد الإيجار بإنقضائها وبقي المستأجر مع ذلك في السكن المؤجر دون رضا المؤجر فإنه لا يعد مستأجرا بل شاغل دون سند.¹

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 97-35 والعقد النموذجي الملحق به أو المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي الملحق به فيمكن التجديد الضمني لعقد الإيجار على أساس أن إيجار هذا النوع من السكنات موجه لمساعدة فئات معينة من المجتمع الذين يفتقرون للسكن، فتكون إستفادتهم من هذه السكات هي نظير حاجتهم القصوى لها مما يقتضي ضمان حقهم في الإنتفاع بها والإستقرار فيها.

إلا أنه بالرجوع إلى ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-03 من أحكام تتضمن إلغاء حق البقاء بالأمكنة المؤجرة وإبرام عقود الإيجار لمدة غير محددة والتي تبنها فيما بعد القانون المدني رقم 07-05 فإنها تتعارض مع التجديد الضمني لعقود إيجار السكنات الاجتماعية، ذلك أنه لا يمكن أن يجدد العقد لمدة غير محددة ويلزم لإنهائه قيام

¹ - عبد الرزاق أحمد السهوري: المرجع السابق، ص 759.

المؤجر بتوجيه تنبيه للمستأجر من أجل إخلاء المسكن المؤجر،¹ ولذلك يمكن القول أن المشرع قصد بإمكانية التجديد الضمني لعقد الإيجار هو تمديده لا تجديده.

ونستنتج مما تقدم أن المشرع قصد بعبارة "أنه يمكن لعقد إيجار السكنات الاجتماعية أن يتجدد ضمناً" أنه يمكن أن يمتد لنفس مدة عقد الإيجار السابق أي لمدة ثلاثة سنوات بنفس شروط العقد الأول لاسيما منها الأجرة، إذا لم يبدي الديوان رغبته في طرد المستأجر من المسكن المؤجر، وما يحصل عادة في الواقع أن المؤجر لا يبادر إلى طرد المستأجرين بعد إنتهاء مدة العقد المحددة بثلاثة سنوات مما يجعل العقد يمتد بنفس الشروط ولنفس المدة السابقة.

وعند إنتهاء مدة تمديد عقد الإيجار ولعدم إمكانية تمديد عقد الإيجار لمدة ثالثة فإنه يتعين في هذه الحالة على المؤجر إبرام عقد إيجار جديد مع المستأجر بموجب إتفاق مشترك، وإلا عد المستأجر شاغل دون سند وتعرض للجزاء المترتبة على ذلك المتمثلة في طرده من المحل المؤجر بموجب أمر إستعجالي.

وما يلاحظ أن المشرع لم ينص على إمكانية تجديد عقد الإيجار بالإتفاق المشترك للطرفين بموجب المرسوم 142-08 كما كان منصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي

¹ - نظمت التجديد الضمني لعقد الإيجار المادتان 474 و 509 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني إذ تنص المادة 474 على أنه "إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذاراً بالتخلي إلا بناء على الآجال التي تحددها المادة 475 من هذا القانون، فإذا إنعقد الإيجار كتابة فينتهي بإنتهاء المدة المتفق عليها، إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو أبقى فيه بعد إنقضاء تلك المدة ينعقد إيجار جديد تطبيقاً للفقرة 1 من المادة 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محددة"، وتنص الفقرة 1 من المادة 509 على أنه "إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر إعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه".

رقم 97-35، مما يجعل عقد الإيجار ينتهي بإنهاء مدة تمديده المحددة قانوناً بثلاثة سنوات ويلزم المؤجر حينئذ بإخلاء السكن للمؤجر.

ويحصل عادة في الواقع أن المؤجر لا يبادر إلى طرد المستأجرين سواء بعد إنتهاء مدة العقد مما يجعل العقد ممتد بنفس الشروط ولنفس المدة السابقة أو بعد إنتهاء مدة تمديد عقد الإيجار - ما لم يخلوا بالتزاماتهم التعاقدية- بهدف التخفيف من أزمة السكن، وإنما يسعى المؤجر لتسوية وضعية الشاغلين لهذه السكنات عند صدور تشريعات تجيز التنازل عنها لفائدة المستأجرين أو الشاغلين لها بشروط محددة قانوناً.

المطلب الثاني

إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي قبل إنقضاء مدته.

للمستأجر بحسب الحال التمسك إما بحقه في البقاء بالأمكنة المؤجرة وإما بإستمرار عقد إيجاره والإنتفاع بالسكن المؤجر طوال المدة المعينة بالعقد أو المدة التي يمتد فيها العقد حسب القانون الذي يسري في ظله عقد الإيجار، إلا أنه قد تطرأ أسباب تحول دون إمكان إستمرار العلاقة الإيجارية في السريان، فمنها ما يشترك فيه عقد الإيجار مع غيره من العقود الأخرى وتسمى "الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار" وأهمها الفسخ لعدم وفاء أحد المتعاقدين بإحدى إلتزاماته، وهلاك العين المؤجرة، وإتفاق العاقدين على إنهاء العقد، وتحقق الشرط الفاسخ، وإبطال سند ملكية المؤجر، ومنها ما هو خاص بعقد الإيجار وتسمى "الأسباب الخاصة لإنهاء عقد الإيجار" وأهمها إنتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر أو إلى غير المؤجر أو حدوث أحد الأعذار الطارئة التي تحول دون إستمرار عقد الإيجار كموت المستأج أو إعساره، أو عدم تمكنه من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو نقل الموظف أو المستخدم، ونظراً للطبيعة الخاصة لعقد إيجار السكنات العمومية فسنعرض الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار في فرع أول، والأسباب الخاصة لإنهاء عقد الإيجار في فرع ثان.

الفرع الأول

إنهاء عقد إيجار السكن العمومي لأسباب عامة قبل إنقضاء مدته.

تتمثل الأسباب العامة لإنهاء عقد إيجار السكنات العمومية كغيره من العقود في فسخ عقد الإيجار لإخلال أحد المتعاقدين بإحدى إلتزاماته وهلاك السكن المؤجر حسب التفصيل الآتي:

أولاً- إنهاء عقد الإيجار بالفسخ: يعد الفسخ من أهم أسباب انحلال العقود الملزمة لجانبين وأكثرها شيوعاً، وتتص الفقرة 1 من المادة 119 من القانون المدني على أنه "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إن إقتضى الحال ذلك"، وتطبق المادة 119 من القانون المدني على عقود الإيجار بما فيها عقد إيجار السكنات العمومية مع ورود بعض الإستثناءات الخاصة به نظراً لطبيعته وخصوصيته.

فنتص الفقرة 3 من المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الإستحقاق وبعد ثلاثة (3) إندارات بالوفاء دون نتيجة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع إحتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ المدفوعة وطرده من المسكن"، وتتص المادة 15 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه "في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى إلتزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142... يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر، غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد في كلتا الحالتين ويسترجع السكن...".

فإذا لم يوف أحد المتعاقدين بإحدى إلتزاماته بالنسبة لإيجار السكنات العمومية يعتبر العقد مفسوخاً تلقائياً وبقوة قانون ودونما حاجة إلى إستصدار حكم قضائي يقضي به، وذلك ما يعرف بالشرط الفاسخ الصريح.

وحتى يرتب ذلك الشرط الفاسخ الصريح أثره المتمثل في إنحلال الرابطة التعاقدية وإلزام المستأجر بترك المسكن المؤجر يلزم المؤجر بإستصدار أمر إستعجالي يقضي بطرده من السكن، إلا أن ذلك لا يعفي المؤجر من إعدار المستأجر ذلك أن الإعدار يعتبر إجراء مسبق وجوبي قبل رفع الدعوى سواء بالنسبة للفسخ القضائي أو بالنسبة للفسخ بحكم القانون طبقاً للمادتين 119 و 120 من القانون المدني، وبالتالي فهو قيد على رفع الدعوى يترتب على إغفاله الحكم بعدم قبولها طبقاً لما قضت به المحكمة العليا بأنه "متى كان من المقرر قانوناً أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (إعدار) يأمر بموجبه تسديد بدل الإيجار، وينتج عنه فسخ الإيجار في حالة عدم الإمتثال لهذا الإعدار، والذي يعد إجراء لزومي قبل رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها".¹

وفي هذه الحالة لا يكون القاضي مخيراً في الحكم بالفسخ كما هو الحال بالنسبة للفسخ القضائي كما تنص عليه الفقرة 2 من المادة 119 من القانون المدني² وإنما يكون مجبراً على القضاء به إذا ما توافرت شروطه أي عند ثبوت إخلال المستأجر بإحدى الإلتزامات الواقعة على عاتقه، وبذلك فإن الحكم الصادر يكون كاشفاً للفسخ لا منشأً له، والدليل على ذلك أن إنعقاد الإختصاص للنظر في الدعوى يكون لجهة القضاء الإستعجالي وذلك يعد بمثابة مبرر كاف لإعتبار المستأجر شاغلاً للسكن المؤجر دون وجه حق ولا سند، فالمؤجر لا يكون بحاجة إلى صدور حكم مستقل يقضي بالفسخ وإنما يتضمنه الأمر بالطرده، لذلك يمكن إعتبار دعوى المؤجر دعوى إخلاء وليس دعوى فسخ لعقد الإيجار.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 75603 المؤرخ في 20-01-1992، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1993، العدد 3، ص 128.

² - تنص الفقرة 2 من المادة 119 من القانون المدني على أنه "يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات".

ومتى نازع المستأجر في صحة إيداع المؤجر مثلا بإيداعه عدم إخلاله بالالتزاماته وقدم ما يثبت ذلك فيصبح النزاع يمس بالموضوع ولم يعد قاضي الإستعجال مختص بالنظر في الدعوى لأن ذلك يؤدي إلى المساس بأصل الحق وينعقد الاختصاص إلى قاضي الموضوع، وعندئذ يحكم القاضي إما برفض طلب المؤجر بطرد المستأجر إذا قدم هذا الأخير ما يبرر صحة إيداعه، وإما أن يستجيب لطلبات المدعي إذا لم يثبت المستأجر صحة إيداعه.

ولا يمكن حصر جميع الحالات التي تعتبر إخلالا من جانب المستأجر بالالتزاماته سواء التي وردت في عقد الإيجار أو التي ورد النص عليها في الأحكام القانونية المنظمة له أو التي تم نص عليها القانون المدني، فإذا لم يرق المستأجر بأي إلتزام مفروض عليه بموجب عقد الإيجار المستمدة أحكامه من القانون المنظم لهذا النوع من الإيجار والتي سبق دراستها بالتفصيل في المبحث الأول من هذا الفصل المتعلق بالالتزامات طرفي العلاقة الإيجارية ولعل أهمها عدم دفع الأجرة فيكون مخلا بالالتزام عقدي وقانوني في آن واحد وبذلك يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، ويحول ذلك للمؤجر حق رفع دعوى إخلاء ضد المستأجر أمام قاضي الإستعجال ما لم ينازع المستأجر في ذلك ويصبح النزاع من إختصاص قاضي الموضوع.

ثانيا- إنتهاء عقد الإيجار لهلاك السكن المؤجر: إن هلاك العين المؤجرة كسبب من أسباب إنقضاء العقد نص عليه المشرع في القانون المدني بموجب المادة 121 التي نصت على أنه "في العقود الملزمة لجانبين إذا إنقضى إلتزام بسبب إستحالة تنفيذه إنقضت معه الإلتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بقوة القانون"، كما نص المشرع على هذا السبب في النصوص المنظمة لعقد الإيجار حيث نصت المادة 481 من القانون المدني على أنه "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون، إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الإستعمال نقصاً معتبراً ولو لم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير إذا لم يرق المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى

الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار".

ويعتبر في حكم هلاك العين المؤجرة التعرض المادي الصادر من الغير وغيرها من الحالات التي تؤدي إلى حرمان المستأجر من الإنتفاع كله أو جزءه بالعين المؤجرة، إلا أنه من المهم التمييز بين الهلاك الكلي أو الجزئي ذلك أن الأول يؤدي إلى إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون، أما الثاني فلا يؤدي إلى الفسخ إلا عن طريق القضاء.

ويكون الهلاك كلياً إذا إنعدمت العين إنعداماً كلياً كحدوث زلزال يؤدي إلى إنهياب المسكن المؤجر، وكذلك إذا لم تتعدم ولكن صارت غير صالحة أصلاً للإنتفاع المقصود كما إذا أصبح السكن المؤجر آيل للسقوط وتهدد سلامة السكان، وكذلك إذا وجد مانع قانوني يحول دون الإنتفاع بالسكن المؤجر كله وإستمر طوال مدة العقد، أما إذا كان المانع مؤقتاً فإنه تكون حالة هلاك جزئي.

ويترتب على الهلاك الكلي إنفساخ العقد من تلقاء نفسه وإنقضاء إلتزامات الطرفين خاصة إلتزام المستأجر بدفع الأجرة، ولا يختلف حكم الهلاك الجزئي عن ذلك كون القاضي لا يملك هنا إلا الحكم بالفسخ دون الحكم بإنقاص الأجرة لكون الأجرة في إيجار السكنات العمومية محددة بموجب القانون، لذلك لا يمكن الحكم بإنقاصها كما هو الشأن بالنسبة لباقي عقود الإيجار.

وسواء كان الفسخ بقوة القانون أو بحكم القاضي فإنه متى وقع تعين النظر في تعويض الأضرار الناشئة عنه، فإذا وقع الهلاك بخطأ أحد الطرفين وجب على هذا الأخير تعويض الطرف الآخر عما أصابه من خسارة وما فاتته من ربح بسبب الهلاك والإنفساخ، أما إذا حدث الهلاك بقوة قاهرة فإن الإنفساخ ينهي عقد الإيجار ولا يترتب عنه أي إلتزام بالتعويض، ولا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بأن يمكنه من الإنتفاع بسكن

آخر بدل السكن الذي هلك تطبيقاً لقاعدة أن الهلاك في العقود الملزمة لجانبين تقع تبعته على عاتق المدين الذي هو في هذه الحالة المؤجر لكونه مدين بالمنفعة التي هلكت.¹

الفرع الثاني

إنهاء عقد إيجار السكن العمومي لأسباب خاصة قبل إنقضاء مدته.

زيادة على الأسباب العامة التي تنهي عقد الإيجار والتي يشترك فيها مع غيره من العقود الأخرى هناك أسباب خاصة بعقد الإيجار تنهيه وينفرد بها عن غيره من العقود، وتتمثل هذه الأسباب في إنتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأج، وبالأعدار الطارئة وموت المستأجر وعدم قدرته على الإنتفاع بالعين المؤجرة لأسباب إجتماعية ونقله بسبب عمله أو وظيفته حسب التفصيل الآتي:

أولاً- إنتهاء عقد الإيجار بإنتقال ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر: إذا كانت السكنات العمومية الإيجارية موجهة أساساً للإيجار فإنه ثمة أحكاماً تجيز التنازل عن هذه السكنات لفائدة مستأجريها،² فإذا آلت ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر إنتهى عقد الإيجار بإتحاد الذمة لأن الشخص الواحد لا يمكن أن يكون مؤجراً لنفسه أو مستأجراً لنفسه.³

ويعتبر القانون رقم 81-01 أول قانون سن إمكانية التنازل عن أملاك الدولة لفائدة شاغليها بمبالغ رمزية، إلا أن الدولة تنفيذا لإرادة السياسة آنذاك إرتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكاتها لذلك قامت بإلغائه وجميع النصوص التطبيقية له بموجب المادة 40 من القانون رقم 06-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ونصت المادة 41 منه على إمكانية بيع تلك الأملاك لاسيما التابعة لديوان

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ص 766 - 767.

² - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 302.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ص 759 - 760.

الترقية والتسيير العقاري على أساس القيمة التجارية لها بدل التنازل عنها بمبالغ رمزية، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211، وبذلك يكون إنتقال ملكية السكنات العمومية الإيجارية لفائدة مستأجريها مرّ بعدة مراحل أساسية نعرضها في الآتي:

1- مرحلة إنتقال ملكية السكنات الإجتماعية قبل تاريخ أكتوبر 1992: صدر القانون رقم 81-01 تحت تأثير ظروف سياسية وإقتصادية كان هدفها تمكين كل مواطن جزائري من سكن لائق وذلك بعد إنتهاء الحقبة الاستعمارية وما خلفته من أملاك شاغرة صعب على الدولة تسييرها وصيانتها، لذلك تم التفكير من خلال سن هذا القانون إلى تحديد الثورة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في إستغلالها قبل شهر جانفي 1981 من بينها المحلات السكنية والبنائيات الجماعية والمسكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها،¹ وذلك لصالح الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجرين الشرعيين الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة والمستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل.²

ومن أجل تنفيذ عملية التنازل أحدث المشرع لجان خاصة تتكفل بالنظر في هذه العملية،³ كما خول المواطنين إمكانية الطعن أمام لجان مكلفة بهذه المهمة،⁴ وللمستأجرين الذين يرون أن حقوقهم هضمت بعدم قبول طلبهم المتضمن التنازل عن السكنات المؤجرة أو عدم تلقي الرد في الآجال المحددة حق رفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص،⁵ وبالنسبة للمستأجرين الذين تقابل طلباتهم بالقبول فإنه يتم التنازل

¹ - المادة 2 من القانون رقم 81-01.

² - المادتين 5 و6 من نفس القانون.

³ - المادة 11 من نفس القانون.

⁴ - المادة 14 من نفس القانون.

⁵ - المادة 35 من نفس القانون.

لصالحهم عن المساكن المؤجرة مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع إما بشكل كلي وإما بالتقسيت على مراحل.¹

ثم صدر القانون رقم 03-86 المعدل والمتمم للقانون رقم 01-81،² الذي مدد عملية التنازل إما بدفع السعر نقداً أو بالتقسيت وفقاً للشروط التنظيمية المطبقة على بيع المساكن الجديدة إلى الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العام بعد تاريخ 01-01-1981.

وإذا لم يبدي أحد المستأجرين رغبته في إكتساب المسكن الذي يشغله فإنه يستفيد من حق البقاء فيه على وجه الإيجار بصفته مستأجراً له طبقاً للمادة 7 من القانون رقم 01-81، بل أنه يقع باطلاً التنازل عن الملك الذي يتم لفائدة شخص آخر غير مستأجره الشرعي حتى ولو كان المتنازل له مستأجر ثاني للمسكن المؤجر بعقد إيجار لاحق لعقد إيجار المستأجر الأول، متى كان هذا الأخير يزال قائماً ولم يتم إبطاله أو إنهائه طبقاً لأحكام القانون.

2- مرحلة إنتقال ملكية السكنات الإجتماعية بعد تاريخ أكتوبر 1992 وقبل تاريخ 07-08-2003: إبتداءً من تاريخ أكتوبر 1992 شرع في تطبيق سياسة جديدة فيما يخص التنازل عن السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 04-92 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992،³ ونصت المادة 76 منه على أن المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع

¹ - المادة 22 من القانون رقم 01-81.

² - القانون رقم 03-86 المؤرخ في 04-02-1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 01-81، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 04-02-1986، عدد 5، ص 85.

³ - المرسوم التشريعي رقم 04-92 المؤرخ في 11-10-1992 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 11-10-1992، عدد 73، ص 1872.

الإيجاري والمنجزة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال إبتداء من أكتوبر 1992 غير قابلة للتنازل.

ثم صدر الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996¹ ونصت المادة 169 منه على أنه "لا تخضع لأحكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة به الممتلكات ذات الإستعمال السكني والتجاري والمهني وغيره التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة أو بتمويل مضمون من الخزينة والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، فيما تبقى تلك الممتلكات التي سلمت قبل شهر أكتوبر سنة 1992 خاضعة لأحكام القانون رقم 81-01 والنصوص اللاحقة به"، ونصت المادة 170 من نفس القانون على أنه "تحدد عن طريق التنظيم شروط إيجار البيع السكنات المذكورة في المادة 169 أعلاه أو بيعها أو إيجارها من أجل البيع وكيفيات ذلك".

وتطبيقا لذلك صدر التنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص في المادة 7 منه على أن "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذو إستعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد بإتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته كمالك للعقار وبكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الإلتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة"، أما المادة 8 من نفس المرسوم نصت على أنه "عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار يقوم ديوان

¹ - الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 31-12-1995 عدد 82، ص 3.

الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد بالبيع بالإيجار".

فبعد تاريخ أكتوبر 1997 أصبحت سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري غير قابلة للتنازل لفائدة مستأجريها، وإنما يستطيع المستأجرين لها تملكها عن طريق صيغة البيع عن طريق الإيجار المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 عند إنتهائهم من دفع أقساط البيع التي تكون في شكل إيجار.

وتجدر الإشارة أنه ولأسباب مجهولة تعطل تنفيذ أحكام الأمر 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه.¹

3- مرحلة إنتقال ملكية السكنات الإجتماعية بعد تاريخ 07-08-2003 إلى تاريخ 01-01-2004: صدر القانون رقم 2000-06 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 الذي ألغى بموجب المادة 40 منه القانون رقم 81-01 والنصوص التطبيقية له مع إستثناء إخضاع الأملاك العقارية التي كانت محل طلب إكتساب قبل تاريخ 31-12-2000 له، وبموجب المادة 41 منه والمادة 209 من القانون رقم 01-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2002² أصبحت الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري لاسيما السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي ألغى جميع أشكال التنازل عن السكنات الإجتماعية وأصبحت هذه السكنات والموضوعة للإستغلال قبل تاريخ 01-01-2004 لا تنتقل

¹ - عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 16، تهميش رقم 3.

² - القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22-12-2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 23-12-2001 عدد 79، ص 3.

ملكيتها لفائدة شاغليها إلا عن طريق التنازل على أساس قيمتها الإيجارية لها لا غير، وذلك وفقا لشروط وإجراءات قانونية محددة.

وحصر المرسوم التنفيذي رقم 03-269 عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص شريطة أن يكون طالب التنازل من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، وأن يشغل طالبي التنازل تلك الأملاك بصفة شرعية أي يجب على طالب التنازل أن يقدم عقد إيجار محرر وفقا للنموذج المنصوص عليه قانونا، وأن يكون طالبي التنازل مستوفين لجميع إلتزاماتهم الإيجارية إلى تاريخ تقديم طلب التنازل، وأن يثبتوا أنهم يشغلون الأماكن بصفة دائمة.¹

ويجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية من طرف المستأجر للسكنات الإجتماعية لدى لجنة الدائرة التي يؤسسها الوالي المختص إقليميا لهذا الغرض، ويرفق الطالب بملف يتضمن السند الشرعي لشغل الملك العقاري المتمثل في عقد الإيجار أو عقد التنازل عن الإيجار لفائدة المتنازل لهم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 98-43 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-310، ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري وشهادة ميلاد المشتري ونسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري.²

ويتعين على لجنة الدائرة الفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.³

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

² - المادة 11 من نفس المرسوم.

³ - الفقرة 1 من المادة 13 من نفس المرسوم.

ويجب عليها أن تبلغ المترشح للشراء بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالإستلام بقرارها وبثمن التنازل،¹ الذي يمكن أن يدفع فوراً أو بالتقسيط على مراحل حسب ما نص عليه القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 27-01-2004 المتضمن معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل تاريخ 01-01-2004،² وبوثيقة الإلتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد قانوناً.³

وفي هذه الحالة يجب على المترشح للشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر (1) واحد ابتداء من تاريخ إستلام التبليغ،⁴ عندها يبرم عقد بيع بين المترشح للشراء ومالك العقار موضوع التنازل طبقاً للتشريع المعمول له.⁵

ويجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً،⁶ ويمكن الطعن فيه لدى اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض في أجل شهر (1) واحد من تاريخ إستلام التبليغ،⁷ وتطبيقاً للقواعد العامة فإنه يجوز المترشح للشراء أن يرفع دعوى قضائية إلى جهات

¹ - الفقرة 2 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

² - القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 27-01-2004 المتضمن معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل تاريخ 01-01-2004، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 29-02-2004، عدد 12، ص 10.

³ - قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن مؤرخ في 25-02-2004 يحدد نموذج وثيقة الإلتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 29-02-2004، عدد 12، ص 42.

⁴ - الفقرة 1 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

⁵ - الفقرة 1 من المادة 14 من نفس المرسوم.

⁶ - الفقرة 4 من المادة 13 من نفس المرسوم.

⁷ - المادة 15 من نفس المرسوم.

القضاء الإداري المختصة في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة الولائية أو عند عدم تلقي الرد في الآجال المحددة أعلاه على أساس إلغاء قرار إداري صادر عن أحد أشخاص القانون العام وهي الولاية طبقاً للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وينتهي العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-269 بتاريخ 31-12-2007¹.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-296² المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269، الذي نص في مادته الأولى والوحيدة على تمديد سريان أحكام هذا المرسوم الأخير إلى تاريخ 31-12-2010.

ونصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية³ على أن العقد الإداري المتضمن التنازل عن هذه السكنات يجب أن يتضمن بندا بعدم إعادة التنازل من هذه السكنات لمدة عشر (10) سنوات.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269،⁴ الذي نص على إقصاء المترشحين الذين سبق لهم إكتساب ملك عقاري ذو نفس الإستعمال من الدولة أو إستفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن من الإستفادة من

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 09-09-2006 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 03-09-2006، عدد 54، ص 16.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 06-07-2008 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 09-07-2008، عدد 38، ص 10.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15-04-2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 25-04-2013، عدد 22، ص 27.

التنازل عن السكنات الإجتماعية،¹ كما مدد بموجب المادة 3 منه العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-269 إلى تاريخ 31-12-2015.²

وأخيرا صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي نص بموجب المادة 16 مكرر على أن طلبات شراء السكنات العمومية تقدم لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني بدلا عن لجنة الدائرة، وتجتمع هذه اللجنة مرتين في الأسبوع إلى حين إتمام طلبات التنازل،³ ويجب أن تفصل في طلبات الشراء خلال أجل شهر (1) واحد من تاريخ إيداع الطلب،⁴ وبذلك يكون المشرع قد قلص من مدة الفصل في طلبات التنازل المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

ويجب على اللجنة أن تبلغ المترشح للشراء بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالإستلام بقرارها وبثمن التنازل وبوثيقة الإلتزام بالشراء،⁵ وتحدد القيمة التجارية للأموال العقارية التي يمكن التنازل عليها على أساس أثمان مرجعية موحدة،⁶ حسب ما نص عليه عليه القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 14-05-2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004.⁷

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-153.

² - المادة 3 من نفس المرسوم.

³ - المادة 16 مكرر 1 من نفس المرسوم.

⁴ - الفقرة 1 من المادة 16 مكرر 2 من نفس المرسوم.

⁵ - الفقرة 2 من المادة 16 مكرر 2 من نفس المرسوم.

⁶ - المادة 16 مكرر 6 من نفس المرسوم.

⁷ - القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 14-05-2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02-06-2013، عدد 29، ص 36.

ويجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً ويمكن الطعن فيه لدى اللجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن في أجل شهر (1) واحد من تاريخ إستلام التبليغ،¹ ومدد المرسوم التنفيذي رقم 15-211 العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 إلى تاريخ 31-12-2017.²

أما بالنسبة للسكنات الإجتماعية الموضوعة للإستغلال بعد تاريخ 01-01-2004 فإنه لم يصدر أي تشريع ينظم التنازل عنها، مما يستتج معه أن السكنات الإجتماعية الموضوعة للإستغلال بعد تاريخ 01-01-2004 غير قابلة للتنازل لفائدة شاغليها إلى حين صدور تشريع مخالف.

ثانياً- إنتهاء عقد الإيجار بالأعذار الطارئة: توجد أسباب خاصة أخرى إذا طرأت أدت إلى إنهاء عقد الإيجار لإستحالة إستمراره أو لكونه يصبح مرهقاً للمستأجر، ومن أهم هذه الأسباب موت المستأجر وعدم قدرة المستأجر على الإنتفاع بالسكن المؤجر لأسباب عائلية ونقل المستأجر بإعتباره موظف أو عامل حسب التفصيل الآتي:

1- موت المستأجر: لم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به أحكام تتعلق بموت المستأجر لسكن عمومي إيجاري، لذلك فإنه تطبق القاعدة العامة المنصوص عليها في القانون المدني المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار بسبب وفاة المستأجر على عقد إيجار السكن العمومي، حيث تنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني على أنه "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى إنتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كان يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم"، فعقد

¹ - الفقرة 3 من المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211.

² - المادة 4 من نفس المرسوم.

إيجار السكن العمومي ينتهي بوفاة المستأجر مع إستمرار العقد بالنسبة للورثة إلى غاية إنتهاء العقد، إلا أنه لا يتصور حالة طلب إنهاء العقد من طرف الورثة نظرا للإمميزات التي يقدمها هذا النوع من الإيجارات إلى شاغليها.

وذلك خلافا لعقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري التي كانت تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147، فكان عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر وينتقل الحق في الإيجار إلى ورثة الذين كانوا يعيشون معه لمدة لا تقل عن ستة (6) أشهر حسب المادة 12 من ذات المرسوم، إلا أنه بإلغاء حق البقاء بالأمكنة المؤجرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 أصبح عقد الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر ولا ينتقل حق الإيجار إلى الورثة.

2- إنهاء عقد الإيجار لعدم قدرة المستأجر على الإنتفاع بالسكن المؤجر لسبب عائلي: لم ينص على حالة إنهاء عقد الإيجار لسبب عائلي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أو العقد النموذجي أو دفتر الشروط الملحقين به، وإنما نصت عليها المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني بأنه "ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، غير أنه يجوز إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".

وتطبق هذه المادة على إيجار السكنات العمومية، فيمكن للمستأجر لسكن عمومي إيجاري إنهاء عقد الإيجار لوجود سبب عائلي أي كان يتعذر معه إستمرار الإيجار، شريطة أن يثبت وجود هذا السبب وأن يثبت أثره المباشر على عقد الإيجار وضرورة إنهائه إستجابة لهذا السبب.

ومن الأسباب العائلية التي تمكن المستأجر من إنهاء عقد الإيجار زيادة أفراد عائلة المستأجر وعدم قدرة السكن المؤجر على إستعاب عددهم مما يتحتم عليه أن يبحث على سكن أوسع يفي بحاجياته، كذلك من الأسباب العائلية التي يمكن للمستأجر أن

يؤسس عليها طلبه بإنهاء عقد الإيجار إلتحاق أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيدة عن المسكن المؤجر نسبيا وعدم توفر وسائل النقل التي تتقلهم إلى تلك المؤسسات أو توفرها ولكنها مكلفة بالنسبة إليه.

ويقتضي ممارسة المستأجر لهذا الحق أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي بطلب إنهاء عقد الإيجار، كأن يتم عن طريق المحضر القضائي وذلك قبل مدة شهرين من موعد إنهاء عقد الإيجار.¹

3- إنهاء عقد الإيجار لسبب مهني: لم ينص على حالة إنهاء عقد الإيجار لسبب مهني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أو العقد النموذجي أو دفتر الشروط الملحقين به وإنما نصت عليها المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني، فتطبق هذه المادة على إيجار السكنات العمومية ويمكن لمستأجر سكن عمومي إيجاري إنهاء علاقة الإيجار قبل إنتهاء مدته لسبب مهني دون تحديد لأي سبب بعينه.

ولكون المادة لم تشر لطبيعة الرابطة المهنية التي تربط المستأجر مع الهيئة أو الشخص المستخدم، وما إذا كان يشترط أن يكون المستأجر موظفا عاما لدى هيئة عامة أو يكفي أن تكون هناك علاقة عمل فقط حتى وإن كان عاملا في القطاع الخاص، فإن للمستأجر سواء كان موظفا عاما أو عاملا في القطاع الخاص أن ينهي عقد الإيجار لأسباب مهنية شريطة أن يثبت وجود السبب المهني وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار، أي أن يكون السبب المهني مؤثرا أو ضروريا لإنهاء العلاقة الإيجارية، ومن جهة ثانية على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الإنهاء وذلك قبل مدة شهرين من موعد الإنهاء.²

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 233 - 234.

² - نفس المرجع، ص ص 234 - 235.

وتجدر الإشارة إلى أن إنهاء عقد الإيجار بأي طريق كان يترتب عليه إلتزام المستأجر وورثته بإخلاء السكن المؤجر ورده للمؤجر بإستثناء حالة إنتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر، وفي المقابل يلتزم المؤجر بأن يرد إلى المستأجر مبلغ الكفالة المودع من قبله قبل بدء الإيجار كضمان لحسن الإنتفاع بالسكن، على أن يحصل عليها المستأجر بعد خصم المؤجر منها مبلغ ترميم ما يكون قد تسبب المستأجر في تلفه وجميع المستحقات الأخرى إن وجدت.¹

¹ - عمر زاهرة، المرجع السابق، ص 208.

خاتمة

نخلص من بحثنا لموضوع إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري التي تندرج ضمن السكنات الإجتماعية والتي أطلق عليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 142-08 تسمية السكن العمومي الإيجاري، أن المشرع أفرد لعقد إيجار هذا النوع من السكنات أحكاما خاصة وإستثنائية لا نظير لها في القواعد العامة في القانون المدني، وتتمثل هذه الأحكام أساسا في إشتراط في طالبها هذه السكنات جملة من الشروط أهمها أن يكونوا من ذوي الدخل الضعيف، فلا يجوز التعاقد مع أي شخص يختاره المؤجر كما هو الحال في عقود الإيجار التي تخضع للقانون المدني، بالإضافة إلى إخضاع هذا العقد قبل إبرامه لإجراءات مسبقة لا يقوم بها المؤجر -ديوان الترقية والتسيير العقاري- وإنما تقوم بها لجنة الدائرة التي يقع السكن المؤجر في دائرة إختصاصها، ومن أهم هذه الإجراءات إجراء تحقيق للتأكد من صحة الطابع الإجتماعي للطلبات، وفي حال قبول الطلبات يقوم المؤجر بإبرام عقد الإيجار مع المستفيد دون إمكانية الإعتراض على شخصه، بالإضافة إلى وجوب تحرير عقد الإيجار طبقا للنموذج المحدد قانونا والذي تتحدد بموجبه إلتزامات وحقوق طرفا العقد حسبما هو منصوص عليها في دفتر الشروط المعد مسبقا الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

وعليه فإن عقد إيجار السكنات العمومية يخضع لمبدأ سلطان القانون في إنعقاده وترتيب آثاره وإنتهائه ولا يخضع لمبدأ سلطان إرادة طرفيه، ومرد ذلك الحرص على توفير سكنات لمستحقيها من الطبقة المحرومة أو ضعيفة الدخل في المجتمع والتي لا تسمح لها مواردها باقتناء سكن عن طريق الإيجار أو الشراء، ومنع هذه الفئة من المضاربة بهذه السكنات وتحقيق الربح عن طريق التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن.

وبالرغم من ذلك فإن المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ينطوي على بعض النقائص نعرضها في الآتي:

1- أن المرسوم لم ينص على تكوين لجان تابعة للمؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري تقوم بشكل دوري بمراقبة مدى تنفيذ المستأجرين للإلتزامات الملقاة على عاتقهم، لاسيما عدم شغل السكن والتنازل عن الإيجار لأي سبب من الأسباب بمقابل أو دونه وتأجير السكنات من الباطن، ووضع عقوبات جزائية صارمة نتيجة لإخلال المستأجرين بالإلتزاماتهم زيادة على الطرد الفوري من المسكن المؤجر بموجب أمر إستعجالي.

2- أن المرسوم نص على إمكانية تجديد عقد الإيجار ضمنيا مما يفهم معه أن العقد بعد إنتهاء مدته يتجدد لمدة غير محددة، إلا أن ذلك لا يستقيم مع مبدأ وجوب تحديد مدة الإيجار وإلغاء التجديد الضمني له.

3- أن المرسوم لم يتضمن أي نص ينظم التنازل عن حق المؤجر في الإيجار لفائدة شاغل السكن العمومي الإيجاري ونص عليه المرسوم التنفيذي رقم 16-310، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 16-310 لم ينص على كيفية تسوية وضعية الشاغل للسكن العمومي الإيجاري في الحالة التي يكون فيها المستأجر الأصلي يعارض تنازله عن حقه في الإيجار لفائدة الشاغل للسكن المؤجر أو كان في نزاع قضائي معه، وحالة وفاة المستأجر أو معارضة ورثته لعملية التنازل، والحالة التي لا يعرف فيها الشاغل الأخير للسكن المستأجر الأصلي له، كما أن المرسوم لم يحدد درجة القرابة أو المصاهرة التي تسمح للمستأجر بالتنازل عن حق الإيجار لفائدتهم.

3- أن المشرع إعتبر عقد إيجار السكنات العمومية مفسوخا بقوة القانون عند إخلال أحد طرفيه بإحدى إلتزاماته وبالنتيجة يتعرض المستأجر للحكم بإخلاء السكن المؤجر، إلا أن المشرع إستعمل عبارة "فسخ العقد" بدلا من "إنفساخ العقد" وذلك ما لا يستقيم لإختلاف الأثر القانوني المترتب على كل مصطلح.

4- أن المرسوم لم يتضمن أي نص ينظم التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المستأجرين لها رغم أنه من أهم أسباب إنتهاء عقد الإيجار وانتقال ملكية السكنات

لفائدة المستأجرين لها، ونص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211.

لذلك نقتراح على المشرع تعديل المرسوم التنفيذي رقم 08-142 بالنص على الآتي:

1- إحداث لجان تابعة للمؤجر -ديوان الترقية والتسيير العقاري- لتقوم دوريا بالتأكد من شغل السكنات العمومية الإيجارية من طرف المستأجرين لها أم من طرف شاغلين دون سند، وسن نصوص تفرض عقوبات جزائية على المستأجرين الذين تنازلوا عن حقهم في الإيجار للغير بطريقة غير قانونية بالإضافة إلى الطرد من السكن المؤجر بموجب أمر إستعجالي.

2- النص على أن عقد إيجار السكنات الإجتماعية يبرم لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتمديد مرة واحدة لنفس المدة السابقة، مما يحتم على المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري إذا ما أراد تجديد عقد الإيجار لفائدة المستأجرين تقاديا لأزمة السكن وتوفير سكن للطبقة الفقيرة في المجتمع إبرام عقد جديد بعد إنقضاء مدة التمديد.

3- في إطار تسوية وضعية الشاغلين للسكنات العمومية الإيجارية دون سند بهدف تقادي أزمة السكن وتحصيل بدل إيجار هذه السكنات المتراكمة لفائدة الخزينة العمومية فضلا عن ثمن إقتناءها، النص على تسوية وضعية آخر شاغل للسكن الإجتماعي الذي يثبت إستغلاله للسكن وذلك بغض النظر عن معارضة المستأجر لتنازله عن حقه في الإيجار لصالحه من عدمه سواء عن طريق الإعتراض أو عن طريق النزاع قضائيا، لاسيما أن هذا الأخير تخلى عن المسكن المؤجر لأي سبب كان مما يبرر عدم حاجته للسكن، وتحديد درجة القرابة أو المصاهرة التي تسمح للمستأجر بالتنازل عن حقه في إيجار سكن عمومي إيجاري لفائدة أقربائه وأصهاره.

4- النص على أنه عند إخلال المستأجر بإحدى إلتزاماته المفروضة عليه بموجب العقد أو القانون يكون العقد مفسوخا بقوة القانون، ويتم اللجوء إلى القضاء المستعجل للحكم بإخلاءه السكن المؤجر.

5- وضع تشريع موحد خاص بإيجار السكنات العمومية الإيجارية يتضمن زيادة على الأحكام المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أحكام تنازل المستأجر لسكن عمومي إيجاري عن حقه في الإيجار وأحكام التنازل عن هذه السكنات لفائدة مستأجريها أو الشاغلين لها، تفاديا لكثرة النصوص المتعلقة بها وتشعبها مما يرهق أي باحث أو رجل قانون.

قائمة المراجع

أولاً- المراجع:

1- المراجع العامة:

أ- باللغة العربية:

- أيمن سعد، العقود النموذجية، دون طبعة، القاهرة، جمهورية مصر العربية، دار النهضة العربية، 2013.

- بودالي محمد، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا وفرنسا، الطبعة الثانية، الجزائر، دار هومة، 2010.

- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية -دراسة مقارنة-، الطبعة الخامسة، القاهرة، جمهورية مصر العربية، دار الفكر العربي، 1991.

- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني -3- في العقود المسماة، الجزء الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، 1993.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، المجلد الأول، نظرية الإلتزام بوجه عام، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.

- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام -مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري-، الطبعة الخامسة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.

- عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، الجزائر، ENCYCLOPEDIA، 2015.

- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دون طبعة، عنابة، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009.

- محمد براهيمى، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، دون طبعة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006.

ب- باللغة الفرنسية:

- Jacques Ghestin, traité de droit civil, la formation du contrat, 3^{eme} édition, L.G.D.J, 1993.

- Jacques Leauté, les contrats types, R.T.D, 1953.

- Recueil DALLOZ, F.D.A, Editions dalloz, 1950.

2- المراجع المتخصصة:

أ- باللغة العربية:

- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، 2011.

- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.

- ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013.

- محمد أحمد شحاتة، الإيجار المؤبد للعقارات وأثره على الواقع القانوني والأزمة العقارية في الشريعة والقانون والقضاء العادي والدستوري، دون طبعة، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، المكتب الجامعي الحديث، 2010.

- محمد المنجي، الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، توزيع دار الفكر العربي، 1989.

- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، الطبعة الأولى، الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، 2010.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية، الجزء 6، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.

- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دون طبعة، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010.

ب- باللغة الفرنسية:

- Jean Pierre le Gall, l'obligation de garantie dans le louage des choses, paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1962.

ثانيا- المذكرات:

- أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001-2002.

- زنوش الطاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2010-2011.

- شرحبيل رشيد، عقد الإيجار في الترقية العقارية، مذكرة نهاية التريص للحصول على شهادة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة العاشرة.

- عمر زواهره، إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002-2003.

ثالثا - المجلات:

- مجلة المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، العدد الأول، 2010.

رابعا - المقالات:

- رحمانى محفوظ، التنازل عن حق الإيجار في المحلات السكنية، مجلة الموثق، عدد 7، جوان - جويلية 2002.

فهرس

1.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي وإبرامه
5.....	المبحث الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي وطبيعته القانونية
6....	المطلب الأول: تعريف عقد السكن العمومي وتمييزه عن أنظمة السكن المشابهة له
6.....	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي
17.....	الفرع الثاني: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن أنظمة السكن المشابهة له
	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي والقضاء المختص بالفصل
22.....	في المنازعات الناشئة عنه
23.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي
26.....	الفرع الثاني: القضاء المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عنه
30.....	المبحث الثاني: إبرام عقد إيجار السكن العمومي وإثباته ونفاذه
30.....	المطلب الأول: شروط وإجراءات إبرام عقد إيجار السكن العمومي
31.....	الفرع الأول: طرفا عقد إيجار السكن العمومي
52.....	الفرع الثاني: محل عقد إيجار السكن العمومي
70.....	المطلب الثاني: إثبات ونفاذ عقد إيجار السكن العمومي
70.....	الفرع الأول: إثبات عقد إيجار السكن العمومي
74.....	الفرع الثاني: نفاذ عقد إيجار السكن العمومي
79.....	الفصل الثاني: آثار عقد إيجار السكن العمومي وإنتهائه
79.....	المبحث الأول: آثار عقد إيجار السكن العمومي
80.....	المطلب الأول: إلتزامات المؤجر في عقد إيجار السكن العمومي
80.....	الفرع الأول: إلتزام المؤجر بتسليم السكن المؤجر
90.....	الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بصيانة السكن المؤجر
98.....	الفرع الثالث: إلتزام المؤجر بضمان الإلتفاح بالسكن المؤجر

المطلب الثاني: إلتزامات المستأجر في عقد إيجار السكن العمومي.....	105
الفرع الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة.....	105
الفرع الثاني: إستعمال المستأجر السكن المستأجر للسكن فيه.....	112
الفرع الثالث: إلتزام المستأجر بالمحافظة على السكن المستأجر له ورده عند إنتهاء عقد الإيجار.....	121
المبحث الثاني: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي.....	131
المطلب الأول: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لسقوط حق البقاء أو لإنقضاء مدته.....	132
الفرع الأول: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لسقوط حق البقاء.....	133
الفرع الثاني: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لإنقضاء مدته.....	140
المطلب الثاني: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي قبل إنقضاء مدته.....	143
الفرع الأول: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لأسباب عامة قبل إنقضاء مدته....	144
الفرع الثاني: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لأسباب خاصة قبل إنقضاء مدته..	148
خاتمة.....	161
قائمة المراجع.....	165

ملخص

تتميز السكنات الإجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري كونها سكنات ممولة من طرف الدولة، وموجهة فقط للفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنات، أو تقيم في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة.

وقد صارت السكنات الإجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تسمى بالسكنات العمومية الإيجارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-5-2008 المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وبذلك تتميز هذه السكنات الإجتماعية عن السكن الإجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار.

ولما كان السكن العمومي الإيجاري مخصص للفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة، فإنه يثير إشكالية ما إذا كان إبرامه وترتيب آثاره وإنتهائه يخضع لمبدأ سلطان الإرادة أم أنه عقد موجه تحكمه قواعد أمر لا يجوز مخالفتها.

وقد إقتضت الإجابة على هذه الإشكالية بيان طرفي عقد إيجار السكن العمومي، وشروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري، وآثار عقد إيجار السكن العمومي وأسباب إنتهائه.

الكلمات المفتاحية:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- السكن العمومي الإيجاري.
- السكن الإجتماعي.
- إبرام عقد إيجار السكن العمومي.
- آثار عقد إيجار السكن العمومي.
- إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي.

Résumé

Le logement social appartenant à l'office de promotion et de gestion immobilières est un logement financé par l'Etat, et destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classes parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et / ou insalubres.

Ces logements sociaux appartenant à l'office de promotion et de gestion immobilières sont actuellement dénommés logements publics locatifs, selon le Décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les lois d'attribution du logement public locatif, Ainsi ces logements publics locatifs se différent à les logements sociaux participatifs et les logements vendues par location.

Etant donné que la location du logement locatif public est destinée à la classe sociale défavorisée et dépourvue, ce type du logements donne lieu à la problématique suivante: savoir si la conclusion du contrat et le règlement de leur effets et la fin du contrat sont discutés puis décrétés suite à un compromis établi entre les deux parties, ou sont régis par des lois réglementaires obligatoires qui ne peuvent pas être dérogées.

La réponse à cette problématique exige la détermination des parties du contrat de location du logement public locatif, les conditions de jouissance du contrat de location du logement public locatif, les effets du contrat de location du logement public locatif, et les raisons pour lesquelles on a mis fin a ce contrat.

Les mots clés:

- L'office de promotion et de gestion immobilière.
- Les logements publics locatifs.
- Le logement social.
- La conclusion du contrat de location du logement public.
- Les effets du contrat de location du logement public.
- La fin du contrat de location du logement public.

Abstract

Social house owned by the office of property development and management is a house financed by the State and intended to poorer and low-income social classes that has no houses or live in unsuitable or unhealthy houses.

The social houses owned by the office of property development and management are presently named public rental houses according to the executive decree No. 08-142 dated May 11th 2008 bearing rules of granting the public rental house. Thus, these public rental houses are different from social participative houses and those sold by rent.

Since the renting of public rental houses is intended to poorer and low-income social classes, this type of houses gives rise to the following question: whether the conclusion of its contract or the settlement of its effects is submitted to the will of the parties, oriented by compulsory rules that cannot be violated.

The solving of this question requires to indicate the identity of the parties of the contract of Public House renting, conditions of use of the public rental house, effects of the renting contract of public rental houses and the reason of the end of its enforcement.

Key words:

- Public rental house.
- Office of property development management.
- Social house.
- Conclusion of contract of public house renting.
- Effects of contract of public house renting.
- End of contract of public house renting.