الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

النظام القانوني للسكن العمومي الإيجاري وفق آخر تعديل

من تقديم الطالبة: بلعالم سارة

تحت إشراف الأستاذ: قنفود رمضان

السنة الجامعية: 2023/2022

شكـــــر

قال سيدنا رسول الله ﷺ:

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الدكتور قنفود رمضان الذي شرفني بإدارة هذا البحث وأعانني كثيرا على المضي قدما فيه، وعلى تخطي الصعاب بإشرافه وإرشاده وحلمه علينا.

كما أتوجه أيضا بجزيل الشكر إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة.

إهـــــــداء

إلى والدي الكريمين

إلى إخوتي محمد، عبدالحق، عبد العزيز وعبد المؤمن

إلى روح أختي سمية - رحمها الله - وابنيها محمد عبد اللطيف وفاطمة الزهراء

إلى زوجة أخي وابنيها البرعمين

إلى جدي، جدتي، أخوالي وأعمامي

إلى كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلمي

أهدي ثمرة نجاحي

مقدمة

يعد السكن من ضمن الانشغالات التي توليها الدولة الجزائرية أهمية بالغة، فلطالما أخذت الحكومات المتعاقبة على عاتقها مسؤولية إنعاش هذا القطاع الحساس والهام، وتكفلت به طوال الوقت، حيث يعتبر قطاع السكن جزءا لا يتجزأ من عجلة التنمية الاقتصادية التي تسعى الدولة جاهدة إلى دفع عجلتها، على الرغم من وجود الكثير من العقبات والصعوبات التي تعرقل تحقيق ذلك خاصة مشكل الارتفاع الديموغرافي لعدد السكان، وكذا الآثار السلبية لجائحة كورونا التي ألقت بظلالها على الاقتصاد الوطني، وكذلك ارتفاع أسعار مواد البناء، زيادة على ذلك الأسعار الجنونية التي اتسمت بها الأراضي المعدة للسكن، وبالرغم من كل هذا تعمل الدولة الجزائرية على تحقيق سياستها في توفير سكن لائق بالمواطن الجزائري، حفظا لكرامته وتكريسا لحقه الدستوري في امتلاك سكن لائق على أرض الواقع يوفر له الأمن والأمان اللازمين لتكوين أسرة مستقرة اجتماعيا واقتصاديا، وهذا ما كفله المشرع الجزائري بموجب المادة 63 من التعديل الدستوري لسنة 2020 م.

وقد أولت الدولة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف أو المعدوم مكانة واهتماما كبيرين في توفير مسكن لهم كونهم فئات هشة في المجتمع الجزائري، يعانون من تدني القدرة الشرائية في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعيشها العالم، وهذا ما يحول دون قدرتهم على اقتناء مساكن خاصة بهم أو بنائها.

إن رغبة الدولة في الحد من مشكلة السكن وكذا رغبتها في الحد من الفوارق الاجتماعية بين الأفراد تطبيقا لمبدأ العدالة والمساواة بين أفراد المجتمع الواحد، وذلك لأن الفرد هو اللبنة الجوهرية في نمو الاقتصاد الوطني، فقد عمل المشرع الجزائري على البحث عن وسيلة لتلبية الطلبات المتزايدة للسكن خاصة من جهة الفئات المحرومة والمعوزة واحتوائها كي لا تنجر نحو الآفات الاجتماعية التي تنخر الطبقات الفقيرة وتزيد من معاناتها، وهذا ما سيؤثر سلبا بطبيعة الحال على تماسك المجتمع ووحدته.

ومن هذا المنطلق سعت السياسة السكنية للدولة بأخذ هذا الجانب الاجتماعي للفرد في الحسبان، فوضعت برامج سكنية خاصة بهاته الفئات تقوم على فكرة إنجاز سكنات اجتماعية مدعمة تدعيما كاملا من طرف الدولة، وهذا ما يستوجب إصدار عدة نصوص تشريعية تتضمن كيفية إدارة وتسيير هذه السكنات التي مرت بمراحل عديدة، وتم إصدار في سبيل ذلك عدة مراسيم تنظمها على غرار مرسوم 76-147 المتعلق بتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر الذي يعد مرجعا أساسيا للسكنات الاجتماعية، لتأتي عدة مراسيم مكملة له، وصولا لسنة 2008 حيث تم إصدار مرسوم تنفيذي آخر يحل محله، وأصبح مرجعا أساسيا في

منح السكنات الاجتماعية، والتي تستند إليه دواوين الترقية والتسيير العقاري في عملها، وهو مرسوم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008 المتعلق بقواعد منح السكنات العمومية الإيجارية.

وهو ما يشكل محور دراستنا في هذا البحث حيث تكمن أهمية الدراسة في معرفة الإجراءات الواجب اتباعها والتي أقرها ونص عليها المشرع الجزائري، والضوابط التي تحكم هذا النوع من الصيغ السكنية كونه من أبرز الصيغ وأهمها في البلاد، والتي تمس شريحة واسعة وحساسة من المجتمع.

ولم يكن اختيارنا اعتباطيا، بل يعزى إلى الأسباب التالية:

- **الأسباب الذاتيـــــة:**

اهتمامنا وميلنا إلى هذا الموضوع ورغبتنا في مواصلة البحث فيه لأنه من الموضوعات التي تحتاج المزيد من البحث والدراسة فيه، مما يجعل بحثنا محاولة منا في إثراء البحث العلمي.

- **الأسباب الموضوعية:**

ولعل الأسباب التي كانت دافعا لنا لدراسة هذا الموضوع أنه موضوع حديث الساعة الذي يشغل بال المواطنين الراغبين في الحصول على هذا النوع من السكنات خاصة ذوو الدخل الضعيف والمتدني.

كثرة المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر وما يقابله من طموحات وتطلعات في الفرص التي يمكن أن يوفرها الانتقال إلى نظام اقتصاد السوق.

وككل بحث، فقد واجهتنا عديد الصعاب التي تمثلت أساسا في نقص المصادر والمراجع إضافة إلى ضيق الوقت الممنوح في معالجة هذه المذكرة نتيجة للظروف الصحية الخاصة بنا.

وإن الإشكالية الرئيسية التي ستمثل جوهر موضوعنا هي:

ما الأحكام الناظمة للسكن العمومي الإيجاري ؟

ولذلك اتبعنا المنهج التحليلي الوصفي للإجابة عنها.

فجاء هيكل دراستنا في فصلين نظريين وخاتمة.

فالفصل الأول وسمناه بـــ **" السكن العمومي الإيجاري وشروط الحصول عليه"** وقد تناولنا فيه:

المبحث الأول: المقصود بالسكن العمومي الإيجاري.

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على السكن العمومي الإيجاري

في حين تعرضنا من خلال الفصل الثاني الذي عنوناه بـ " **إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجـــاري** " إلى:

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة عن عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.

كما أننا ألحقنا عملنا هذا بملحق تضمن أهم الوثائق المتعلقة بملف السكن العمومي الإيجاري.

وختمناه بخلاصة ضمناها أهم ما توصلنا إليه من خلال دراسة السكن العمومي الإيجاري.

الفصل الأول: السكن العمومي الإيجاري وشروط الحصول عليه

تمهيد:

لقد أولت الدولة الجزائرية السكنات الاجتماعية أهمية كبيرة، وذلك بسعيها خلال كافة مراحل إنجازها بتدعيمها وإحاطتها بجملة من الشروط والإجراءات من أجل تكريس فاعل لمبدأ المساواة والشفافية، رغبة منها في تلبية أكبر عدد ممكن من احتياجات المواطنين لتمكينهم من الاستفادة من هذا النوع من السكنات وذلك بوتيرة أسرع وأكثر ضمانا بعيدا عن سياسة المحاباة والتفضيل، وفي هذا الصدد تم إصدار عدة مراسيم تنفيذية بغية تنظيمها لسد أي فراغ من شأنه أن يكون مدخلا للتحايل في اختيار قائمة المستفيدين، ولعل أبرز المراسيم التي تنظمها، والتي جاءت مدعمة بجملة من الإجراءات والشروط الصارمة هو المرسوم التنفيذي 08-142 المتعلق بقواعد منح السكنات العمومية الإيجارية التي كانت تعرف قبل صدوره بالسكنات الاجتماعية.

حيث سنتناول في هذا الفصل تعريف السكن العمومي الإيجاري، ننتقل فيما بعد إلى خصائصه، الهيئة المكلفة بإنجازه، تمييزه عن غيره من الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وسندرج فيه كذلك شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، مكونات ملف الاستفادة وانتهاء بإعلان القائمة النهائية.

المبحث الأول:

المقصود بالسكن العمومي الإيجاري

تعتبر السكنات الاجتماعية من أهم انشغالات الدولة الجزائرية باعتبارها توجه إلى الفئة المعوزة من المجتمع، وهذه السكنات يتم إنجازها بأموال ميزانية الدولة وبمساهمتها الفردية، وسنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف السكن العمومي الإيجاري وخصائصه في المطلب الأول وتمييزه عن غيره من الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي في مطلب ثان.

المطلب الأول:

تعريف السكن العمومي الإيجاري وخصائصه

ونتناول فيه تعريف السكن العمومي في فرع أول، وخصائص السكن العمومي الإيجاري في فرع ثان على النحو التالي:

الفرع الأول:

تعريف السكن العمومي

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السكن العمومي الإيجاري على أنه:

" يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة."[1]

[1] الجريدة الرسمية رقم 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008.

الفرع الثاني: خصائص السكن العمومي الإيجاري

من بين أبرز خصائص السكن العمومي الإيجاري هي الفئة الموجهة إليها هاته الصيغة، بالإضافة إلى مسألة تمويلها التي تختلف جذريا عن بـــاقي الصيغ السكنية الأخرى، وهذا راجع إلى طابعها الخاص، إضافة إلى المواصفات الخاصة بالسكنات موضوع هذه الصيغة، والذي سيوضح كالآتـــــــــي:

أولا: الفئة الاجتماعية التي تستهدفها صيغة السكن العمومي الإيجاري

حيث يتمثل في الطبقة الاجتماعية المعوزة والفقيرة من الأفراد ذوو الدخل المحدود، والذين يتعذر عليهم تملك مساكن، أو أولـئك الذين يقطنون في مساكن غير لائقة كالبيوت القصديرية، مما جعل الدولة تعتمد صيغة سكنية لائقـة للعيش الكريم تكون بدلات الإيجار فيها بأثمـان معقولة وفي متناول جميع المواطنين ممن يمكن تصنيفهم ضمن الطبقة الاجتماعية المعوزة والمحرومة كما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 سالفـة الذكر.

ثانيا: تمويل السكن العمومي الإيجاري

وتعد هاته الصيغة السكنية الوحيدة الممولة كليا من طرف الدولة، سواء مـــن حيث تكاليف الإنجاز أو من حيث نفقات الترميم والصيانة أو حتـــى من حيث قيمة بدلات الإيجار التي تميز هذه الصيغة عن سواها.

إن قيمة بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي تعتبر رمزية لا تضاهي قيمة بدلات الإيجار المعمول بها وفقا لمقتضيات السوق العقارية، حيث يقوم المستأجر بالوفاء بجزء منها، في حين تتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي عن طرق الخصم من ميزانيتها أو بدعم من الخزينة العمومية، وفقا لإجراءات وحسابات مدققة، لذا جاءت تسمية هذا الإيجار بالإيجار الاجتماعي ذلك أن قيمته لا تساوي قيمة الإيجار الاقتصادي الذي يعتمد على التكلفة الحقيقية للمشروع.

وتطبيقا لذلك يسمى الفرق بين الإيجارات الاقتصادية والإيجارات الاجتماعية المحددة تنظيميا، بالإعانة المعممة، حيث يدرك الإيجار الاقتصادي من خلال القيمة الإيجارية الحقيقية التي تغطي التكاليف المتعلقة بتسديد القروض المبرمة لتمويل الممتلكات العقارية والفوائد المرتبطة بها، وبالترميمات الكبرى والترميمات العادية، وبمصاريف تسيير الهيئة المؤجرة، وبالضرائب والرسوم، في حين يدرك الإيجار الاجتماعي من خلال القيمة الإيجارية المرجعية، كما هي محددة في المادة 11 من الرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ

في 02 جوان 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.

ثالثا: مواصفات السكنات محل صيغة السكن الإيجاري العمومي

تكون السكنات الإيجارية العمومية في أغلب الأحيان مبنية على شكل عمارات جماعية وبمقاييس السكن المتوسط، فلا يمكن القول أنها ذات نوعية متدنية، ولا يمكن وصفها بالراقية، فهي تعد بمثابة سكنات إقتصادية موجهة للإيجار بأسعار معقولة، وما الاقتصاد في نفقات إنجازها إلا هدف مرجو من هاته العملية

الإيجارية، بل حتى أن طريقة إنجازها على شكل عمارات جماعية هدفه الوحيد الاقتصاد في الاوعية العقارية المخصصة للبناء حفاظا على الثروة العقارية.[1]

رابعا: الهيئة المكلفة بإنجاز السكن العمومي الإيجاري

حيث تتمثل هذه الهيئة في ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفتها صاحبة المشروع، والذي ينحصر دورها في مراقبة وتسيير إنجاز المشاريع السكنية، والتي تعهدها هي بدورها إلى مقاولات خاصة أو عمومية تقوم بالإنجاز بصفتها المكلفة بالإنجاز عن طريق إبرام عقود الصفقات العمومية، وذلك نظرا لارتباط تمويل عمليات إنجاز هذا النوع من السكنات بخزينة الدولة.

كما تجدر الإشارة إلى أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث يتولى تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

كما يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري كذلك بعد حصوله على رخصة البرنامج السكني من طرف وزارة المالية، بإبرام إتفاقيات في إطار التمويل مع مصالح الصندوق الوطني للسكن (CNL) الذي يتولى مهمة البحث عن مصادر تمويل السكنات العمومية الإيجارية، إضافة إلى التخصيصات المالية الممنوحة له من طرف الخزينة العمومية، ومهمة تسوية فواتير الاشغال المنجزة في المشاريع بعد أن يتم المصادقة عليها من طرف مصالح الديوان.

[1] حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2019-2020، ص 173-174.

غير أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يختص بعد إتمام المشاريع السكنية بتحديد المستفيدين من هذه الصيغة أو توزيع هذه السكنات، بل تختص بذلك لجنة الدائرة الإدارية بعد عملية الانتقاء من طالبي السكن الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة في المواد من 03 إلى 05 من المرسوم التنفيذي 08-142.[1]

وعموما تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ذات طابع صناعي وتجاري تمارس نشاطها عبر كامل التراب الوطني، وقد كانت في بدايتها تعنى بإنجاز سكنات ومحلات مهنية وحرفية مخصصة للإيجار، وبعدها أصبحت تنجز سكنات

ترقوية موجهة لأصحاب الدخل المعتبر إضافة إلى المساكن الاجتماعية.[2]

المطلب الثاني: تمييز صيغة السكن العمومي الإيجاري عن غيره من الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي

لا يقتصر الدعم المالي الذي تقدمه الدولة لصيغة السكن العمومي الإيجاري فقط، وإنما يشمل أنواعا أخرى من السكنات، وذلك ما استدعى التطرق إلى تمييز السكن العمومي الإيجاري عن غيره من الصيغ لإيضاح أهم الفروقات التي تميزه، والتي سنتناولها في النقاط التالية:

الفرع الأول:

تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي المدعم

يعتبر السكن الترقوي المدعم كل سكن جديد جماعي أو فردي في شكل مجمع، ينجزه المرقي العقاري المعتمد، وهو سكن موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة لطالبي هذا السكن.[3]

---

[1] بختي سيهام، تفعيل دور السكن العمومي الإيجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، العدد 03، 2022.

[2] بوشعالة أسماء، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص أساسي، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2021-2022، ص 26.

[3] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018، يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02، المؤرخة في 21 جانفي 2018.

رغم التقاء صيغتي السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الترقوي المدعم في نقطة مشتركة في كونهما أنهما صيغ سكنية ذات طابع اجتماعي، إلا أن هنالك فروقات تميز بينهما ألا وهي:

- السكن العمومي الإيجاري موجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم كفئات اجتماعية محرومة أو معوزة وفقا لمداخيلهم، وذلك عن طريق التأجير، أما السكن الترقوي المدعم وجه للتمليك لفائدة اشخاص يساهمون في مشروع البناء الخاص بالسكنات المستفيدة من إعانة الدولة المالية.

- طالب السكن المستفيد من السكن العمومي الإيجاري غير ملزم بدفع أي قيمة لهذا العرض، ويتولى المؤجر المنجز للسكنات العمومية الإيجارية تأجيرها للمستفيدين مقابل دفع بدل إيجار شهري مدعم، في المقابل فإن المستفيد من السكن الترقوي المدعم عليه أن يدفع نسبة معينة من قيمة إنجاز البناء، وتعتبر مساهمة منه إلى جانب مساهمة الدولة زيادة إلى العرض الذي يقدمه البنك الممول للعملية فيما يخص القروض العقارية بغية إنجاز مشروع السكن المسطر.

- الدعم الذي تقدمه الدولة فيما يخص صيغة السكن الترقوي المدعم تكون قيمته محددة ويقدم جملة واحدة، بينما يختلف الأمر فيما يتعلق بالدعم المقدم للسكنات العمومية الإيجارية، إذ أن الدولة تدعم إيجار هذه السكنات بغية تخفيف العبء على المستأجر، وعليه فالمساعدة تغطي طول مدة الإيجار.[1]

الفرع الثاني:

تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن بصيغة البيع بالإيجار

يعتبر البيع بالإيجار صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ويستفيد من هذه الصيغة كل مواطن لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة، ولم يستفد كذلك من مساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، وأن لا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.[2]

فبالرغم من أنه يستفيد من دعم الدولة وكذا ينطوي على مدة الإيجار، إلا أنه يختلف عن صيغة السكن الإيجاري العمومي من حيث ما يلي:

---

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 177-178.

[2] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13جانفي 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001.

- لا يمكن التنازل عن السكن العمومي الإيجاري لفائدة المستأجر إلا بصدور نص قانوني يجيز ذلك، لأن الأصل في السكن العمومي الإيجاري أنه موجه أساسا للإيجار في حين أن السكن بصيغة البيع بالإيجار يكون موجها للبيع كأصل، ويعتبر الإيجار كآلية للتملك فقط.

- دفع مبلغ الإيجار من طرف المستأجر في إطار السكن العمومي الإيجاري يمثل المقابل لانتفاعه بالسكن المؤجر طول فترة الإيجار، في المقابل فإن الأقساط التي يدفعها المستفيد في صيغة البيع بالإيجار تعد بمثابة تسبيقات عن ثمن السكن.

- مبالغ الإيجارات التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر في صيغة السكن العمومي الإيجاري مدعمة من طرف ميزانية الدولة أو الخزينة العمومية، في حين عدم استفادة الأقساط التي يدفعها المستفيد من صيغة البيع بالإيجار من دعم الدولة، لأن هذه الأقساط تمثل في مجموعها ثمن المسكن محل الصيغة السكنية.

- إن الجهة المكلفة بإنجاز السكنات العمومية الإيجارية وكذا المكلفة بتسييرها وإدارتها تتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، أما سكن البيع بالإيجار فتتكفل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل).[1]

المبحث الثاني:

إجراءات الحصول على السكن العمومي الإيجاري

إن الاستفادة من هاته السكنات وقيام العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر وطالب السكن كمستأجر لا تقوم إلا بعد اتباع مجموعة من الإجراءات الواجب توفرها في طالب السكن، حيث يتضمن المرسوم التنفيذي 08-142 جملة من الشروط والإجراءات الواجب مراعاتها، لذا يجب الالتزام واحترام كافة مراحلها.

وسنتناول في هذا المبحث شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري في المطلب الأول، وإلى إجراءات معالجة طلبات الاستفادة في المطلب الثاني على النحو التالي:

المطلب الأول: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

نتطرق في هذا المطلب الى الشروط الأولية والخاصة وإلى الحالات الاستثنائية خارج الشروط المحددة قانونا على النحو التالي:

[1] حسيبة زغلامي، نفس المرجع، ص 178.

الفرع الأول: الشروط الأولية: تتمثل شروط الاستفادة من سكن عمومي إيجاري فيما يلي:[1]

1/ الإقامـــة: يجب أن يكون طالب السكن مقيما في إقليم البلدية التي يودع فيها طلبه منذ05 سنوات على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب، وذلك باستخراج شهادة إقامة تسلم له من طرف مصالح البلدية المعنية.

2/ السن القانوني للاستفادة: يجب أن يكون سن طالب الاستفادة إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.[2]

3/ الحد الأقصى لأجر طالب السكن: يجب أن لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج).[3]

الفرع الثاني:

الشروط الخاصة بانتفاء موانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

حيث ورد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142 أنه لا يمكن لأي شخص أن يحصل على سكن عمومي إيجاري إذا كان:

- **يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.**
- **يملك قطعة أرض صالحة للبناء.**
- **استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.**
- **استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.**
- **تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن**.

لكن يجب التنويه أن ما هو معمول به حاليا قد يؤدي إلى عراقيل في كثير من الحالات، إذ قد يلجأ البعض إلى إيداع طلب الحصول على سكن بعد انفكاك الرابطة الزوجية، فيحصل وأن يرفض الطلب بسبب استفادة

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 نفسه.
[3] وذلك باحتساب مجموع الدخل العائلي للزوج والزوجة والذي يجب أن لا يتجاوز 24000دج.

الزوج، فمثل هذه الوضعيات كثيرا ما تؤرق طالبي السكن الذين يقدمون طعونا مدعمة بوثائق أهمها حكم فك الرابطة الزوجية، وذلك بعد رفض طلبهم.[1]

الفرع الثالث : الحالات الاستثنائية للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

يمكن الاستفادة كذلك من السكن العمومي الإيجاري في حالتين:

أولا: الحالة الأولى

حيث جاء بها نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وذلك عندما يتعلق الأمر بضرورة التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية، وفي حال القضاء على مساكن هشة، حيث يقوم الوالي أو السلطة المركزية بتقديم طلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة للفصل في الطلب، وفي حال موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

ثانيا: الحالة الثانية

وقد جاء بها نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-142، وذلك عندما يتعلق الأمر بتخصيص سكن في كل عمارة، أو مجموعة عمارات حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن موجه للاستعمال الحصري للبوابة.[2]

المطلب الثاني:

إجراءات معالجة طلبات الاستفادة

يتطلب أمر معالجة ملفات طلبات الاستفادة ضرورة التطرق إلى مسالة مكونات ملف الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري (الفرع الأول) وكذا مسألة لجنة معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومـي الإيجاري (الفرع الثاني) ختاما بالطعن في القوائم وإعلان القوائم النهائية (الفرع الثالث)

---

[1] منهوج عبد القادر، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري، نظرة على القانون الاجتماعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، عدد خاص، 2021، ص 4.

[2] القطبي محمد، تسيير السكـــن العمومي الإيجاري فـــي الجزائر، مجلة تشـريعات التعمير والبنـــاء، العدد 06، 2018، ص 56-55

الفرع الأول:

مكونات ملف الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية:[1]

- **نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12) للزوج والزوجة.**
- **شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.**
- **شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية تثبت الإقامة.**
- **صورتان شمسيتان.**
- **نسخة طبق الأصل لإثبات الهوية.**
- **شهادة عدم الانتساب (CNAS, CNR, CASNOS) للبطالين.**
- **شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.**

شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلمة من المحافظة العقارية.

تصريح شرفي[2] يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها، وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعته قضائيا.

يودع المعني طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.

يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل حاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.[3]

---

[1] أنظر المادتان 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 08- 142.
[2] أنظر: **الملحق رقم (03).**
[3] أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 142.

الفرع الثاني: تشكيلة لجنة معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

قبل البدء في عملية معالجة الطلبات من طرف لجنة الدائرة، يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيأة كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ورزنامة تسليمها.

يحدد الوالي بقرار خلال مدة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة أعلاه تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادتين 09 و12 من هذا المرسوم.

يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية.[1]

تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات، تدعى في صلب النص " لجنة الدائرة " وتتكون من:[2]

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

تحدد القائمة الإسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي، ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها، كما تحدد كيفيات عمل لجنة الدائرة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية.[3]

[1] أنظر المادة 08 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] أنظر الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم 08-142.
[3] أنظر المادة 13 فقرة 02 و03 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

يقـــــوم رئيس لجنة الدائرة عند استلامه قـــــرار الوالي المذكور في المادة 08 مـــــن هـــذا المرسوم باستدعاء أعضاء اللجنة مـــــن أجل إعلامهم بتاريـــخ انطلاق تنفيـــذ عمليات منح السكنات المستعملة واختتامها، وتحديد رزنامة أشغال لجنـــــة الدائرة وفرق التحقيق حســـب الآجال المذكورة فـــــي قرار الوالي، بالإضافة إلى تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات.[1]

وتجدر الإشارة إلى أن رئيس الدائرة يعين فرق التحقيق[2] الذين يقومون أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا بتأدية اليمين الآتـــــــــــــي:

" أقسم بالله العلـــي العظيـــــم أن أقـــــوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق، وأن أحافظ علـــــى السر المهني وأراعي فـــــي كل الأحوال الواجبات المفروضة علـــــــــي".

تحمـــــي الدولة الأشخاص المفوضين المذكورين في المادة 19، فـــــي إطار ممارسة مهامهم، مـــــن كل أشكـــــال الضغط أو التدخل التـــــــي مـــــن شأنها أن تضـــــر بالقيام بمهامهم أو تمـــــس بنزاهتهم، ويتقاضـــــى أعضاء فرق التحقيق فـــــــي إطار ممارستهم مهامهم تعويضا جزافيا يحدد طبقا للتنظيم المعمول به.

كما لا يؤهل أعضاء فرق التحقيق سالفة الذكر لدراسة ملفات طلب سكنات لأزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة.[3]

أولا: مهام لجنة معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

تكلف لجنة الدائرة بالمهام التالية: [4]

- **البت في كل طلب.**
- **التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.**
- **الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.**

---

[1] أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] أنظر: **الملحق رقم (05).**
[3] أنظر المواد 19، 20، 21، من المرسوم التنفيذي 08-142.
[4] أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

- **ترتيب طلبات الاستفادة الواردة من طالبي السكنات التي تبلغ أعمارهم 35 سنة فأكثر، وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة على أساس المقاييس وسلم التنقيط.**
- **الاطلاع علـــى البطاقية الوطنية للسكـــن حتى يتسنى للجنة التأكد من عـــــدم استفادة طالبي السكن العمومي الإيجاري مـــــن سكن في إطـــــار الصيغ السكنية الأخـــرى أو مـــن إعانات الدولة الممنوحة.[1]**

لقد ألزم القرار الوزاري المشترك الصادر في 2009، والمحدد لكيفيات عمل لجنة منح السكن العمومي

الإيجاري ولجنة الطعن حضور جميع أعضائها لصحة اجتماعاتها، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يتم تأجيل الاجتماع من قبل رئيس الدائرة لتاريخ لاحـــــق لا يتعدى ثمانية (08) أيام، وعنها يصبح اجتماع اللجنة ومداولاتها صحيحا بغض النظر عن عدد الأعضاء الحاضرين، على أن تؤخذ قراراتها بالأغلبية البسيطة كما يكون تداولها بمقر الدائرة المعنية.[2]

ثانيا: معايير وسلم التنقيط

يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بمستوى مداخيل طالب السكن وزوجه، وكذا ظروف السكن والوضعية العائلية والشخصية، وأقدمية طالب السكن، وعليه فإن عملية التنقيط تتم على النحو الآتي:[3]

مستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن وزوجه[4]

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها ..... 30 نقطة.
- تزيد عن 12000 دج وتساوي 18000دج أو تقل عنها ..... 25 نقطة.
- تزيد عن 18000دج وتساوي 24000 دج أو تقل عنها .....15 نقطة.

ظروف السكن[5]

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

---

[1] أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] منهوج عبد القادر، مرجع سابق، ص 06.
[3] أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[4] أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[5] أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

- طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار، وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا على الأمن العمومي:
- ملك جماعي ..... 50 نقطة.
- ملك فردي ..... 30 نقطة.
- طالب سكـــن يقيم عند أقربائه أو عنـــــد الغير أو يقطن فـــــي سكن مؤجر عنـــد أحد الخواص ..... 25 نقطة.
- طـــــالب سكـــــن يقيـــــم فـــــي سكـــــن وظيفـــــي ..... 15 نقطة.

(لا يجمع تنقيط هذه العناصر).

الوضعية العائلية[1]

- متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة) .....10 نقاط.

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به، ويقيم معه تحت سقف واحد ..... نقطتان (2).

(على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب متكفل بأشخاص آخرين ..... 08 نقاط.

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به، ويقيم معه تحت سقف واحد ..... نقطتان (2).

(على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين ..... 08 نقاط.

الوضعية الشخصية[2]

- مجاهد أو من ذوي الحقوق ..... 30 نقطة.
- شخص معاق .....30 نقطة.

أقدمية طلب السكن[3]

- من خمس (5) إلى ثماني (8) سنوات ..... 30 نقطة.

[1] أنظر الفقرة 01 من المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] أنظر الفقرة 02 من المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[3] أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

- أكثر من ثماني (8) سنوات وأقل من عشر (10) سنوات أو تساويها ..... 35 نقطة.
- أكثر من عشر (10) سنوات وأقل من خمس عشرة (15) سنة أو تساويها ..... 40 نقطة.
- أكثر من خمس عشرة (15) سنة ..... 50 نقطة.

ثالثا:

إعداد القائمة الأولية

تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها، ويتم الترتيب حسب الأولوية.

يراعى في تخصيص السكنات من حيث الغرف، الوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم، وفي هذا الإطار تعطى الأولوية للأشخاص المعوقين في تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي عندما يطلبون ذلك.[1]

تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين وتشتمل على البيانات المتعلقة بهويتهم، لا سيما:

- **أسماؤهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم)**
- **تاريخ الازدياد ومكانه.**
- **عنوان محل إقامتهم.**
- **ترتيب المستفيدين حسب الأولوية.**

تعلق القائمة في الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام.[2]

تعتبر هذه القائمة مؤقتة، قابلة للطعن ولا تعني بأي حال من الأحوال أنها استفادة نهائية.

الفرع الثالث:

الطعن في القائمة الأولية واعلان القائمة النهائية

أجاز القانون الطعن في قوائم المستفيدين قبل اعلان القوائم النهائية على النحو التالي:

[1] أنظر المادة 27 والمادة 31 من المرسوم التنفيذي 08-142.
[2] أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

أولا:

الطعن في القائمة الأولية

عند نشر القائمة المؤقتة، يفتح المجال للراغبين في الطعن في القائمة من طالبي السكن الذين يرون إجحافا في حقهم، رغم استيفائهم الشروط اللازمة للاستفادة من هذه السكنات، فقد منحهم المرسوم 08-142 حق الطعن في القائمة أمام اللجنة الولائية المختصة بالنظر في هاته الطعون، والتي يرأسها الوالي وتتكون من الأعضاء الآتين:[1]

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

كما يمكن للجنة الطعن الاستعانة بكل شخص وسلطة أو هيئة من أجل مساعدتها في أشغالها.

تتولى مصالح الولاية أمانة لجنة الطعن.

يمكن لكل طالب سكن يرى بعد نشر القوائم المؤقتة أنه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق الثبوتية التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن.

يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيـــــــــام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة.[2]

يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يومـــا، ويتم دراسة هاته الطعون من طرف هذه اللجنة المختصة والمخولة بالتحقيق ميدانيا في صحة هاته الطعون، والبت نهائيا فيها إما بالرفض أو القبول.[3]

[1] أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[3] أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ثانيا: إعلان القائمة النهائية

عند الانتهاء من عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا، وبناء على ذلك تحـــدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين، وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلـــى الوالي الذي يرسل هـــذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ. [1]

بعد استكمال إجراءات الطعن، تقوم الهيئة المؤجرة بتسليم السكنات للمستفيدين حسب القائمة المعلن عنها، ويتم ذلك عن طريق إبرام عقود إيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد، ويكون ذلك بمقابل دفع مبلغ إيجار رمزي يقدر حسب دخل المستفيد في مدة 30 يوما من تسلمه وصل الإشعار طبقا للمادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

كما يقع على المستفيد التزام شغل المسكن الممنوح له عن طريق هاته الصيغة، وذلك باستعماله فعليا طبقا للغرض المعد له، كما يتوجب عليه المحافظة عليه وعلى الأجزاء المشتركة وملحقات السكن، والالتزام بالهدوء، وإخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة السكن، كما يلتزم أيضا برد السكن المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة ب 03 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية حسب المادة 44 من نفس المرسوم.[2]

وكخلاصة لهذا الفصل يمكن القول إن تزايد النمو الديمغرافي في البلاد والتباين الواضح في توزيعه، ورغبة الدولة في تخفيف هذا العبء المتنامي لضمان حق السكن والرفاهية لكل مواطن، أدى لظهور صيغة السكن العمومي الإيجاري في سبيل تحقيق العدالة الاجتماعية المنصفة لصالح الشريحة الغالبة في المجتمع، ألا وهي الفئة ضعيفة الدخل.

فهذه السكنات الإيجارية العمومية تعتمد على تمويل الدولة أو الجماعات المحلية بشكل كلي لتلبية المطالب السكنية للمواطنين، وذلك وفق شروط وإجراءات معينة نص عليها القانون.

---

[1] أنظر المادة 42 والمادة 43 من المرسوم التنفيذي 08-142.

[2] بختي سهام، مرجع سابق، ص 679-680.

الفصل الثاني: إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري

تمهيد:

لا يتم إبرام عقد الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر ومستأجر بطريقة التعاقد المعهودة في إيجار السكنات الخاصة التي تخضع للقواعد العامة، وذلك لكونها تعتبر إيجارا من نوع خاص مقيدة بإجراءات تهدف لتحديد شخص المستأجر التي تتوفر فيه الشروط اللازمة التي تؤهله للاستفادة من هاته السكنات، حيث أنه يبقى غير معلوم إلى حين الإعلان عن القائمة النهائية للمستفيدين التي تتم على مستوى مقر الدائرة التي ترسل بدورها مقررات الاستفادة لديوان الترقية والتسيير العقاري، ومن هنا تأتي مرحلة إبرام العقد، حيث ليس للمستأجر أن يعارض على ما يتضمنه العقد من التزامات وحقوق بل عليه قبول ذلك أو عليه أن يقوم بالتخلي نهائيا عن السكن باعتبار أنه على علم بخصوصية هذا النوع من الإيجارات عند وضع طلب الاستفادة.

حيث سنتناول في هذا الفصل تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري، نعقبها بخصائص عقد الإيجار، وصولا إلى أركان عقد الإيجار وانتهاء بالالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار، أين سنسلط الضوء على كل من التزامات الهيئة المؤجرة من جهة، والتزامات المستأجر من جهة أخرى.

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

إن عقد الإيجار الذي يتم بموجبه شغل السكن العمومي الإيجاري يختلف عن عقد الإيجار العادي، فهو يتميز بقواعد استثنائية تتماشى مع سياسة الدولة الساعية لتوفير مسكن لائق بالفئات المستهدفة من صيغة السكن العمومي الإيجاري، وهذا ما يجعل العلاقة الإيجارية ذات طابع خاص ومميز.

حيث سنتناول في هذا المبحث كل من تعريف وخصائص عقد الايجار وكذا أركانه على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وخصائصه

ونتناول فيه تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري متبوعا بخصائصه على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة التي نظمها المشرع في القانون المدني تحت باب العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، حيث تم تعريفه في المادة 467 منه على أنه العقد الذي يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 44 من المرسوم رقم 08-142 نجد أنها نصت على أن يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ويحدد نموذج كل من عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به بالملحقين المرفقين بنفس المرسوم التنفيذي.

أما فيما يتعلق بالإطار التعاقدي المنظم للعلاقة بين الهيئة المؤجرة والمستأجر، فقد حددها المشرع بالمرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976م المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.[1]

ومن خلال ما سبق يتضح جليا أن عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يتمتع بنوع من الخصوصية لا توجد في عقد الإيجار العادي المنصوص عليه في القانون المدني، حيث تجد هذه الخصوصية صداها في العديد من الجوانب أبرزها أطراف العقد، شكل العقد، محل العقد وشروط العقد.[1]

[1] حسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 199.

كما أن المشرع لم يضع تعريفا لعقد إيـــجار السكن الإيجاري العمومي سواء في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أو المرسوم التنفيذي رقم 76-147، وعلى هذا الأساس يمكن تعريفه على أنه العقد الذي يستند إلى دفتر شروط يلتزم بمقتضاه ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجرا بتمكين المستأجر الذي يتوفر على الشروط القانونية المطلوبة من عين ذات طابع سكني للانتفاع بها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية مقابل بدل إيجار محدد يلتزم هذا الأخير بدفعه.[2]

الفرع الثاني : خصائص عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

حيث تتمثل أهم خصائصه فيما يـــلي:

أولا: عقد شكلـــــــي

حيث اشترط المشرع ضرورة انعقاد عقد الإيجار كتابة، وأن يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا، ويعتبر عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري بدوره عقدا مكتوبا يشترط فيه ثبوت التاريخ وهو ما نصت عليه المادة 44 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 142" **يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة..."**[3]

كما أنه يعد من العقود النموذجية كون أن المشـــرع اشترط تحريره وفقا لنموذج خاص محدد بموجب القانون، وهو ما نصت عليه المـــادة 2 من المرسوم رقم 76-147 والمـــادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 بالإضافة إلى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، حيث ورد أيضا في المادة سالفة الذكر على أنه يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد بحيث يحدد نموذجا عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم، 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 1992م أو إلى سند غير العقد النموذجي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994م المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري بالنسبة للسكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992م أو إلى

---

[1] المرجع نفسه، ص 200.
[2] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 200.
[3] المرجع نفسه، ص 200.

سند غير العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد صدور هذا المرسوم بتاريخ 11 ماي 2008 وذلك بإسناده إلى عقد تنازل مثلا، فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري.[1]

ثانيا: عقد معاوضة

يعتبر عقد إيجـــار السكن العمومي الإيجاري من عقود المعاوضة باعتبار أن كل طرف في العقـــد يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالمؤجر يأخذ بدل الإيجـــار مقابل تمكين المستأجر مـــن الانتفاع بالسكن والمستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مقابل دفع بدل الإيجار للمؤجر.[2]

ثالثا : عقد زمنـــــــي

حيث تعتبر المدة في هذا العقد[3] من العناصر الأساسية، والتي على أساسها تحدد التزامات كل من الطرفين، فمدة الإيجار تحدد بمقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، وعليه يحدد مقدار بدل الإيجار الذي يلتزم بدفعه ففي حالة تم فسخ الإيجار فلا يكون له أي أثر رجعي، لأن ما نفذ من التزامات لا يمكن إعادته سواء كان العقد محدد المدة أو غير محدد المدة.[4]

رابعا: عقد ملزم لطرفيه

هو عقد ملزم لجانبين، لأنه بمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر، حيث تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08- 142 والمرسوم رقم 76-147.

حيث يترتب على ذلك أن التزامات أحد طرفي علاقة الإيجار تعتبر سببا لالتزام الطرف الثاني، وهذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو انقضاء التزام أحد المتعاقدين سببا في بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الآخر، ففي حالة امتناع أحدهما عن تنفيذ التزاماته جاز للطرف الآخر طلب الفسخ للتحلل من الالتزام الذي عليه قبل الطرف الأول.[5]

---

[1] المرجع نفسه، ص 200-201.
[2] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 201.
[3] أنظر: **الملحق رقم (08).**
[4] المرجع نفسه، ص 201.
[5] المرجع نفسه، ص 201.

خامسا: عقد إيجار مدعم من طرف الدولة

وهو ما يميز عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي عن عقد الإيجار العادي، كون أن بدل الإيجار فيه لا يعكس القيمة الحقيقية للانتفاع كما هو الحال بالنسبة لبدل الإيجـــار لدى القطاع الخاص.[1]

سادسا: عقد إيجار مخصص لفئة معينة من المجتمع

حيث أنه قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، طفت على السطح إشكالية التفاوت الاجتماعي الناتجة عن التوزيع غير العادل للسكنات او قطع الأراضي المخصصة للبناء، وذلك نتيجة للمعالجة الموحدة لطلبات السكن دون تفريق بين المداخيل المختلفة لشرائح المجتمع، ناهيك عن المضاربة المنتهجة من قبل بعض أعوان الدولة، مما أسفر عن تنامي الشعور بالإقصاء المتعمد لدى شرائح المجتمع الفقيرة، ما جعل الدولة تعمل على وضع شروط للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري كحل لهاته المعضلة.[2]

المطلب الثاني : أركان عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي

حيـــث تضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقـــواعد الاستفادة مـــن السكن العمومـــي الإيجاري أحكاما خاصـــة لإبرامه، منها مـــا يتعلق بطرفي عقد إيـــجار السكن العمومي، ومنها مـــا يرتبط بمحله، وفيمـــا يخص السبب فيخضع فـــي حكمه للقواعد العامـــة المنصـــوص عليها فـــي القانـــون المدنـــي بأن يكون مشروعا غيـــر مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، والذي سيعرض كالآتي:

الفرع الأول: أطراف العقد

بالعودة إلى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، نجد أنها تنص على أن السكن العمومي الإيجاري يخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط[3]، ويتم إبرامه بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

---

[1] المرجع نفسه، ص 201.
[2] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 202.
[3] أنظر: **الملحق رقم (06).**

وعليه فطرفا العقد هنا هما الهيئة المؤجرة المبرمة للعقد بصفتها مؤجرا لحساب الدولة، والمستفيد من السكن العمومي بصفته مستأجرا.

أولا: المؤجر

كما هو معلوم فإن السكن العمومي الإيجاري تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وبالتالي فهي المؤهلة قانونا لإبرام عقد الإيجار بصفتها مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ثانيا: المستأجر

ويعد الطرف الثاني في العقد، ويتمثل في المستفيد من السكن العمومي الإيجاري، بحيث يجب أن يكون من الأشخاص المؤهلين قانونا للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري وفق إجراءات وشروط مقررة بموجب النصوص والتنظيمات، كما يشترط بلوغه لسن 21 سنة يوم تقديمه للطلب.

ثالثا: المحـــل

إن المحل في عقد إيجار السكن العمومي لا يختلف عن ذلك المنصوص عليه في عقود الإيجار الخاضعة للقواعد العامة في القانون المدني، من حيث ازدواجية محل عقد الإيجار، والذي يتمثل في المحل في كل من السكن العمومي الإيجاري وبدل الإيجار المدعم من قبل الدولة.[1]

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار في إطار صيغة السكن العمومي الإيجاري

كأي عقد ملزم لجانبين يرتب آثارا على طرفيه، وعقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية لا يخرج عن القاعدة العامة بالرغم من أنه عقد من نوع خاص، وذلك نظرا لبعض الخصائص التي تميزه عن الإيجار في القواعد العامة، إلا أنه لا يختلف عنها من ناحية الآثار والالتزامات المترتبة عن أطرافه وهذا ما سنتناوله من خلال مطالبنا.

المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري

لقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 على أنـــه:

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 202.

" يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكن، وفضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرض في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير".[1]

وبالرجوع إلى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 والتي تنص على ما يلي:

يلتزم المؤجـــــر بـــ:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال.

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحا.

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.[2]

ونفس التوجه تناوله المرسوم التنفيذي 08-142 في ملحقه حيث نجد أنه ينص على نفس الالتزامات، وهذا ما يلاحظ في المواد التي تضمنها، والتي تتعلق بضرورة إلزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة للمستأجر.

وعلى ضوء ما سبق، يمكن أن نورد الالتزامات التي تقع على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري على النحو التالي:

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

إن المستأجر عند تسلمه للمسكن يصبح منتفعا بالعين المؤجرة، ولذا كانت هذه أولى التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري اتجاه المؤجر، وبذلك يعد هذا جوهر الالتزام الذي يقع على عاتق المؤجر.[3]

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 23أكتوبر1976.
[2] الجريدة الرسمية رقم 17، الصادرة بتاريخ 19 مارس 1994.
[3] عبد الحميد الشورابي، أحكام عقد الإيجار، بدون مطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 118.

إن أولى التزامات المؤجر اتجاه المستأجر هو تسليمه للعين المؤجرة، حيث تظهر أهمية هذا التسليم لكونه أول خطوات انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

فعلى المؤجر تسليم العين المؤجرة للمستأجر بذاتها، أي طبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد، فلا يجوز للمؤجر تسليمه عينا أخرى، وحيث أن المادة 476 من القانون المدني تنص على أنه:

" يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

فتسليم الشيء هو التزام جوهري، وقد اعتبره البعض متعلقا بالنظام العام، حيث أن الاتفاق على إعفاء المؤجر منه هو اتفاق باطل، وتسليم الشيء يجب أن يكون بحالة صحية حيث يمكن استعماله للغرض المقصود منه بحسب طبيعته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه الطرفان.

الفرع الثاني: تسليم السكن الإيجاري العمومي وملحقاته

تنص المادة 02 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 اشتغال حسن ".

حيث يتضح جليا أن التسليم لا يقتصر على الشيء المؤجر بل يتعداه إلى ملحقاته، وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله وفقا لما تقتضي به طبيعة الشيء والعرف وقصد المتعاقدين.[1]

اولا: زمان تسليم السكن الإيجاري العمومي

فبالرغم من أن المشرع قد أحال تنظيم موضوع زمان تسليم العين المؤجرة ونفقات التسليم ومكانها لأحكام عقد البيع، فإنه لا يوجد ضمن أحكام هذا العقد نصوص تحكم هذه المسائل، وعليه وجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم زمان الوفاء للالتزام، حيث نصت المادة 281 من القانون المدني:

" يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدينين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك...".

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 204-205.

فبعد إبرام العقد مباشرة، وجب تسليم السكن المؤجر دون إعمال ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين حول هذا الشأن على أساس أن عقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية عقود نموذجية لا اعتبار فيها لإدارة المستأجرين، حيث تم تداركه من قبل المشرع من خلال نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 والتي نصت على أن تاريخ سريان العقد يجب أن يكون متطابقا مع تاريخ الاستفادة.

كما نصت المادة 02 من العقد النموذجي الملحق به على أن يبرم العقد لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه، وعليه فإن زمان تسليم السكن المؤجر إلى المستأجر يكون عند تاريخ التوقيع على العقد.

ثانيا: مكان تسليم السكن الإيجاري العمومي

فيما يخص مكان التسليم، تنص المادة 282 فقرة 02 من القانون المدنـــــي على أنه:

" إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك "، وعليه يعتبر السكن المأجور من الأشياء المعنية بالذات، لهذا وجب تسليمه للمستأجر في المكان الذي يوجد فيه السكن هو مكان إقامة المستأجر.[1]

الفرع الثالث: الالتزام بصيانة العين المؤجرة

طبقا للمرسومين التنفيذيين 08-142 و76-147 فإنه يجب على المصلحة المؤجرة القيام بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكن.

وبحسب المادة 479[2] من القانون المدني الجزائري فإن المؤجر يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 207-208.
[2] أنظر الفقرة 01 من المادة 479 من القانون المدني الجزائري.

ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار، وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه، كما يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على العين المؤجرة.

وبالرجوع للمادة 17 من النموذج الملحق بالمرسوم 76-147 التي نصت على أنــه:

" يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة إجرائها بالأمكنة المؤجرة في العمارة أو بجوارها ... "، وبالعودة إلى نص المادة 06 بند 04 من نموذج المرسوم 94-69 والذي ورد فيه بأن يلتزم المستأجر بالسماح للمؤجر بالقيام بأشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة، وقد تم تأكيده في أحكام المادة 479 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري.

ويتضح مما سبق أن التزام الصيانة الذي يقع على عاتق المؤجر لا يقتصر فقط على إجراء التصليحات والترميمات على المسكن المؤجر بل يتعداه إلى الأجزاء الملحقة به، وحتى تلك التي تكون ذات استعمال مشترك بين جميع المستأجرين، فإن كان التزام المؤجر بتسليم المسكن المؤجر بحالة جيدة يمتد إلى ملحقاته، فكذلك يشمل التزامه بالصيانة لهذه الملحقات إلا إذا كان التلف الواقع يرجع إلى أحد المستأجرين أو ممن هو مسؤول عنهم عملا بنص المادة 14 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-174.[1]

ولقد تم الإشارة على سبيل المثال إلى الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر من خلال المادة 18 من المرسوم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 م على النحو التالي:

- **إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.**
- **ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجهات.**
- **إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.**
- **تصريف مجاري المياه القذرة.**
- **إصلاح المصاعد.**
- **إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة.**
- **تجصيص الواجهات وتبييضها.**
- **تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة، وكذلك النجارة الخارجية.**

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 210.

- كافة الترميمات التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة عن طريق التشريع أو التنظيم

الفرع الرابع: الالتزام بضمان التعرض

جاء في نص المادة 483 من القانون المدني على أنه:

" على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر ".

يقصد بالتعرض إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه التأثير سلبا على حيازة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها انتفاعا كاملا وهادئا، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر بصفة كلية أو جزئية من تحت يد المستأجر أو يمكن أن يؤثر فقط بالنقصان في الانتفاع من العين المؤجرة من قبل المستأجر.

كما أنه يترتب على إبرام عقد الإيجار التزام المؤجر بضمان عدم التعرض الذي يعد من النظام العام، حيث يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من الضمان بسبب التعرض.

وينقسم التعرض حسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني وإلى تعرض صادر من المؤجر ذاته وهو التعرض الشخصي، وآخر يعرف بالتعرض الذي يصدر من الغير، والواقع أنه لا أهمية لهذا التمييز بين التعرض المادي والتعرض القانوني ما دام المؤجر ضامنا لنوعي التعرض.[1]

المطلب الثاني: التزامات المستأجر[2]

إن الالتزام الذي يقع على عاتق المستأجر هو الالتزام بدفع الإيجار كونه المقابل لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وكون الإيجار يخول للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة دون تملكها، كان عليه لزاما الالتزام باستعمالها للغرض الذي أعدت له بالإضافة إلى المحافظة عليها والالتزام أيضا بردها إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار.

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 215.
[2] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 222-223.

الفرع الأول: الالتزامات المتعلقة بدفع بدل الإيجار

الأصل أن يستحق بدل الإيجار بمجرد قيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حتى في حالة عدم الانتفاع بها فعلا، وسيتم ذكر الأحكام المنظمة لالتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار على النحو الآتي:

أولا: ميعاد دفع بدل الإيجار

بخلاف ما جاءت به المادة 498 فقرة 01 من القانون المدني، والتي تنص على أنه:

" يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة ... "

واستنادا للقواعد العامة فإن ميعاد الوفاء ببدل الإيجار يخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين أو عرف الجهة الذي يعتبر مكملا لاتفاق المتعاقدين في حالة عدم الاتفاق عليه.

ثانيا: مكان الوفاء ببدل الإيجار

على عكس ما جاءت به المادة 498 من القانون المدني في فقرتها الثانية التي تنص على أنه:
" ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك ".

وبالرجوع إلى المادة 08 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 76-147 والتي جاء فيها:

".... يقوم المستأجر بسداد الإيجارات ... لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض".

ثالثا: كيفيات دفع بدل الإيجار

والذي حدده المشرع في الفقرة 09 من المادة 10 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، حيث يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.

رابعا: إثبات الوفاء ببدل الإيجار

بالرجوع للقواعد العامة، فإن عبء إثبات الوفاء ببدل الإيجار يقع على المستأجر باعتباره مدينا به، كما تسري القواعد العامة على كافة مواضيع الوفاء بالأجرة باعتبار الوفاء تصرفا قانونيا يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار.

كما أنه من بين الطرق الشائعة في إثبات الوفاء ببدلات الإيجار وصولات المخالصة بالأجرة المقدمة من طرف المؤجر للمستأجر.

وفيما يخص الإيجارات الخاضعة لأحكام المرسوم 08-142، فقد صدر القرار المؤرخ في 15 ديسمبر 2008 والمتضمن المصادقة على نموذج الإيجار الذي اعتبر وسيلة إثبات وفاء المستأجر لبدل الإيجار أو السعر الإيجاري، ويعتبر إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر قرينة لوفائه بالأقساط السابقة.

وبالعودة إلى أحكام المادة 499 من القانون المدني والتي تنص على أن الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، وعليه فإظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة تعفيه من واجب الاحتفاظ بالإيصالات السابقة.[1]

الفرع الثاني: التزامات المستأجر المتعلقة بالعين المؤجرة

سنحاول تسليط الضوء على مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق مستأجر السكن العمومي الإيجاري.[2]

أولا:

استعمال العين المؤجرة للغرض الذي أعدت له[3]

حيث أن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، فهو يخول للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة من الزمن، ولذا فإن المستأجر لا يملك الحرية في استعمال العين المؤجرة كما يشاء، بل يجب عليه استعمالها للغرض الذي تم الاتفاق عليه في العقد.

ويتحدد الغرض من تأجير السكنات الإيجارية العمومية من الصفة التي تحملها، ألا وهو الاستعمال السكني والذي تفرضه النصوص المنظمة لهذا النوع من الإيجار، حيث ورد في المـــــادة الأولـــــى من المرسوم 76-174 على أنه:

" تحدد أحكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني ...".

ويترتب على هذا الالتزام الجوهري مجموعة من الالتزامات التي تتفرع عنه تتمثل فيما يلي:

---

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 223-224.
[2] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 227-228.
[3] حسيبة زغلامي، نفس المرجع، ص 227-228.

ثانيا: التزام المستأجر بعدم التغيير من الاستعمال المخصص للعين المؤجرة

حيث لا يجوز للمستأجر التغيير في العين المؤجرة لأغراض أخرى غير التي أعدت لها، وتم التعاقد على أساسها، حيث نصت المادة 04 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 لنشاط آخر".

ويترتب على كل استعمال غير سكني يتم إثباته قانونا فسخ عقد الإيجار ومتابعة المستأجر قضائيا.

ثالثا: التزام المستأجر بعدم ترك المسكن بدون مبرر

يجب على المستأجر أن لا يترك العين المؤجرة دون استعمال، باعتبار أن الغاية المرجوة من منح السكن العمومي الإيجاري هو سد الحاجة الماسة للسكن بالنظر للوضعية الاجتماعية للمستأجر، فوجب على هذا الأخير الالتزام باستعمال السكن استعمالا شخصيا والمداومة عليه، وهذا الذي نصت عليه المادة 04 فقرة 02 من المرسوم رقم 76-147 حيث جاء فيها بأنه: " يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالأمكنة بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله ...".[1]

حيث يؤدي ترك استعمال المستأجر لسكنه دون مبرر إلى فسخ عقد الإيجار من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهذا ما أيدته المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 والذي جاء فيها:

" يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا لأسباب غير مبررة لمدة ستة أشهر (6) أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار، ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم ".

رابعا : التزام المستأجرين بعدم تبادل المساكن مالم يتم الترخيص بذلك[2]

في حالة رغب المستأجرون بتبادل السكنات لسبب من الأسباب، فإن المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 نصت على أنه:" يستطيع المستأجرون المقيمون بنفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلوها من أجل استعمال أفضل للعائلة، وعلى كل مبادل أن

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 228.
[2] حسيبة زغلامي، نفس المرجع، ص 228.

يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صور ترخيص من اللجنة المذكورة.

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل ".

خامسا: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة

حيث جاء في نص المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه:

" يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر ".

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

حيث أن وفاء المستأجر بالتزامه بالمحافظة على السكن لا يتأتى إلا عند قيامه بمجموعة من الأعمال التي من شأنها العناية بالمسكن وصيانته.[1]

وقد نصت المادة 494 من القانون المدني على أنه:

" يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يـوجد اتفاق على خلاف ذلك ".

كما نصت المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 على بعض الترميمات التأجيرية على سبيل المثال على ما يلي:

" يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة، وذلك إلى حد القناة المشتركة ".

ونفس الاتجاه الذي نصت عليه المادة 19 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 76-147، والتي جاء فيها:

يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يشغلها خاصة:

- **ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.**
- **إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.**

[1] حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 229.

- **تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.**
- **إصلاح أو تبديل الأقفال والمقابض والمفصلات والمزالج.**
- **إجراء الدهانات الداخلية.**
- **تبديل البلاط والقيشاني داخل الأمكنة.**
- **كافة الترميمات التي تقع على عاتق المستأجر بمقتضى الأحكام التشريعية والتنظيمية.**

وبالرجوع إلى نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 08-142 والتي جاء فيها أن المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة التي تشمل مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

خلاصة الفصل

إن إيجار السكنات العمومية الإيجارية تخضع في تنظيمه لأحكام خاصة به نظرا للأهمية التي تكتسيها السكنات محل الإيجار إضافة إلى ذلك الدور الاجتماعي الذي تلعبه، فلنشأة العلاقة الإيجارية لا بد من توافر مجموعة من الأركان الموضوعية والشكلية، وذلك بتوفر شروط لإتمام إجراءات إبرام عقد الإيجار الخاص بهذه الصيغة السكنية التي تعود ملكيتها لدواوين الترقية والتسيير العقاري باعتباره مؤجرا من جهة، وبين المستفيد المستأجر الذي تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات من جهة أخرى.

خاتمة

لقد أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية حل أزمة السكن في الجزائر ساعية إلى ذلك من خلال العديد من الوسائل، ولعل أبرزها تبنيها لصيغة السكن العمومي الإيجاري مولية بذلك الفئات المحرومة وذوي الدخل الضعيف أهمية بالغة في اكتساب سكن لائق بهم يحفظ كرامتهم ويصونها، فقد عملت على ضمان عملية تمويلها من طرف خزينة الدولة أو الجماعات المحلية وأوكلت مهمة إنجاز البرامج المتعلقة بهذه الصيغة السكنية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أثبتت كفاءتها ونجاعتها في هذا المجال علما بأن صيغة السكن العمومي الإيجاري المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142، وضعت له شروط للاستفادة منه، ووضعت له إجراءات فهو موجه لفئة يقل دخلها عن 24000 دج، ويعتبر المستفيد من السكن مستأجرا تقع عليه التزامات وجب عليه احترامها في مواجهة المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإيجار السكنات العمومية الإيجارية يخضع في تنظيمه لأحكام خاصة تحدد شكل العقد، أطرافه، تكوينه، نفاذه وانتهاءه من أجل تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية ولحماية المستأجرين، علما بأن العمل بأحكام المرسوم التنفيذي سالف الذكر لا يمنع من الأخذ بالقواعد العامة والإحالة عليها في بعض الحالات فيما لا يشكل تعارض مع الهدف من جعل هذا الإيجار ذو أحكام خاصة أو مع تخصيصه بنموذج عقدي معين، والذي يعتبر أداة قانونية تنظم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر لأن مصدره القانون وليس الاتفاق، فهذا النوع من الإيجار يمنع التنازل والإيجار من الباطن الأمر الذي يفهم منه رغبة الدولة في حصول المحتاجين الحقيقيين للسكن من الذين تعنيهم شروط الاستفادة منها، إلا أن هذا المرسوم وبرغم كل ما سبق ينطوي على بعض النقاط السلبية لعل أبرزها:

- تحديد مدة الإيجار وتعليق استمرار المستأجر في الانتفاع بالأمكنة المؤجرة بعد انقضاء هذه المدة على وقوع التجديد حسب النص أو بالامتداد يشكل تقوية لمركز المؤجر في مواجهة المستأجرين.
- إن تقرير الزيادة في قيمة إيجار السكنات الاجتماعية تدريجيا يشكل تناقضا مع أحكام هذا الإيجار، ذلك أن هذا النوع من الإيجار يستهدف الطبقة الفقيرة والمعدومة.

وعلـــى ضوء هذا يجـــدر استصـــــدار:

- قانون يعنى بتنظيم مختلف مراحل هذا الإيجار بأحكام أكثر وضوحا وتيسيرا في تطبيقها ونفاذها.
- تخصيص إعانة تقدمها الدولة لذوي الدخل الضعيف مع تسقيف مبلغ الإيجار بما يتناسب مع وضعهم الاجتماعي والاقتصادي.

وما يمكننا الخروج به كاقتراحات نجمله على النحو الآتي:

- فرض عقوبات قاسية على طالبي السكن العمومي الإيجاري عن طريق الغش والتحايل.
- محاسبة المخالفين لشروط توزيع السكنات العمومية الإيجارية.
- تفعيل دور الرقابة البعدية خاصة بعد تسليم السكنات العمومية الإيجارية للمستفيدين الذين يثبت فعليا عدم استغلالهم للسكنات أو تأجيرها للغير، مع فسخ العقد وإسقاط الاستفادة وعودة السكن إلى الحظيرة السكنية الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري، مع إحالة ملفات المعنيين على العدالة ومتابعتهم قضائيا.
- مراجعة سقف الأجر المحدد (**24000 دج**) للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري من خلال تحيين ومراجعة المرسوم المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- توسيع قائمة الفئات المستفيدة من هذه الصيغة السكنية بما يتناسب مع الوضع الاقتصادي الراهن حاليا.

الملاحـــــق

الملحق 01 (استمارة تجديد ملف السكن العمومي الإيجاري)

الجمهـــورية الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

اطار خاص بالإدارة
رقـم الايداع:.....
تاريخ الايداع:.....

ولايـــة المديـة
دائـرة بنـي سليمـان
بلديـة :بني سليمان

استمـــارة تجديـد ملـف السكن العمومي الايجـاري

انا الممضي اسفله،

الحالة المدنية :

المترشح(ة)

اللـــقب : .....
الاســـم : .....
تاريخ و مكان الميلاد: .....
اسم الأب : .....
لقب و اسم الأم: .....
الحالة المهنية: ..... الدخل الشهري: .....
الحالة العائلية: اعزب(ة) ☐ متزوج(ة) ☐ ارمل(ة) ☐ مطلق(ة) ☐
عدد الابناء ☐

الزوج(ة)

اللـــقب : .....
الاســـم : .....
تاريخ و مكان الميلاد: .....
اسم الأب : .....
لقب و اسم الأم: .....
الحالة المهنية: ..... الدخل الشهري: .....

الملف :

رقم الملف ..... تاريخ الايداع.....

الاقامة :

العنوان الحالي : .....
رقـم الهاتـف : .....
ظروف الايواء الحالية:* .....
.....
.....

*(التصريح بظروف السكن الحالية: مؤجر، ملك خاص، عند الاقارب، نوع السكن.....)

امضاء المعني

الملحق 02 (بطاقة المعلومات)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

ولايـــــــة المديـــــــة
دائرة: بنى سليمان

بلدية: بنى سليمان

بطاقــة المعلومــات

تعيين طالب السكن

اللقب والاسم:

تاريخ الميلاد:

العنوان الحالي:

المهنة:

تاريخ استلام الملف:

رقم الملف:

الدليــل	المعاييــر	تأطير النقطة الموافقة للوثيقة التقنية للتحقيق	النقطــة
أ	مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه		
ب	ظروف السكن		
ج	الوضعية العائلية		
د	الوضعية الشخصية		
هـ	أقدمية طلب السكن		
	مجمــوع النقــاط		

إمضاء أعضاء لجنة الدائرة المكلفة بالتوزيع

1/..... 2/..... 3/..... 4/.....

....

5/..... 6/..... 7/.....

....

رئيس لجنة الدائرة المكلفة بالتوزيع

8/.....

الملحق03 (تصريح شرفي خاص بملف طلب سكن اجتماعي)

تصريح شرفي
خاص بملف طلب سكن إجتماعي

أنا الممضي أسفله السيد: .....

المولود بتاريخ: ..... بـ: ..... إبن: .....

و: ..... الساكن بـ: .....

أصرح أنني:

- لست مالكا ولم أملك من قبل سكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية
- لست مالكا ولم أملك من قبل قطعة أرض صالحة للبناء
- لست مستفيدا من قبل من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن

بالإضافة إلى تلك أثبت صحة المعلومات المذكورة في ملف طلب سكن عمومي إيجاري ذي طابع إجتماعي، المودع لدى بلدية وإلتزام عند الضرورة بإرجاع السكن الممنوح أي دون المساس بالمتابعات القضائية المحتملة ضدي طبقا للقانون الجزائي خاصة المادة: 288 منه والتي تنص على أنه "يعاقب بالحبس منه ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وغرامة مالية من 600دج إلى 6000دج أو بالعقوبتين فقط إلا في حاجة ما إذا كان الفعل لا يمثل مخالفة خطيرة لكل شخص"

1 - قام بتحرير بعلم سبق شهادة أو إثبات بين أفعال مادية غير صحية.

2 - قام بتزوير أو تبديل بأي حال من الأحوال شهادة أو إثبات هو في الأصل حقيقي.

3 - قام بالاستعمال بعلم سبق لشهادة أو إثبات غير صحيح مزور.

المصادقة على الإمضاء

المدية في : .....

المعني بالأمر

الملحق04 (بطاقة المعلومات)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايــة المديـة
دائـرة بنـي سليمـان



بطاقة المعلومات

اللقب و الاسم:

تاريخ الميلاد: .....

العنـوان: .....

الجنسية: .....

الخدمة الوطنية: .....

الوظيفة: .....

الشهادة أو المؤهلات:

تاريخ التنصيب: .....

المناصب المشغولة: .....

ملاحظات: .....

.....

.....

الملحق 05 (الوثيقة التقنية للتحقيق الذي تقوم به فرقة التحقيق)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

Wilaya de Médéa
Daira .....

ولاية المدية
دائـرة .....

الوثيقة التقنية للتحقق الذي تقوم به فرقة التحقيق

Fiche technique d'instruction effectuée par la brigade d'enqupête

المادة 25من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري
(article 25 du décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les régles d'attribution du logement public locatif)

Identification du postulant :
Nom : .....
Mr/Mme : .....
Prénom : .....
Date et lieu de naissance: .....
Fils (le) de: .....et de .....

Identification du conjoint :
Nom : .....
Mr/Mme : .....
Prénom : .....
Date et lieu de naissance: .....
Fils (le) de: .....et de .....

تعيين طالب السكن :
الإسم : السيد(ة) : .....
اللقب : .....
تاريخ و مكان الإزدياد : .....
إبن (ة) : .....

تعيين الزوج : (ة)
الإسم : السيد (ة) : .....
اللقب : .....
تاريخ و مكان الإزدياد : .....
إبن (ة) : .....

Critères de cotation

Conditions d 'habitat : (*)
1 / postulant installé dans :
-une cave ;
-un garage ;
-un centre de transite ;
2 / postulant résidant dans une habitation : (*)
-menaçant ruine :
-bien collectif ;
-bien individuel ;
3/ postulant habitant : (*)
-chez des parents ;
-chez des tiers ;
-dans un logement en location chez un privé ;
-dans un logement de fonction ;

معايير التنقيط
ظروف السكن : (*)
1/ طالب السكن يقيم في :
_ قبو،
_ مرآب ،
_ مركز عبور،
2/طالب السكن يقيم في سكن : (*)
_ مهدد بالإنهيار،
_ ملك جماعي ،
_ ملك فردي ،
3/ طالب السكن يقيم : (*)
_ عند أقاربه ،
_ عند الغير ،
_ في سكن مؤجر عند أحد الخواص ،
_ في سكن وظيفي ،

Situation Familiale et / ou personelle :
1 / situation Familiale : (*)
-marié (e) ;
-veuf, veuve ;
-divoreé (e) ;
-nombre de personnes reconnues légalement a sa charge et vivant sous le même toit : ☐
2 / situation personelle :
postulant : (*)
-moujahid et ayants-droit ; ☐ Oui ☐ Non
-handicapé ; ☐ Oui ☐ Non
3 / Ancienneté de la demande. ☐ Année(s)

الوضعية العائلية و/ أو الشخصية
1/ الوضعية العائلية : (*)
_ متزوج (ة) ،
_ أرمل (ة) ،
_ مطلق (ة) ،
عدد الأشخاص المعترف بهم قانونا أنه متكفل بهم و يقيمون تحت سقف واحد . ☐
2/ الوضعية الشخصية : (*)
الطالب : (*)
_ مجاهد و من ذوي الحقوق ، ☐ نعم ☐ لا
_ معوق ، ☐ نعم ☐ لا
3/ أقدمية الطلب : (*) ☐ سنوات .

* أشطب البيانات غير اللائقة

Signature des membres de la brigade d 'enquête

توقيع أعضاء فرقة التحقيق

الملحق 06 (دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

رقم التسجيل : 2017 / 468

ديوان الترقية والتسيير العقاري للمدية

دفتر شروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة

المادة 1 :
يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة وتلك المتعلقة بالمستأجر.

المادة 2 :
يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة إشتغال حسن.

المادة 3 :
يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه، بإستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر في حالة عدم احترام هذا الإلتزام يدفع المؤجر تعويضا مقابل إصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة والتي تؤدي إلى عرقلة الإنتفاع بالملك المؤجر.

المادة 4 :
يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع لأعباء الإيجارية من طرف المستأجر.

المادة 5 :
يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الإنتفاع بالأماكن المؤجرة.

المادة 6 :
يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها سكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه.
وبهذه الصفة، لايمكنه، ولو بصفة مؤقتة التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجابا تحت تصرف الغير.

المادة 7 :
يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الايجار والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه.

المادة 8 :
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.

المادة 9 :
يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والماء والكهرباء وكل الخدمات.

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

المادة 11 :
يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر.

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

المادة 13 :
يلتزم المستأجر بإحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكذا بكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة.

المادة 14 :
في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة يلتزم المستأجر بإحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة.
يلتزم المستأجر بتحمل كل المضاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

المادة 15 :
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.

المادة 16 :
يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من أجل ابقائها في حالة جيدة.

المادة 17 :
يحتفظ المؤجر بحق المطالبة للمستأجر مع التكفل هذا الأخير بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بهذه الأشغال دون موافقته المبدئية.

المادة 18 :
زيادة على بنود المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة الذي يعده المؤجر ولاسيما التعليمة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة والتسيير

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وختم الهيئة المؤجرة

إمضاء المستأجر،

قرىء وصدق عليه

الملحق 07 (نموذج طلب مسكن عمومي إيجاري)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE: _____ ولاية : _____

Daira de : _____ دائرة : _____

طلب مسكن عمومي إيجاري

Demande de logement Public Locatif

المرسوم التنفيذي رقم 08 / 142 المؤرخ في 11 / 05 / 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري

Décret exécutif n° 08/142 du 11/05/2008, définissant les régles d'attribution du logement public locatif

الملحق 08 (عقد إيجار)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة

ديوان الترقية و التسيير العقاري للمدية

ضريبة الطابع
المحصلة
لفائدة الخزينة

وحدة : بني سليمان

الرمز : 3A09

عقد إيجار

رقم : ..... / 2012

توزيع

بين

ديوان الترقية و التسيير العقاري للمدية ممثل من طرف السيد ...كريم..فلاق..شبرة..النيابة.. مديره العام، الكائن مقره بـ: طريق الأغواط –حي عين الذهب – المدية

من جهة ،

و

السيد / السيدة / الآنسة : .....

المولود (ة) بتاريخ: .....

المقيم (ة) بـ .....

المستأجر (ة) من جهة أخرى،

يتفقان على مايلي :

المادة 01 : موضوع العقد

يؤجر ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية المدية وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 05جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبنية في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية المتعلقة به .

المادة 02 : مدة العقد

يبرم هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد و يسري مفعوله من تاريخ إمضائه .

المادة 03 : مكونات السكن المؤجر

السكن المؤجر مساحته .....68..... $م^2$ ، يتكون من .....3.....غرف و مطبخ و حمام .

كائن بحي

عمارة، بلدية دائرة ولاية المدية.

المادة 04 : تخصيص السكن المؤجر

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط و عليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه و لا يخصصه لأي نشاط آخر . كل إستعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظليم المستأجر.

المادة 05 : تسليم السكن

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر و ملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان و المعدات و التجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستاجر

المادة 06 : الإصلاحات

يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية ، باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر ،و في حالة عدم إحترام هذا الإلتزام، يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر ، نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه و التي تؤدي إلى عرقلة الإنتفاع بالسكن المؤجر .

المادة 07 : الصيانة

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

المادة 08 : إستغلال السكن

يتعهد المؤجر بعدم التعرض لحقوق المستأجر في الإنتفاع بالأماكن المؤجرة .

المادة 09 : مبلغ الضمان

على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان الذي يحدد مبلغه الوزير المكلف بالسكن، و يكون مقابل تسليم وصل . يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن بعد خصم مصاريف التصليحات إن كانت و مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتعلقة به التي لم يدفعها .

الملحق 09 (عقد إيجار)

المادة 10 : قيمة الإيجار

يمنح هذا الإيجار مقابل مبلغ إيجار ..... 1989 ..... د.ج.(..... الف و تسعمائة و تسعة وثمانون دينار جزائري .....)
منه ..... 1530 ..... د.ج. كإيجار رئيسي و ..... 459 ..... د.ج. تمثل الأعباء الإيجارية، مع احتمال بعد تطبيق التخفيض في مبلغ الإيجار الرئيسي الممنوح للمجاهدين و ذوي الحقوق يصبح الإيجار ..... د.ج.

يحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية المتكونة من قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء و الرسوم القانونية طبقا للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن و يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كأخر أجل. تضاف الى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من استحقاقها نسبة 5 % على كل شهر تأخير.

عندما لا يدفع المستأجر مبلغ الإيجار ستة (06)أشهر متتالية و بعد ثلاثة (03) اعذارات بقيت بدون جدوى، يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس بالمتابعات القضائية التي ترفع من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة و طرده، و يكون الدفع اما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.

المادة 11 : قواعد مراجعة مبلغ الإيجار

يكون مبلغ الإيجار قابلا للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتصلة بها. و تكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد و يبدأ سريانها من تاريخ صدور مقرر التعديل.

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل الإستلام ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

المادة 12 :الإيجار من الباطن

يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية و مستمرة، و بعدم ايجاره من الباطن كليا أو جزئيا أو ترك شغله من طرف الغير و لو بصفة مؤقتة.

المادة 13 :المسؤولية

على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، ابلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا و دون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة.

المادة 14 : تجديد عقد الإيجار

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

المادة 15 :فسخ عقد الإيجار

في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى التزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري و في دفتر الشروط المرفق بالملحق الثاني لنفس المرسوم، يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظليم المستأجر، غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد.

في كلتا الحالتين يسترجع السكن ويعاد منحه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه.

حرر بالمدية في .....

إمضاء وختم الهيئة المؤجرة،

المدير العام بالنيابة

فلاق شبرة كريم

إمضاء المستأجر ،

(قرئ وصدق عليه)

19 NOV 2015

قائمة

المصادر والمراجع

المصادر:

النصوص القانونية

القانون المدني الجزائري.

المراسيم التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، والتابع لكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13جانفي 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001.
- المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 والذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018، يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02، المؤرخة في 21 جانفي 2018.

المؤلفات

- عبد الحميد الشورابي، أحكام عقد الإيجار، بدون مطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.

الأطروحات والرسائل:

- حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2019-2020.
- بوشعالة أسماء، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص أساسي، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2021-2022.

المقالات:

- بختي سيهام، تفعيل دور السكن العمومي الإيجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، العدد 03، 2022.
- منهوج عبد القادر، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري، نظرة على القانون الاجتماعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، عدد خاص، 2021.
- القطبي محمد، تسيير السكـــن العمومي الإيجاري فـــي الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبنـــاء، العدد 06، 2018.

فهرس
المواضيع

الفهرس	الصفحة
مقدمة	أ – ج
الفصل الأول: السكن العمومي الإيجاري وشروط الحصول عليه	04
المبحث الأول: المقصود بالسكن العمومي الإيجاري.	06
المطلب الأول : تعريف السكن العمومي الإيجاري وخصائصه	06
الفرع الأول: تعريف السكن العمومي	06
الفرع الثاني :خصائص السكن العمومي الإيجاري	07
أولا: الفئة الاجتماعية التي تستهدفها صيغة السكن العمومي الإيجاري	07
ثانيا: تمويل السكن العمومي الإيجاري	07
ثالثا :مواصفات السكنات محل صيغة السكن الإيجاري العمومي	08
رابعا: الهيئة المكلفة بإنجاز السكن العمومي الإيجاري	08
المطلب الثاني : تمييز صيغة السكن العمومي الإيجاري عن غيره من الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي	09
الفرع الأول: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي المدعم	09
الفرع الثاني: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن بصيغة البيع بالإيجار	10
المبحث الثاني: إجراءات الحصول على السكن العمومي الإيجاري	11
المطلب الأول : شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	11
الفرع الأول: الشروط الأولية	12
الفرع الثاني :الشروط الخاصة بانتفاء موانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	12
الفرع الثالث :الحالات الاستثنائية للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	13
أولا: الحالة الأولى	13
ثانيا: الحالة الثانية	13
المطلب الثاني : إجراءات معالجة طلبات الاستفادة	13

الفرع الأول: مكونات ملف الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	14
الفرع الثاني: تشكيلة لجنة معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	15
أولا: مهام لجنة معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	16
ثانيا: معايير وسلم التنقيط	17
ثالثا: إعداد القائمة الأولية	19
الفرع الثالث: الطعن في القائمة الأولية واعلان القائمة النهائية	19
أولا: الطعن في القائمة الأولية	20
ثانيا: إعلان القائمة النهائية	21
الفصل الثاني: إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري	22
المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري.	24
المطلب الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وخصائصه	24
الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري	24
الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري	25
أولا: عقد شكلـــــــي	25
ثانيا: عقد معاوضة	26
ثالثا: عقد زمنـــــــي	26
رابعا: عقد ملزم لطرفيه	26
خامسا: عقد إيجار مدعم من طرف الدولة	27
سادسا: عقد إيجار مخصص لفئة معينة من المجتمع	27
المطلب الثاني: أركان عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي	27
الفرع الأول: أطراف العقد	27
أولا: المؤجر	28
ثانيا: المستأجر	28
ثالثا: المحـــل	28

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار في إطار صيغة السكن العمومي الإيجاري	28
المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري	28
الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة	29
الفرع الثاني: تسليم السكن الإيجاري العمومي وملحقاته	30
أولا: زمان تسليم السكن الإيجاري العمومي	30
ثانيا: مكان تسليم السكن الإيجاري العمومي	31
الفرع الثالث: الالتزام بصيانة العين المؤجرة	31
الفرع الرابع: الالتزام بضمان التعرض	33
المطلب الثاني: التزامات المستأجر	33
الفرع الأول: الالتزامات المتعلقة بدفع بدل الإيجار	31
أولا: ميعاد دفع بدل الإيجار	34
ثانيا: مكان الوفاء ببدل الإيجار	34
ثالثا: كيفيات دفع بدل الإيجار	34
رابعا: **إثبات الوفاء ببدل الإيجار**	34
الفرع الثاني: التزامات المستأجر المتعلقة بالعين المؤجرة	35
أولا: استعمال العين المؤجرة للغرض الذي أعدت له	35
ثانيا: التزام المستأجر بعدم التغيير من الاستعمال المخصص للعين المؤجرة	36
ثالثا: التزام المستأجر بعدم ترك المسكن بدون مبرر	36
رابعا : التزام المستأجرين بعد تبادل المساكن مالم يتم الترخيص بذلك	36
خامسا: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة	37
خاتمة	39
الملاحق	42