الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

# المنازعات المترتبة عن ايجار السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص:القانون العقاري

إعداد الطالبين:
لمداني محمد
لوز عبد الرحيم

تحت إشراف:
أ. د بوشنافة جمال

أعضاء لجنة المناقشة :

| الاسم و اللقب | الرتبة | الجامعة الأصلية | الصفة |
|---|---|---|---|
| حليس لخضر | أستاذ التعليم العالي | جامعة المدية | رئيسا |
| بوشنافة جمال | أستاذ التعليم العالي | جامعة المدية | مشرفا ومقررا |
| بركان فضيلة | أستاذة محاضرة –أ- | جامعة المدية | عضوا مناقشا |

السنة الدراسية 2025/2024



لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ ۗ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِن نَّسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا ۚ رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إِصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِن قَبْلِنَا ۚ رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ ۖ وَاعْفُ عَنَّا وَاغْفِرْ لَنَا وَارْحَمْنَا ۚ أَنتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ

[البقرة: 286 ]

## إهـداء

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات،
وبفضله تذلل الصعاب، وتُبلغ الغايات.

إلى من سهرت لأجل راحتي، ودعت لي في الغيب، وكانت دعواتها وقودًا لطموحي...
إلى أمي، نبع الحنان، وسيدة القلب.

وإلى من علّمني أن الرجولة موقف، وأن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار...
إلى أبي، قدوتي الأولى، ودعمه سندٌ لا يميل.

إلى إخوتي وأخواتي، أنتم الأمان حين تضطرب الأيام، والفرح حين تشتد اللحظات.

إلى أصدقائي الحقيقيين الذين ما بخلوا يومًا بالكلمة الطيبة أو النصيحة الصادقة.

وإلى كل من علّمني حرفًا أو ألهمني فكرة... شكري لكم موصول، وإن قصرت العبارات عن الوفاء.

أهدي إليكم هذا العمل المتواضع، عربون محبة وامتنان، راجيًا من الله أن يكون لبنة خير في بناء العلم والمعرفة.

# الشكر

قال تعالى:
"وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ" [إبراهيم : 7]

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم
اللهم لك الحمد والشكر أنت الأول وأنت الآخر الحمد لله الذي أعاننا بفضله ووفقنا ،
وأحاطنا بنوره وهدايته لإستحقاق ثمرة هذه السنين من الدراسة والعمل بإنجاز هذه المذكرة التي نرجو أن تكون خير خلف لخير سلف .
حتى لا نكون من الجاحدين والناكرين للجميل وممن ينطبق عليهم حديث النبي صلى الله عليه وسلم:
[من لا يشكر الناس لا يشكر الله ]
نتقدم بشكرنا هذا إلى والدينا الذين كانوا لنا سندا منذ للبداية حتى آخر هذا المشوار
كما نعبّر عن امتناننا لأستاذنا الفاضل [بوشنافةجمال] على إرشاداته القيمة.
كما لا يفوتنا أيضا أن نتقدم بشكرنا الخالص لأعضاء لجنة المناقشة المحترمة التي قبلت تحمل عبئ مراجعة هذا العمل وتصويب أفكاره بما تراه مناسبا
وأشكر كذلك الأستاذ والدكتور منصور مجاجي على دعمه لنا في هذا العمل
كذلك أشكر زميلي عبد المنصف و صديقه الذين ساعدونا في جمع المراجع من جامعة الأمير عبد القادر بقسنطينة
كما نتقدم بشكرنا إلى جميع موظفي كليتنا من أعلى مسؤول إلى أبسط موظف

# مقدمة

## مقدمة

يعد السكن من الضروريات الأساسية في الحياة على مر العصور لهذا سعت الدول إلى توفيره لأفرادها من أجل تحقيق استقرارهم وأمنهم، وهو ما عملت الدولة الجزائرية على تجسيده بعد الاستقلال ، بحيث انه كان من أبرز المشكلات التي واجهتها آنذاك فقد ارتأت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال ضرورة إيجاد حل لازمة السكن لصلتها الوثيقة بعدة قطاعات ضمن التوجه الإستراتيجي للدولة ،ومن هذا المنطلق أحدثت الدولة ما يعرف بمكاتب الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الذي يتضمن شروط إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية والتي صنفت حينها ضمن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وقد تمثلت المهمة الرئيسية لهذه المكاتب في تشييد محلات سكنية وطرحها للإيجار انطلاقا من أن الإيجار المدعم يعد وسيلة تتماشى مع القدرة المادية للأسر ذات الدخل المحدود.

ونظرا للدور المهم الذي تشغله مكاتب الترقية والتسيير العقاري في مجال دعم السكن بادر المشرع الى إصدار جملة من النصوص القانونية بغرض ضمان حسن تنظيمها وتسييرها وفي ذات السياق قام المشرع بتحويل الطبيعة القانونية لهاته المكاتب من مؤسسات عمومية ذات طابع إداري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، بما يعكس توجها نحو تحقيق الفعالية الجيدة لسيرها وأطلق عليها اسم دواوين الترقية والتسيير العقاري وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكذلك تحديد اساليب تنظيمها وسير نشاطها.

وللحصول على سكن اجتماعي تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لا بد أن يكون بموجب عقد إيجار وهو ما يستلزم قيام علاقة إيجاريه بين المصلحة المؤجرة والمستأجر وكسائر العقود لابد أن ينشئ عقد الإيجار حقوقا والتزامات متبادلة بين طرفيه وتكون محددة مسبقا بموجب نصوص قانونية خاصة ، لذلك فإن أي إخلال بالالتزام المنصوص عليه في العقد من شأنه ان يفضي إلى نشوء نزاع بين المتعاقدين مما يستوجب تدخل القضاء لحلها وإجبار المخل بتنفيذ واجباته التعاقدية على اعتبار ان هذا العقد يخضع تنظيمه لنصوص قانونية متعددة فضلا عن الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوعه والمتمثل في السكن الذي يعد من الضروريات في حياة الأفراد.

وتكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في التركيز على عقد الإيجار الذي يبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري كونه يعد من العقود الاساسية المنظمة لعلاقة السكن الاجتماعي بين الدولة والمواطن ، مما يجعله

يحتل المرتبة الأولى في المنازعات المترتبة عن هذا العقد والمطروحة على المحاكم سواء كان ذلك على مستوى القضاء العادي أو الاستعجالي.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة في كشف الإطار الإجرائي لهذا العقد مما يستلزم منا التعرف على أهم النصوص القانونية المؤطرة له بالإضافة إلى الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا المجال.

أما بالنسبة للأسباب التي دفعتنا لاختيار الموضوع، فتتراوح بين الذاتية والموضوعية، وتتمثل الأسباب الذاتية في الرغبة في البحث في هذا الموضوع لارتباطه من الأساس بمجال تخصصنا القانون العقاري ، كذلك الرغبة في دراسة هذا الموضوع نظرا لكوننا من المستفيدين من السكن العمومي الاجتماعي وقد اخترنا التطرق له بهدف الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية والعملية المتعلقة به لعلي انتفع به وانفع غيري بجوانب هذا الموضوع وما يترتب عنه

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في أن هذا الموضوع يتمتع بالجدية لاتصاله بالجانب الاجتماعي الذي يمس بحقوق المستأجر ألا وهو المواطن هذا من جهة ومن جهة أخرى حقوق ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وارتباط هذا الموضوع بالأفراد وبالخصوص المواطنين ذوو الدخل المحدود الذي يأمل في الإستقرار من خلال الحصول على هذه الصيغة السكنية ، والتي في كثير من الأحيان تورطه في منازعات معقدة.

- نظراً لكثافة الترسانة القانونية التي أقرّها المشرع بخصوص إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، بات من الضروري تسليط الضوء عليها بغرض دراستها وتحليل مضامينها بشكل معمق.

أما أهداف دراسة هذا الموضوع فتتمثل فيما يلي:

- تشخيص دقيق ومعمّق للمنازعات المرتبطة بإيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مع العمل على إثراء المكتبة القانونية بدراسة متخصصة في هذا المجال. كما تسعى إلى توضيح الإطار القانوني والإجرائي المنظّم لهذه السكنات، من أجل الإحاطة بمختلف الإشكاليات القانونية المطروحة واقتراح الحلول الملائمة لها

- تشخيص مدى فعالية تسوية النزاعات التي تثور بشأن إبرام أو تنفيذ عقود إيجار السكنات الاجتماعية على أرض الواقع ،كذلك الوقوف على الإشكاليات القانونية والعملية المرتبطة بها.

هنالك دراسات عديدة تناولت هذا الموضوع ساعدت في إتمام هذه الدراسة، نذكر منها:

- كتاب بعنوان الوجيز في شرح عقد الإيجار للمؤلف هلال شعوة ،الذي تناول فيه عقد الإيجار وفق أحدث النصوص المعدلة للقانون 07/05

- أما في جانب المنازعات، فقد تم الاعتماد على كتاب عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، للمؤلف ذيب عبد السلام وكذا المؤلف بن رقية بن يوسف المعنون بأهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري. وقد ساهم هذان المؤلفان في إبراز الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا فيما يخص الصيغة السكنية محل الدراسة، والمتمثلة في السكن العمومي الإيجاري.

وكما هو الحال في معظم البحوث القانونية، لم يكن إعداد هذا الموضوع خالياً من التحديات والصعوبات، فقد واجهتنا بعض الصعوباتوالعراقيل خلال إعداد هذا البحث لعل أبرزها ندرة المراجع المتخصصة التي تتناول هذا النوع من العقود في القانون الجزائري. فغالبية المصادر المتوفرة لدينا جاءت عامة ومجردة من التفصيل، رغم ما يتسم به الموضوع من تشعب وتداخل نتيجة تعدد النصوص القانونية ذات الصلة ، فاضطررنا إلى الاعتماد وبشكل كبير على المقالات المنشورة في المجلات وكذا الاجتهادات القضائية الصادرة من المحاكم و كذلك النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة عن المشرع في هذا المجال

إن معالجة موضوع بحثنا يستدعي طرح الإشكالية التالية:

**ماهي المنازعات المترتبة عن ايجار السكن العمومي في التشريع الجزائري؟**

**فيما يتمثل الإطار القانوني والتنظيمي للمنازعات الناشئة عن هذا العقد ؟**

**وهل وفق المشرع الجزائري في إيجاد الحلول المناسبة لهاته المنازعات ؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية تم إتباع المنهج التحليلي كونه الأنسب في إنجاز هذا البحث، لاعتمادنا أساسا على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ، في مجال هذا النوع من العقود إلى جانب المنهج الوصفي، وذلك من خلال وصف الجوانب المتصلة بهذا الموضوع ، والمنازعات المثارة بشأنه على الصعيد العملي.

ولدراسة هذا الموضوع، وتماشياً مع متطلبات الدراسة وتحقيقاً للأهداف المرجوة، تم اعتماد خطة بحث تقوم على التقسيم الثنائي الفصول، على النحو الآتي : حيث تناولنا بالدراسة في الفصل الأول الإطار القانوني لمنازعات السكنات الاجتماعية، يتناول المبحث الأول منه ماهية هذه المنازعات، من تعريف لهذا النوع من السكنات وطبيعتها القانونية بينما يتناول المبحث الثاني تحديد الاختصاص النوعي والإقليمي لهذه المنازعات.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، عالجنا في المبحث الأول منه المنازعات المرفوعة من طرف المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) سواء تلك المرفوعة أمام قاضي الموضوع،أو أمام قاضي الاستعجال في حين تناولنا في المبحث الثاني منه المنازعات المرفوعة. من طرف المستأجر في القضايا التي تمس بالموضوع وفي القضايا الإستعجالية كذلك .

# الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي.

يُعدّ السكن من أبرز الحقوق الاجتماعية التي حرصت الدول الحديثة على ضمانها لمواطنيها، باعتباره ضرورة إنسانية وحضارية تضمن الكرامة والاستقرار الاجتماعي. ومن هذا المنطلق، أولت التشريعات الوطنية في الجزائر أهمية خاصة لقطاع السكن، حيث سعت إلى ابتكار صيغ متنوعة من السكنات تُمكِّن الفئات ذات الدخل المحدود من الاستفادة من مساكن لائقة، وكان من بين أبرز هذه الصيغ صيغة السكن العمومي الاجتماعي، الذي يمثل آلية من آليات تدخل الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية وتقليص الفوارق الاقتصادية.

غير أن تخصيص هذا النوع من السكن، خاصة في إطار الإيجار، لا يخلو من إشكالات قانونية ومنازعات قضائية، ترتبط في الغالب بعلاقة التعاقد بين المستأجر والإدارة، وما يترتب عنها من حقوق والتزامات للطرفين. إذ قد تنشأ نزاعات تتعلق بعدم احترام التزامات الإيجار او الامتناع عن دفع الإيجار أو شغل السكن بطرق غير قانونية، مما يفرض ضرورة ضبط هذه العلاقة بإطار قانوني واضح ومتكامل.

وعليه، يكتسي هذا الفصل أهمية بالغة، كونه يتناول المفاهيم الأساسية المرتبطة بالمنازعات المترتبة عن إيجار العمومي الاجتماعي من جهة، باستعراض الإطار القانوني المنظم له هذا الصنف من المنازعات من جهة أخرى كما يسعى إلى تسليط الضوء على هذه المنازعات التي قد تترتب عن هذه العلاقة والأسس القانونية التي تحكم تسويتها سواء على مستوى التشريع الجزائري أو الاجتهاد القضائي .

حيث أن فهم الإطار المفاهيمي والقانوني لهذه المنازعات يُعدّ مقدمة ضرورية لأي دراسة تحليلية أو نقدية معمّقة، تهدف إلى تقييم فعالية النظام القانوني المعمول به، ومدى قدرته على تحقيق التوازن بين المصلحة العامة التي تمثلها الإدارة، وحقوق الأفراد المستفيدين من هذا النوع من السكن.

وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين ، إذ تطرقنا من خلال المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي أما المبحث الثاني فقد أشرنا فيه إلى الإطار القانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي.

### المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

يشكل السكن العمومي الاجتماعي أحد أدوات الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية، من خلال تمكين الفئات محدودة الدخل من الحصول على سكن لائق في إطار منظّم قانونيًا. وتُعدّ علاقة الإيجار التي تربط المستفيد بالإدارة المسيرة لهذا النوع من السكنات مصدرًا لعدة منازعات قانونية، تتنوع حسب طبيعتها وظروف نشأتها.

إذ قد تنشأ خلافات تتعلق بعدم احترام شروط الإيجار، كالتأخر في دفع الأجرة، التنازل غير القانوني عن السكن، أو الاستعمال غير المشروع له، بالإضافة إلى منازعات تمس قرارات الإدارة بسحب السكن أو طرد الشاغل. لذا، فإن تحديد ماهية هذه المنازعات يساعد على فهم طبيعتها القانونية، وما إذا كانت تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري أو المدني.

ويُعدّ هذا التحديد خطوة أساسية لتوضيح الإطار القانوني المنظّم لها، وضبط القواعد الإجرائية المطبقة، بالنظر إلى الآثار المهمة المترتبة على تكييف طبيعة النزاع، من حيث الاختصاص، وسائل الطعن، والإجراءات القضائية المعتمدة.

حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول ماهية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي أما المطلب الثاني فقد تطرقنا فيه إلى الطبيعة القانونية للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

#### المطلب الأول: ماهية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي وخصائصها وأهميتها وهذا في فرعين اثنينتناولنا في الفرعالأول تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي، وفي الفرع الثاني أهمية وخصائص المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي..

##### الفرع الأول: تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي عن طريق تقسيمها إلى أربعة نقاط تناولنا في النقطة الأولى تعريف المنازعات أما النقطة الثانية فقد تطرقنا فيهاإلى تعريف الإيجار ، وفي النقطة الثالثة تعريف السكن العمومي الاجتماعي ومن ثم خلصنا في النقطة الرابعة إلى تعريف شامل للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي .

**أولا -تعريفالمنازعات:**سنقوم بتعريف المنازعات لغة (أ) ثم في الفقه الإسلامي (ب) ثم في الفقه القانوني (ج).

**أ- تعريف المنازعات لغة:** المنازعات في اللغة هي جمع كلمة "منازعة"، وهي مأخوذة من الفعل "نازع"، ويُقال: نازعه في الأمر منازعةً ونزاعًا، أي جادله وخاصمه فيه[كما] تعني أيضا: المنازعة: الاختلاف والجدال والمخاصمة في أمرٍ ما[1].

**ب -تعريف المنازعات في الفقه الإسلامي:**ورد لفظ المنازعة في الفران الكريم من خلال قوله تعالى :﴿فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ﴾ [النساء: 59][2].

وقوله تعالى أيضا :{وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ وَلَا تَنَازَعُوا فَتَفْشَلُوا وَتَذْهَبَ رِيحُكُمْ وَاصْبِرُوا إِنَّ اللَّهَ مَعَ الصَّابِرِينَ} [الأنفال:46][3].

وقد عرف ابن رشد في كتابه بداية المجتهدالنزاع بأنه "اختلاف المدَّعِي والمدَّعَى عليه في حق يتنازعانه"[4].

وكذلك قد بين ابنقدامة في كتابه المغني بأن أن المنازعات تشمل الخصومات في الأموال والأنكحة والجنايات وغيرها[5].

ج-**تعريف المنازعات في الفقه القانوني:**عرفت على أنها:"صراع قانوني بين ذوي مصالح متعارضة، يُراد حسمه بواسطة القضاء أو الوسائل البديلة."[6]كما عرفت أيضا: "المنازعة هي حالة تنازع المصالح أو الحقوق التي تحتاج إلى تدخل القضاء أو جهة مختصة"[7].

**ثانيا - تعريف الإيجار:**سنقوم بتعريف الإيجار لغة (أ) ثم في الفقه الإسلامي (ب) ثم في الفقه القانوني (ج).ثم في القانون (د).

**أ- تعريف الإيجار لغة:**الإيجار في اللغة مشتق من الفعل"أَجَرَ" وهو بمعنى: المنفعة أو العوض مقابل المنفعة[8]كما يقال: "أجرته الدار" أي أعطيته إياها لمنفعة مقابل عوض.

**ب - تعريف الإيجار في الفقه الإسلامي:** قد وردت عدة تعريفات للإيجار في الفقه الإسلامي منها مايلي :عرف الفقيه الحنبلي ابن قدامة المقدسي في كتابه المغني الإيجار بأنه :"الإجارة تمليك منفعة بعوض." [9]

---

[1]- راجع إبن منظور ،لسان العرب ، المجلد 08 ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1968 ص 424.
[2]- سورة النساء الآية 59
[3]- سورة الأنفال الأية 46
[4]- راجع إبن رشد ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد ،الجزء 02 ، الطبعة الأولى ، دار إبن حزم، بيروت لبنان سنة 2016 ص 321.
[5]- راجع إبن قدامة المقدسي ، المغني ، الجزء 06 ،دار عالم الكتب ، 1985 ص 200.
[6]- راجع عبد المنعم فرج الصدة ،الوجيز في القانون القضائي ، الطبعة الثالثة ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2018 ص 115.
[7]- راجع عبد المومن الكزبري ، الموسوعة القانونية ،الجزء الثاني ، دار العلم للملايين ، لبنان ،2005 ص 78.
[8]- راجع إبن منظور ، لسان العرب المجلد 04،دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1968، ص 10.
[9]-راجع ابن قدامة ،المغني ، الجزء 05 ، دار عالم الكتب ، 1985 ،ص 453.

كما عرفه أيضا منصور البهوتي الحنبلي كتابه كشاف القناع بأنه : "عقد على منفعة مباحة بعوض."[1]

كما عرفه كذلك وهبة بن مصطفى الزحيلي في كتابه الفقه الإسلامي وأدلته على أنه :

الشريعة على أنه عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من"عقد معاوضة تنتقل به المنفعة لا العين"[2].

كما تم تعريفه كذلك من خلال بعض فقهاء

العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة "[3] .

**ج- تعريف الإيجار في الفقه:**عرف الإيجار في الفقه القانوني العربي العديد من الفقهاء سنحاول ذكر أبرز التعريفات لهؤلاء الفقهاء.

عرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري على أنه : " عقد يلتزم به المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة محددة، لقاء أجر معلوم" [4] .

كما عرف مجيد خلفوني بأنه: "عقد يتم بين شخصين، الأول يأخذ مركز قانوني يدعى المؤجر، والثاني يأخذ مركز قانوني يدعى المستأجر " [5] .

وقد عرفه أيضا الدكتور عمار بوضياف بأنه :"تمليك مؤقت لمنفعة شيء مملوك للغير، مقابل عوض مالي أو عيني" [6].

أما الدكتوراة محمدي فريدة زواوي عرفته على أنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة محددة، لقاء ثمن معين [7].

**د - التعريف القانوني لعقد الإيجار:**ورد تعريف الإيجار في التشريع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني كالأتي: " عقد يمكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة.

---

[1]-راجع نصور البهوتي ، كشاف القناع عن متن الإقناع ، الجزء 03 ،دار الكتب العلمية، لبنان ،2000 ، ص447.

[2]- راجع مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المجلد 05 ، دار الفكر ،سوريا 2018 ص 3387.

[3]- راجع محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة ، شركة الإعلانات الشرقية ،دار الجمهورية ،العراق ، د.ت ص 274.

[4]- راجع عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 07، دار إحياء التراث العربي ، لبنان ، 2020 ص 11.

[5]- راجع مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري ،الطبعة الأولى ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ،ص 53.

[6]- راجع عمار بوضياف ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء 02 ، دار الخلدونية ، 2018 ص 178.

[7]- راجع محمدي فريدة زواوي ، العقود المسماة في القانون المدني الجزائري ،دار هومة ، 2015 ص 215.

**ثالثا - تعريف السكن العمومي الاجتماعي:**سنقوم بتعريفالسكن لغة (أ) ثم تعريفالسكن في الفقه الإسلامي (ب) ثم في تعريفالسكن في الفقه القانوني (ج)ثم التعريف القانوني السكن العمومي الاجتماعي(د).

**أ- تعريف السكن لغة :**السَّكَن في اللغة مأخوذ من الفعل "سَكَنَ"، ويعني الهدوء والاستقرار بعد حركة، ويُقال: سكن الشيء أي هدأ واستقر، وسَكَنَ المكان أي أقام فيه واستقر [1].

**ب - تعريف السكن في الفقه الإسلامي:**ورد عدة تعاريف للسكن في الفقه الإسلامي منها مايلي : اتخاذ مكان للإقامة فيه على وجه الدوام أو الغالب، يُؤمن فيه الإنسان على نفسه وماله وأهله، ويجد فيه ما يدفع عنه الحر والقر والضرر [2] .

**ج - تعريف السكنفي الفقه القانوني:**وقد وردت عدة تعريفات للسكن في الفقه القانوني من بينها أنه :

"المكان الذي يخصص لإقامة الإنسان بصفة دائمة أو مؤقتة، ويوفر له الخصوصية والأمان والسكينة، ويُعدّ من الضروريات الأساسية التي تضمن له حياة كريمة" [3] .

**د - التعريف القانوني السكن العمومي الاجتماعي :**عرفه المشرع الجزائري من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي 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 " [4] .

**رابعا - تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي :**من خلال تطرقنا لمختلف التعريفات المذكورة أعلاه ، يمكننا أن نخلص إلى تعريف شامل المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي على أنها خلاف قضائي ينشأ عن عقد إيجار للسكن العمومي الاجتماعي بين المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر المستفيد من السكن ، إذ يحتاج هذا الخلاف إلى فصل من قبل المحكمة المختصة .كما يمكننا تعريفها أيضا على أنها صراع قانوني بين طرفي عقد إيجار

---

[1]- راجع ابن منظور، لسان العرب، المجلد 13 ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت ، 1968 ، ص 225.

[2]- راجع وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويت، الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء 03 ، الطبعة الثانية ، دار السلاسل ، الكويت ، 1983 ص 169وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويت ، الموسوعة الفقهية الكويتية ، الجزء 03 ، الطبعة الثانية ، دار السلاسل ، الكويت ، 1983 ص 169.

[3]- راجع فتيحة بن شامر ، خولة بن ميلة ،ضمانات حماية حرمة المسكن بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري ـ دراسة مقارنة، مذكرة ماستر ، تخصص شريعة وقانون ،قسم العلوم الإسلامية ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة ،سنة 2021 -2022 ص 15.

[4]- المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 ،المحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008 ص 18.

السكن العمومي بين المؤجر والمستأجر المتمثل في شخص ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد من السكن العمومي الاجتماعي ، يُراد حسمه بواسطة القضاء.

أيضا يمكننا أن نعرفها على أنها دعوى يُقدمها أحد طرفي عقد إيجار السكن العمومي الإجتماعي ضد آخر أمام القضاء للمطالبة بحق أو دفع ضرر.

**الفرع الثاني: أهمية وخصائص المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي.**

أشرنا في هذا الفرع إلى أهمية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي وخصائصها ، حيث قمنا بتقسيمه إلى تقطتين تطرقنا إلى أهمية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي(أولا) و خصائص المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي(ثانيا).

**أولا- أهمية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي:**من خلال دراستنا للموضوع يمكننا تجسيد أهميتها في بعض النقاط تتمثل في حماية الحق في السكن (أ)، ضمان حسن تنفيذ العقود الإيجارية (ب)، تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة (ج)، الكشف عن النقائص في تسيير السكن العمومي (د) التقليل من التوترات الاجتماعية (هـ).

**أ- حماية الحق في السكن:**تعد هذه المنازعات وسيلة قانونية لحماية أحد الحقوق الأساسية للمواطن، وهو الحق في السكن، خاصةً للفئات ذات الدخل المحدود التي تستفيد من السكن العمومي الاجتماعي [1].

**ب - ضمان حسن تنفيذ العقود الإيجارية:**من خلال تسوية هذه المنازعات، يتم فرض احترام الالتزامات المتبادلة بين المستأجر المستفيد من السكن العمومي الاجتماعي والمؤجر الإدارة المكلّفة بتسيير السكنات العمومية الاجتماعية ديوان الترقية والتسيير العقاري ، سواء تعلق الأمر بدفع الإيجار، الحفاظ على المسكن، أو شروط الإخلاء.[2]

**ج- تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة:**تتجسد أهمية هذه المنازعات في تحقيق توازن دقيق بين مصلحة الدولة في تسيير ممتلكاتها العامة و حماية مصلحة الأفراد في الاستقرار والسكن اللائق خصوصا أن الفرد هنا يعتبر الحلقة الأضعف في العقد[3].

---

[1]- راجع بهاء الدين مدود ،محمد أمين قرماط ، النظام القانوني لعقود الإيجار في السكن العمومي الايجاري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، قسم العلوم القانونية والإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، سنة 2018 - 2019 ص104.

[2]- راجع ركزة نوال ، التزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة زيان عاشور ، الجلفة ،سنة 2017 - 2018 ص 79.

[3]- راجع بهاء الدين مدود ،محمد أمين قرماط ، النظام القانوني لعقود الإيجار في السكن العمومي الايجاري ،المرجع السابق ص 104.

**د - الكشف عن النقائص في تسيير السكن العمومي:** تُبرز هذه المنازعات أوجه القصور والثغرات في المنظومة القانونية والتقاعس في تسيير من طرف الهيئات المعنية، مما يساهم في تحسين السياسات العمومية المتعلقة بالسكن.[1]

**هـ - التقليل من التوترات الاجتماعية:** معالجة النزاعات بطرق قانونية ومنظمة يساهم في الحد من التوترات والاحتجاجات، خاصة في ظل الحساسية الاجتماعية لموضوع السكن في المجتمعات مما يسهم في ضمان السلم والعدل الاجتماعي.[2]

**ثانيا - خصائص المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي:**تتميز المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي بمجموعة من الخصائص تتمثل في أنها ذات طابع خاص إداري (أ) أنها ترتبط بالمرفق العام (ب)، أنها تتميز بمحدودية الإرادة التعاقدية (ج)، أنها خاضعة لتنظيم خاص (د) أنها ذات بعد اجتماعي (هـ).

**أ- أنها ذات طابع خاص إداري:**تتميز هذه المنازعات بكونها ذات طابع خاص وإداري لان المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري شخص معنوي ذات طبيعة تجاري وصناعي خاضع للقانون الخاص كما أنه يعتبر في نفس الوقت مؤسسة عمومية خاضعة في تسييرها للقانون العام هذا مما يجعله ذو طبيعة خاصة[3]

**ب- أنها ترتبط بالمرفق العام:**يرتبط السكن العمومي الاجتماعي بالمصلحة العامة، إذ يُعد مرفقًا عامًا يُهدف إلى ضمان حق السكن للفئات الهشة المحددة قانونا على وجه الحصر[4].

**ج- أنها تتميز بمحدودية الإرادة التعاقدية :**لا يتمتع المستأجر بحرية كاملة في التفاوض على شروط العقد التي تُفرض مسبقًا من قبل الجهة المالكة ، أي عقد إذعان لا يمكن للمستأجر فيه مناقشة وتغيير شروط العقد مع المؤجر بل قبول العقد كما هو موجود في نموذج عقد إيجار السكن العمومي الإجتماعي[5].

**د - أنها خاضعة لتنظيم خاص:**تحكم هذه المنازعات نصوص قانونية خاصة متعلقة بالسكن العمومي الاجتماعي كالمرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.[6]

---

[1]- راجع بهاء الدين مدود ، محمد أمين قرماط ، المرجع السابق ، ص 105.
[2]- راجع ركزة نوال ، إلتزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري ص 80 -81.
[3]- راجع بهاء الدين مدود ،محمد أمين قرماط ، المرجع السابق ص 87
[4]- راجع بهاء الدين مدود ،محمد أمين قرماط نفس المرجع ص87
[5]- أنظر الملحق 01 عقد إيجار نموذجي، المرسوم التنفيذي رقم 08/147 سابق الذكر ص 24 – 25.
[6]- راجع ركزة نوال ، المرجع السابق ص 09.

**هـ - أنها ذات بعد اجتماعي :**يُراعى في معالجة هذه المنازعات الجانب الاجتماعي للمستأجر ، مما يدفع الجهات القضائية المختصة إلى التريث بعض الأحيان وإبداء مرونة في إصدار الأحكام خاصة في الحكم بالطرد أو الحكم بفسخ العقد[1].

**المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لمنازعات ديوان الترقية والتسيير العقاري.**

من أجل معرفة طبيعة المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي لابد من دراسة الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري كونه الطرف المؤجر في عقد إيجار السكن العمومي الاجتماعي والمسير القانوني للسكنات العمومية الاجتماعية حيث أنه في المنازعات المترتبة عن إيجار هذه السكنات لا يخرج عن حالتين إما أن يكون هو المدعي في النزاع القضائي أو المدعى عليه ، ومن خلال هذه الدراسة نلاحظ التحوّل الذي طرأ على الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، من مؤسسة خاضعة لأحكام القانون العام إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ترتب عليه خضوعه كأصل عام لأحكام القانون الخاص، وهو ما كان له أثر مباشر في تحديد الطبيعة القضائية للمنازعات المتعلقة به والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها، سواء تعلق الأمر بعلاقاته مع الغير، أو بنزاعات تخص مستخدميه أو مسيريه، أو تلك الناشئة عن نشاطه اليومي. وهذا التغيير يثير إشكالًا قانونيًا بشأن الجهة القضائية المختصة بنظر هذه المنازعات.

ويتضح لنا من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لنشاط ديوان الترقية والتسيير العقاري، لا سيما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85-270 [2]، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147[3] .

وأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4] .وكذا القانون رقم 88-01 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية[5]أن هناك ازدواجية قضائية في نظر النزاعات المرتبطة بهذا الديوان.

فمن جهة، يُختص القاضي العادي بالنظر في المنازعات الناشئة عن علاقات الديوان مع الغير، باعتباره تاجراً وفقًا لطبيعته الصناعية والتجارية. ومن جهة أخرى، يضطلع القاضي الإداري بالفصل في بعض

---

[1]- أنظر المادة 02 ، المرسوم التنفيذي 08/142 سابق الذكر ص 18.

[2]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، المتضمن تنظيم ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 91/147، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 06 نوفمبر 1985 ص 1688.

[3]- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991 ص 883.

[4]- القانون 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

[5]- القانون 01/88 المؤرخ في 12 يناير 1988 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13 يناير 1988.

المنازعات التي تنشأ بمناسبة نشاط الديوان في إطار تسييره لمرفق عام أو عند إبرام صفقات عمومية، وذلك استثناءً من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

كما يظهر تدخل القاضي الإداري في الحالات التي تكون فيها الدولة مساهمة كليًا أو جزئيًا في تمويل نشاط الديوان، أو في القضايا المتعلقة بتأديب المسيرين، مما يستدعي تحديد حالات اختصاص القضاء الإداري وفقًا للمعايير القانونية المعتمدة.

حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تطرقنا في الفرع الأول إلى اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي وفي الفرع الثاني تطرقنا إلى اختصاص القاضي العادي في المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي

**الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري.**

يُعد القاضي الإداري المختص نوعياً بالنظر في المنازعات ذات الطابع الإداري، لاسيما تلك التي تكون إحدى المؤسسات العمومية طرفاً فيها، ومن ضمنها ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. ورغم الطبيعة المزدوجة لهذه المؤسسات، فإنها تخضع لاختصاص القضاء الإداري كلما تعلق الأمر بنشاط يدخل ضمن تسيير مرفق عام [2]

وفي هذا الإطار، يضطلع ديوان الترقية والتسيير العقاري أحياناً بمهمة تسيير مرافق عامة بموجب آلية تفويض المرفق العام، وهي وسيلة قانونية تسمح للإدارة بإسناد تسيير مرفق عام إلى شخص معنوي عام أو خاص، مع احتفاظها بحق الرقابة والتوجيه. ومتى تم هذا التفويض، فإن الأعمال والتصرفات الصادرة عن الديوان في إطار هذا التسيير تكتسي طابعاً إدارياً، وتندرج ضمن الأعمال التي يُناط الفصل فيها للقاضي الإداري وبالتالي، فإن المحاكم الإدارية تختص بالنظر في المنازعات الناشئة عن علاقة التسيير المفوّض، سواء تعلقت هذه المنازعات بعقود مبرمة في هذا الإطار، أو بتصرفات أحادية الجانب ذات أثر قانوني، طالما أن تلك الأعمال مرتبطة بتسيير مرفق عام وخاضعة لقواعد القانون العام[3].

وإستنادا إلى معيار الوكالة وبما أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يُعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإن المادة 56 من القانون رقم 88-01 المتعلق بالمؤسسات العمومية قد نصّت صراحة على أن المنازعات المرتبطة ببيع الأنشطة التي تمارسها هذه المؤسسات تخضع للأحكام المطبقة على الإدارة

---

[1]- أنظر المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة في 23 أفريل 2008، ص 75.

[2]- راجع لحسن غانم ،الطابع القانون والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري ، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلة فصلية دولية علمية محكمة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ،العدد 10 ، جوان 2018 ص 272.

[3]- راجع لحسن غانم، الطابع القانون والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري،المرجع السابق ص 273 – 274.

ويُفهم من ذلك أن الاختصاص ينعقد للجهات القضائية الإدارية، لاسيما أن المادة المذكورة تناولت الحالات[1]، التي تباشر فيها الدولة سلطاتها العامة ، وذلك في مجالات منح التراخيص وإبرام العقود الإدارية. كما نصّت المادة 55 من نفس القانون على معيار الوكالة الذي يعتمده القاضي لتحديد الجهة القضائية المختصة، حيث أنه في الحالات التي تكون فيها المؤسسة العمومية الاقتصادية مفوضة قانوناً لتسيير أملاك عامة في إطار المهام الموكلة إليها ، ووفقاً لأحكام التشريع المنظم للأملاك العامة، فإن تسيير هذه الأملاك يخضع للقواعد الخاصة بإبرام العقود الإدارية المتعلقة بالامتياز، مما يجعل النزاع من اختصاص القضاء الإداري[2] .

وبما أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يبرم حالياً صفقات عمومية، فإنه يمكنه الاستناد في ذلك إلى أحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، لاسيما المادة 6 منه [3]، التي تُجيز للمتعاقدين اللجوء إلى القضاء الإداري طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4].

وفي الحالات المستعجلة التي قد يُخشى فيها المساس بمبدأي الإشهار والمنافسة المنصوص عليهما في قانون الصفقات العمومية، يمكن للديوان مباشرة دعوى استعجاليه استناداً إلى أحكام المادة 946 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمتعلقة بإبرام العقود والصفقات[5].

**الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي.**

يُسند الاختصاص إلى القاضي العادي في النزاعات المرتبطة بمؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وذلك بالنظر إلى أن هذه المؤسسة تُعد، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-147، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهو ما يضفي عليها صفة التاجر في تعاملها مع الغير. وترتّب على هذه الطبيعة القانونية أن الفصل في النزاعات الناشئة في إطار العلاقات التجارية أو المدنية التي تكون المؤسسة

[1]- أنظر المادة 56 من القانون 01/88 سابق الذكر ص 38.
[2]- أنظر المادة 55 من القانون 01/88 سابق الذكر،ص 38.
[3]- أنظر المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة، الجريدة الرسمية، العدد50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015 ص 05.
[4]- أنظر المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، سابق الذكر ص 92.
[5]- أنظر المادة 946 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من سالف الذكر، ص 107.

طرفاً فيها، يُناط بالقاضي المختص بحسب نوع العلاقة القانونية محل النزاع، لاسيما القاضي المختص في المواد الاجتماعية بالنسبة للمنازعات التي تنشأ بين الديوان ومستخدميه، بمن فيهم العمال [1].

ويُستدل على ذلك أيضًا بطبيعة المهام المسندة للديوان، كما وردت في ذات المرسوم، إذ حُدد الهدف من إنشائه في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، مع الحرص على تعزيز الخدمة العمومية وتحقيق عائد مالي.

أما من حيث الاختصاص المحلي، فإن تحديد المحكمة المختصة إقليمياً يتم استناداً إلى الفقرة الخامسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2]، غير أنه توجد حالات استثنائية قد تستدعي تحويل هذا الاختصاص إلى محكمة أخرى، وذلك وفقاً لما تقضي به المادة 37 من نفس القانون[3]، والتي تجيز هذا التحويل تبعاً لطبيعة النزاع وظروفه.

وبخصوص النزاعات التجارية غير المتعلقة بالإفلاس أو التسوية القضائية، فإن القانون التجاري يحدد الجهة القضائية المختصة إما بمكان تنفيذ الالتزام، أو بدائرة المحكمة التي يقع فيها مقر أحد فروع الشركة في حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع شخصية معنوية.

وعليه، فإن القاضي العادي هو المختص نوعياً بالفصل في هذه النزاعات، ويتم تحديد الاختصاص الإقليمي بالنظر إلى القواعد المنصوص عليها في المادتين 37 و38 وما يليهما من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4] ، ويُشار إلى أن المحكمة باعتبارها جهة قضائية ذات اختصاص نوعي، تضم عدة أقسام (مدنية، تجارية، اجتماعية، عقارية)، وفقاً لما تنص عليه المادة 32 من ذات القانون[5].

قد تثار إشكالية عرض النزاع أمام المحاكم التي لا تتضمن أقسامًا متخصصة، وفي هذه الحالة، ينعقد الاختصاص للقسم المدني للنظر في مختلف النزاعات، ما عدا القضايا الاجتماعية، وذلك عملاً بأحكام الفقرة الخامسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [6].

ويستند الاختصاص النوعي في النزاعات المرتبطة بعلاقة العمل بين المستخدمين غير المسيرين إلى أحكام قانون العمل، إذ يتعين، قبل مباشرة الدعوى القضائية، عرض النزاع على مفتش العمل المختص إقليمياً والحصول على محضر بعدم المصالحة.

---

- راجع زغوان سلوى ، عمراني فريال ،المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات الاجتماعيةالتابعة لديوان الترقية والتسييرالعقاري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي- الجزائر ، الموسم الجامعي 2022- 2023 ص25.

ا 2- راجع زغوان سلوى ، عمراني فريال نفس المرجع السابق 25

[3]- أنظر المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر ص 05.

[4]- أنظر المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر ص 06.

[5]- أنظر المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر ص 05.

[6]- أنظر المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ص 05.

وتُؤطر هذه الإجراءات المواد 19، 36 و37 من القانون رقم 04/90 المتعلق بالوقاية من النزاعات الفردية في العمل وتسويتها [1]، وكذا المادة 504 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب احترام أجل رفع الدعوى الاجتماعية، المحدد بستة 6 أشهر من تاريخ تسلم محضر عدم المصالحة [2].

ويجوز الطعن في الأحكام الصادرة، سواء كانت ابتدائية أو نهائية، بطريق النقض في بعض الحالات المحددة قانونًا، لا سيما تلك المتعلقة بإلغاء العقوبات التأديبية، وذلك طبقًا للمادة 73 وما يليها من القانون رقم 26/91 المعدل والمتمم للقانون رقم 11/90 المتعلق بعلاقات العمل [3]. كما يجوز الطعن في قرارات المحكمة بخصوص المطالبة بشهادات العمل أو إلغاء العقوبات التأديبية، استنادًا إلى المادة 22 من القانون رقم 04/90 [4]،فيما تبقى الأحكام الابتدائية الأخرى قابلة للاستئناف وفقاً للقواعد العامة.

**المبحث الثاني: الإطار القانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن الاجتماعي.**

لقد سبق الإشارة إلى أن عقود إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري يمكن أن تثير منازعات متعددة بين طرفي العلاقة الإيجارية، الأمر الذي استدعى تدخل المشرع لتنظيمها من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 76/147والمرسوم التنفيذي رقم 94/69 .

وقد حددت هذه النصوص بوضوح الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لرفع الدعوى، بالإضافة إلى تحديد أطراف النزاع، وشروط أهلية التقاضي، والجهة القضائية المختصة نوعيًا ومحليًا. وبهذا، سيتم تناول هذه المسائل في مطلبين اثنين، نتناول في المطلب الأول إجراءات رفع الدعوى وفي المطلب الثاني الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

**المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى**

يُبرم عقد الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر، والمواطن المستفيد من السكن الاجتماعي كمستأجر، مما يجعل أي منازعة تنشأ عن هذا العقد لا بد أن يكون طرفاها هما ذات المتعاقدين. وتُرفع الدعوى وفقًا لإجراءات محددة قانونًا، هذا ما يستدعي تناول هذه الإجراءات من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول أطراف الدعوى وفي الثاني سير عملية التقاضي.

---

[1]- أنظر المواد 19، 36، 37 من القانون رقم 04/90 المؤرخ في06 فبراير 1990 يتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 07 فبراير 1990 ص 242 –244.

[2]- أنظر المادة 504 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ص 51.

[3]- أنظر المادة 73 من القانون 11/90المؤرخ في 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 25 أبريل 1990 ص 569.

[4]- أنظر المادة 22 من القانون 90/ 04 سابق الذكر ص 243.

**الفرع الأول: أطراف الدعوى**

يتوقف قيام العلاقة الإيجارية أساسًا على توافر طرفي العقد وهما المؤجر- ديوان الترقية والتسيير العقاري- (أولا) والمستأجر (ثانيا) ، وتوافر الشروط القانونية اللازمة في كل منهما.

**أولًا- المؤجر- ديوان الترقية والتسيير العقاري:** يعد ديوان الترقية والتسيير العقاري الطرف المؤجر في عقود إيجار السكنات الاجتماعية. وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 91/147 في مادته 02 على أن هذا الديوان هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتُعد تاجرة في علاقاتها مع الغير [1]. وبناءً عليه، فإن الديوان يتمتع بأهلية التقاضي ويحق له المثول أمام القضاء للدفاع عن مصالحه وهو ما أكدته المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعتبر صفة التقاضي من النظام العام، ويجوز للقاضي إثارتها تلقائيًا [2].

كما أقرّت المادة 50 من القانون المدني الجزائري بحق الأشخاص المعنويين في التقاضي [3].

وقد أولي هذا الديوان بأهمية قانونية خاصة، إذ تم بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 143/76 إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري على مستوى كل ولاية وأسندت إليها مسؤولية إدارة وتسيير الأملاك والحقوق والالتزامات التي كانت تتكفل بها المكاتب العمومية للسكن المعد للكراء[4]،وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 144/76 تم نقل كافة الحقوق والالتزامات من هذه المكاتب إلى مكاتب الترقية والتسيير العقاري الولائية طبقًا لما يُحدد في قرار وزاري مشترك بين وزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية [5].

كما حرص المشرّع على تنظيم عملية منح المساكن التابعة للديوان عن طريق لجان متخصصة، وذلك بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 145/76 (6)، لاحقا نُظّمت آليات عمل هذه الدواوين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 270/85 ، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المعدل والمتمم للمرسوم رقم

---

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/ 147 سابق الذكر.

[2]- أنظر المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر.

[3]- أنظر المادة 50 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78، الصادرة في 30سبتمبر 1975.

[4]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 143/76، 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدةالرسمية، العدد 12 المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977 ص233.

[5]- أنظر المادة 04، المرسوم التنفيذي 145/76المؤرخ 23 أكتوبر سنة 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977 ص 235.

147/91 الذي غيّر الطبيعة القانونية للديوان من مؤسسة ذات طابع إداري إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، خاضعة لاختصاص القضاء العادي [1].

**ثانيًا– المستأجر:** يعد المستأجر الطرف الثاني في العلاقة الإيجارية، شأنه في ذلك شأن المؤجر، وقد يكون شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، بما في ذلك الدولة ومؤسساتها العمومية والجماعات المحلية. وتُرفع الدعوى ضده بصفته مستأجرًا أصليًا، أو شاغلًا للمحل، أو مستأجرًا فرعيًا، أو مستفيدًا من تنازل عن عقد الإيجار أو من عملية مقايضة، كما يمكن أن يكون المستأجر وارثًا لحق الإيجار أو مستفيدًا من انتقال حق البقاء في هذا السكن [2].

وتُثبت صفة المستأجر في التقاضي انطلاقًا من رغبته في حماية الحقوق المترتبة عن العلاقة التعاقدية أو القانونية، ولا تُقبل هذه الصفة إلا إذا تم إثباتها بسند قانوني صحيح، وهو عقد الإيجار ذاته. وقد حدد المشرع الجزائري هذا الإثبات في نصوص تنظيمية متعددة:

بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل أكتوبر 1992، فإن إثبات الصفة يتم بناءً على عقد الإيجار النموذجي المنصوص عليه في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 [3].

أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد هذا التاريخ فيتم إثبات صفة المستأجر بناءً على النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 [4]،والذي جاء تطبيقًا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المنظم لعلاقات الإيجار [5].

وفي إطار التطوير التشريعي اللاحق، أُصدر المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي أرفق بعقد إيجار نموذجي ودفتر شروط مفصل يحدد بوضوح حقوق والتزامات كل من الهيئة المؤجرة والمستأجر، حيث أصبح هذا العقد هو الوثيقة الوحيدة المعترف بها لإثبات صفة المستأجر، ولا يُعتدّ بأي وثيقة أخرى، مهما

---

[1]- راجع بن ذيب بثينة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية ، مذكرة ما ستر تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ،تبسة الجزائر ،السنة 2017- 2018 ص 46.

[2]- راجع عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقهواجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني الأشغال التربوية، الجزائر ، 2001 ص218.

[3]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977 ص 252.

[4]- المرسوم رقم 94/69 المؤرخ في 19 مارس سنة 12 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد17 المؤرخة في 30 مارس سنة 1994 ص 9 - 10.

[5]- المرسوم التشريعي رقم 03/93المؤرخ في 01 مارس سنة 1993 ،المتعلقبالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03 مارس سنة 1993 ص 04.

كانت طبيعتها أو مصدرها [1]،وبالتالي، فإن وجود عقد الإيجار الرسمي والمطابق للنماذج المعتمدة قانونًا يُعد شرطًا جوهريًا لقبول دعاوى المستأجر أمام القضاء، سواء كان ذلك لحماية الحيازة، أو الطعن في قرارات الإخلاء، أو المطالبة بحقوق ترتبت عن العلاقة الإيجارية [2].

**الفرع الثاني: سير عملية التقاضي.**

يخضع التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية إلى جملة من الإجراءات القانونية الدقيقة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تهدف إلى تنظيم العملية القضائية وضمان حقوق أطراف الخصومة ، ويمكن عرض هذه المراحل في تقديم عريضة افتتاح الدعوى (أولاً)قيد الدعوى (ثانيا) دفع رسوم الدعوى (ثالثاً) التكليف بالحضور(رابعا) محضر تسليم التكليف بالحضور (خامساً)تقديم المستندات (سادسا).

**أولاً- تقديم عريضة افتتاح الدعوى:**أوجب المشرع الجزائري، بموجب المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تُرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة عن طريق عريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تُودع لدى أمانة ضبط المحكمة من قبل المدعي شخصيًا أو بواسطة وكيله أو محاميه. وتُعد هذه العريضة الوسيلة الرسمية لرفع الدعوى ويترتب على إغفال البيانات الإلزامية عدم قبولها شكلاً [3] .

وقد حددت المادة 15 من نفس القانون البيانات الواجب توفرها في العريضة وهي [4]:

- تحديد الجهة القضائية المختصة.

الاسم واللقب والموطن بالنسبة للمدعي.

الاسم واللقب والموطن بالنسبة للمدعى عليه، أو آخر موطن معروف له عند الاقتضاء.

بيان تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، مع الإشارة إلى مقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

عرض موجز للوقائع، والطلبات، والوسائل القانونية المعتمدة.

الإشارة إلى الوثائق والمستندات المؤيدة للدعوى.

**ثانياً - قيد الدعوى :**بعد تقديم العريضة، يتم قيدها في سجل خاص لدى أمانة الضبط وفقًا لترتيب ورودها، وتُحدد لها أول جلسة للمرافعة وتُسلّم نسخة من العريضة الافتتاحية للمدعي لتبليغها إلى المدعى عليه ، مع الالتزام بأجل أدنى قدره عشرون 20 يومًا بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور وتاريخ انعقاد الجلسة، حسب

---

[1]- أنظر المادة 01 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 08/142 سابق الذكر ص24 / 26.

[2]- راجع عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقهواجتهاد المحكمة العليا ، المرجع السابق ص 218.

[3]- أنظر المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ص 02.

[4]- أنظر المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر، ص 03.

ما نصت عليه المادة 16 من القانون ويُمكن تمديد هذا الأجل إذا كان المدعى عليه يقيم خارج التراب الوطني [1].

**ثالثاً- دفع رسوم الدعوى:** لا تُقيد الدعوى إلا بعد دفع الرسم القضائي المقرر لتسجيل العريضة، حيث يُعد هذا الإجراء من متطلبات رفع الدعوى. ويختلف مقدار هذا الرسم بحسب طبيعة القضية، ويُعد دفعه شرطًا أساسيًا لاستكمال إجراءات القيد؛[2].

**رابعاً - التكليف بالحضور:** نصت المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات التي يجب أن يتضمنها التكليف بالحضور الموجه للمدعى عليه، والتي تُمكّنه من معرفة موضوع الدعوى وتمكينه من إعداد دفاعه بشكل سليم [3].

**خامساً - محضر تسليم التكليف بالحضور:** يُنجز التكليف بالحضور بواسطة محضر قضائي يقوم بتحرير محضر يُثبت فيه عملية التسليم مع ضرورة تضمينه للبيانات المنصوص عليها في المادة 19 من نفس القانون [4]، ويتم هذا قصد ضمان الشفافية وسلامة للتبليغ .

**سادساً - تقديم المستندات:** ألزم المشرع الخصوم بإيداع الوثائق والمستندات التي يؤسسون عليها طلباتهم أو دفوعهم لدى أمانة الضبط، وتُبلّغ هذه الوثائق للطرف الآخر لضمان مبدأ المواجهة وفق ما نصت المادة 21 من القانون على هذا الإجراء الذي يُعد من ركائز المحاكمة العادلة[5].

**المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي.**

عند قيام نزاع في السكن العمومي الايجاري التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، وقيام الأطراف بتحريك الدعوى العمومية التي تخص هذا النزاع لابد من تحديد المسار السليم لسريانها وذلك من خلال تحديد الجهة القضائية المختصة بهذا الشأن ،ومن هذا المنطلق تطرقنا في هذ المطلب إلى الاختصاص النوعي الذي يحدد الجهة القضائية المختصة والتي لها الحق في النظر إلى الدعوى في الفرع الأول ومن ثم إلى الاختصاص المحلي الذي يبين الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها في الفرع الثاني.

**الفرع الأول : الاختصاص القضائي النوعي .**

يُقصد بالاختصاص النوعي السلطة الممنوحة لجهة قضائية معينة للفصل في منازعات بحسب طبيعتها، بحيث يُحدد المشرّع مسبقًا نوع القضايا التي تختص بها كل جهة قضائية، بما يضمن توزيعًا منظمًا وعادلًا

[1]- أنظر المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ، ص 03.
[2]- أنظر المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ، ص 03.
[3]- أنظر المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ، ص 03.
[4]- أنظر المادة 19 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ، ص 03.
[5]- أنظر المادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ، ص 04.

للعدالة بين مختلف المحاكم [1]، والذي قد يكون من اختصاص قاضي الموضوع (أولا) أو من اختصاص قاضي الاستعجال (ثانيا).

**أولا - اختصاص قاضي الموضوع:** يختص قاضي الموضوع بالفصل في المنازعات المتعلقة بوجود العقد، أو بصحة شروطه، أو بتنفيذه، أو بفسخه أو انفساخه. وتُعد هذه المنازعات من صميم أصل الحق، لارتباطها بمحل العقد، وسببه، ووسائل إثباته، فضلاً عن طبيعة العين المؤجرة [2].

ويُعد ديوان الترقية والتسيير العقاري تاجراً في علاقته مع الغير، ويخضع لأحكام القانون التجاري. وعلى هذا الأساس، فإن الاختصاص النوعي يختلف بحسب أطراف الدعوى: فإذا كان الديوان هو المدّعي والمستأجر هو المدعى عليه، فإن القسم المدني هو المختص ،أما إذا كان العكس، أي المستأجر هو المدّعي والديوان هو المدعى عليه، فإن القسم التجاري هو المختص. غير أن التطبيق العملي في أغلب المحاكم يُظهر أن القسم المدني هو الذي يتولى النظر في مثل هذه القضايا، بغض النظر عن وضعية أطراف الخصومة [3].

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 147/91 قد نصّ في مادته الثانية على أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتُعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع في ذلك لقواعد القانون التجاري [4].

**ثانيا- اختصاص قاضي الاستعجال:** يقوم النظـــــام القانونـــي لقاضي الأمور المستعجلة على ضرورة إيجاد حماية قضـــائيةإلى جانب الحماية القضائية التي يتوالها القضاء العادي [5] ولقد تقدم الفقه بتعريفات عديدة ومختلفة حول مفهوم القضاء المستعجل بقوله: "القضاء المستعجل هو قضاء وقتي، يهدف إلى حماية قضائية وقتية" [6]،وبالرغم من الممارسات اليومية للقضاء الإستعجالي على مستوى المحاكم العادية والإدارية، إلى أنه لا وجود لتعريف موحد وشامل للقضاء الإستعجالي، فكثيرا ما تتجسد المفاهيم على أرض الواقع [7]،حيث يختص قاضي الإستعجال استثناءا بالنظر في القضايا التي يتوافر فيها عناصر

---

[1]- راجع نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009 ص 88.

[2]- راجع جمال بوشنافة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون ، مجلة دورية دولية متخصصة محكمة ، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرباح ورقلة- الجزائر ،العدد 07 ،جوان 2012 ص 121.

[3]- راجع بثينة بن ذيب ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية المرجع السابق ص 52.

[4]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/147 سابق الذكر ص 883.

[5]- راجعمحمود محمد الكيلاني، أصول المحاكمات والمرافعات المدنية، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن سنة 2012 ص 72

[6]- راجعسعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، سنة 2015 ص 156

[7]- راجع سعيد بوعلي المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 157.

الاستعجال، وذلك وفقًا لما تقضي به المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شريطة ألا يترتب على الفصل في النزاع مساس بأصل الحق [1].

أما فيما يتعلق بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، فقد نصت صراحة على إمكانية طرد المستأجر بموجب أمر استعجالي في حال إخلاله بالتزاماته التعاقدية غير أن ذلك يستلزم من القاضي قبل إصدار الحكم، إجراء تحقيق ومعاينة للتحقق من صحة الوقائع المدعاة [2].

**الفرع الثاني : الاختصاص المحلي (الإقليمي).**

يُقصد بالاختصاص المحلي و الإقليمي النطاق الجغرافي الذي تبسط فيه الجهة القضائية سلطتها على المنازعات، بحيث تكون هذه الصلاحية مقيدة بمكان معين [3]

وفيما يتعلق بالمنازعات الناشئة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية الخاضعة لملكية وإدارة دواوين الترقية والتسيير العقاري، فقد أُعطي الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، دون سواها، وذلك وفقًا لأحكام المادتين 40 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري [4].

وبناءً على ما تقدم، فإن المحكمة المختصة محليًا هي تلك التي يقع في نطاقها العقار محل السكن العمومي الإيجاري موضوع النزاع، باعتبار أن طبيعة هذا النوع من القضايا تقتضي ارتباطها الوثيق بموقع العقار .

وقد كرّست المادة 33 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 76-147 هذا المبدأ حيث نصت على أن المحكمة التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها، وهي العمارة السكنية المؤجرة، هي المختصة بالنظر في النزاعات المحتملة المتعلقة بعقود إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري [5].

---

[1]- أنظر المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ص 20.

[2]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76 سابق الذكر ص 255.

[3]- راجع عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2009، ص 83.

[4]- أنظر المادتين 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر ، ص 6 و 52.

[5]- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 147/76 سابق الذكر ص 257.

**ملخص الفصل الأول:**

تضمن هذا الفصل الأسس النظرية والقانونية التي يقوم عليها موضوع المنازعات المرتبطة بإيجار السكن العمومي الاجتماعي، وذلك من خلال مقاربة تحليلية تجمع بين البعد المفاهيمي والبعد الإجرائي القانوني.

ففي المبحث الأول، تم التأسيس للمفاهيم الأساسية ذات الصلة بإيجار السكن العمومي الاجتماعي، من خلال تحديد طبيعة المنازعات الناشئة عنه، وشرح المفاهيم المرتبطة مثل "المنازعة"، و"الإيجار"، و"السكن العمومي الاجتماعي"، وذلك انطلاقًا من المقاربات اللغوية، الفقهية الإسلامية، ثم الفقه والقانون الوضعي، مع إبراز الخصوصية التي تطبع هذه المنازعات، سواء من حيث أهميتها كوسيلة لحماية الحق في السكن وضمان حسن تنفيذ العقود، أو من حيث خصائصها، لاسيما طابعها الإداري الخاص، علاقتها بالمرفق العام، خضوعها لتنظيم قانوني خاص، ومحدودية الإرادة التعاقدية للأطراف.

أما في المبحث الثاني، فقد تم التطرق إلى الإطار القانوني المنظّم لهذه المنازعات، من خلال بيان إجراءات التقاضي المتعلقة بعقود الإيجار المبرمة بين دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستفيدين، بدءًا من شروط رفع الدعوى وتحديد أطرافها، وصولًا إلى مراحل التقاضي وأحكام الإثبات. كما تم تحليل مسألة الاختصاص القضائي، سواء من حيث الاختصاص النوعي الذي يُوزع بين القضاء العادي والقضاء الإداري تبعًا لطبيعة العلاقة محل النزاع، أو من حيث الاختصاص المحلي الذي ينعقد للمحكمة التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي.

وينتهي الفصل إلى التأكيد على أن طبيعة هذه المنازعات تعكس ازدواجية قانونية وقضائية ناتجة عن الطابع المزدوج لدواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مما يستدعي تدقيقًا في تكييف النزاع وتحديد جهة الاختصاص، بما يضمن التوفيق بين متطلبات حماية المال العام وضمان الحقوق الاجتماعية للمستفيدين من السكن.

# الفصل الثاني:المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي

## الفصل الثاني:المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.

ينظم القانون الجزائري عقد الإيجار عن طريق القواعد العامة في القانون المدني،إضافةًإلى نصوص خاصة تعنى ببعض الحالات، مثل إيجار السكنات الاجتماعية. هذا العقد يمكن للمؤجر الاستفادةمن ملكه بتأجيره،وفي الوقت نفسه يمكن للمستأجر أن ينتفع بهذا السكن من دون أن يمتلكه.

لكن عندما نعود لعقود إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، نلاحظ أن الدولة وضعت لها إجراءات مخصصة بسبب طابعها الاجتماعي. وبمجرد إبرام عقد الإيجار، يمكن أن تحدث بعض المشاكل ، وأغلبها يظهرخلال تنفيذ العقد،خصوصاً إذا لم يحترم أحد الطرفين واجباته.

وعند حصول نزاع، يتم التوجه إلى القضاء، ويكون الاختصاص الإقليمي بحسب موقع السكن. أما الجهة القضائية المختصة نوعيا ، فهي تختلف حسب طبيعة القضية وظروفها. وفي كل الأحوال، يجب اتباع إجراءات محددة لرفع الدعوى، مثل كتابة عريضة افتتاحية، تسجيلها في المحكمة، دفع الرسوم،وإعلام الطرف الآخر عن طريق محضر قضائي، مع ضرورة تقديم الوثائق التي تساند كل طرف في دعواه،طبقاً لما ينص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بناء على ما سبق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول المنازعات المرفوعة من طرف المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري )بينما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى المنازعات المرفوعة من طرف المستأجر.

## المبحث الأول: المنازعات المرفوعة من طرف المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري).

تُعتبر الجهة المؤجرة، والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، الطرف المخوّل قانونًا لرفع الدعاوى القضائية ضد المستأجرين في إطار السكنات العمومية الإيجارية، وذلك من أجل استرجاع حقوقها أو وضع حد لأي خروقات يقوم بها المستأجر وتتعارض مع الالتزامات التعاقدية. وبما أن هذه السكنات تندرج ضمن ممتلكات الديوان [1]فإن له الحق في اللجوء إلى القضاء عند إخلال المستأجر بالتزاماته. وتختلف طبيعة هذه المنازعات بحسب موضوعها، ما يستدعي عرضها أمام الجهات القضائية المختصة إقليميًا، وتبعا لذلك فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ، الأول تطرقنا فيه إلى الدعاوى القضائية المرفوعة أمام قاضي الموضوع بينما في المطلب الثاني الدعاوى القضائية المرفوعة أمام قاضي الاستعجال.

### المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع.

يُعتبر قاضي الموضوع الجهة المختصة للفصل في النزاعات المرتبطة بوجود عقد الإيجار أو بصحةشروطه، كما يمتد اختصاصه ليشمل جميع المسائل المتعلقة بتنفيذ العقد، أو فسخه، أو إنهائه. ويعود ذلك إلى أن الخلافات حول طبيعة عقد الإيجار، أو محله، أو سببه، أو وسائل إثباته، إضافة إلى المواصفات الخاصة بالعين المؤجرة، تُعد من المسائل التي تمس أصل الحق، ويرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع[2].

إن معظم المنازعات الناتجة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي يختص بها قاضي الموضوع، خاصة إذا تعلق الأمر بالالتزامات المفروضة على كلا المتعاقدين، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة، وتكون له سلطة تقدير الأدلة من أجل إصدار حكمه[3].

وسنتطرق في هذا المطلب إلى الدعاوى التي يرفعها المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) أمام قاضي الموضوع والتي تتمثل الدعاوى المتعلقة بالأجرة (الفرع الأول) ، ثم دعوى تحصيل الأعباء المشتركة (الفرع الثاني)، يلي ذلك دعوى عدم التأجير من الباطن(الفرع الثالث)، ثم دعوى إثبات عقد الإيجار(الفرع الرابع) كما سنتناول دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية، ( الفرع الخامس)ثم نعرّج على دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية (الفرع السادس)والتسيير العقاري، لنصل بعدها إلى الفرع السابع: دعوى استعمال السكن فيما أُعد له، وأخيرًا نختم بـ الفرع الثامن: دعوى احتلال الأمكنة بدون سند.

---

[1]- راجع مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

[2]- راجع هلال شعوة الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 ،ص 171.

[3]- راجع ،جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية.دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي ، المرجع السابق ، ص121.

**الفرع الأول:الدعاوى المتعلقة بالأجرة**

القاعدة العامة هي أن إيجار العين المؤجرة يقابله بدل الإيجار الذي يدفع من طرف المؤجر نتيجة الإنتفاع، لكن في بعض الأحيان نجد تقاعسا في دفع هذه القيمةالرمزية والمدعمة أساسا من طرف الدولة، مما يؤدي إلى تراكم الديون المترتبة عن ذلك والتي تخصص عادة للصيانة والترميمات وما شابهها من عمليات، حيث وفي حالة إمتناع المؤجر، يلجأ ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى القضاء، وتنقسم هذه الدعوى إلى شقين: الأولى دعوى تسديد بدل الإيجار أنا الثانية دعوى مراجعة بدل الإيجار.

**أولا- دعوى تسديد بدل الإيجار:** يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة، والمستأجر هو المدين بها بحسب الأصل[1].

ويستحق بدل الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، ويسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة[2]، وإذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة، كان للمؤجر وفق القواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، أي إجباره على دفع الأجرة[3].

وعليه فإن كل تأخير في الوفاء بالإيجاراتوالأعباءالإيجازية يتجاوز ثالثة أشهر، يعرض المستأجر المخالف إلى عقوبات تتمثل في فسخ عقد الإيجار، وإلى طرده بموجب أمر استعجالي طبقا للمادتين 08 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 174[4]/76.

وحسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم08 /142[5]فإن مبلغ الإيجار المتفق عليه يكون مستحقاعند حلول أجله، وفي حال تخلّف المستأجر عن دفع الإيجار لمدة تصل إلى سبعة وعشرين شهراً من تاريخ الاستحقاق، تلتزم الجهة المؤجّرة بتوجيه ثلاثة إنذارات متتالية تطالبه بالوفاء بالتزاماته. وإذا لم تُسفر هذه الإجراءات عن نتيجة، يُعتبر عقد الإيجار مفسوخاً بقوة القانون، مع احتفاظ الجهة المؤجّرة بحقها في متابعة المستأجر قضائياً لاسترجاع مستحقات الإيجار المتراكمة، بالإضافة إلى اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإخلائه من السكن.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، فقد تم التأكيد على ضرورة تضمين مبلغ الإيجار الأصلي صراحة ضمن بنود عقد الإيجار، على أن يتم تسديده بموجب فاتورة

---

[1]- راجع هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010،، ص171.

[2]- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونيةللنشر والتوزيع الجزائر،2008 . ص37.

[3]- راجع هلال شعوة،الوجيز في شرح عقد الإيجار المدني المرجع السابق ص 179.

[4]- راجع مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

[5]- أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم142/08، السابق ذكره.

شهرية وفقاً للنموذج الرسمي المعتمد من طرف الوزير المكلف بالسكن. ويستحق بدل الإيجار عند حلول أجله طبقاً للقواعد العامة المعمول بها. وفي حال تأخر المستأجر عن دفع المستحقات لمدة شهرين متتاليين من تاريخ الاستحقاق، تُطبّق زيادة جزائية بنسبة 5% عن كل شهر تأخير[1].

وتجدر الإشارة إلى أن يكون لبدل الإيجاروالأعباء، وكل ماهو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا ألحكام المادة 995 من ق م ج[2].

كما أن فسخ عقد الإيجار لسبب الإخلالبالالتزامات المقررة على ذمة المستأجر، لا يتم إلا عن طريق القضاء، ولا يتقرر بمحض إرادة المؤجر -ديوان الترقية والتسيير العقاري[3].

كما أكّدت المحكمة العليا في قرارها رقم 229903 المؤرخ في 5 فيفري 2002، على مبدأ قانوني مهم مفاده أن فسخ عقود الإيجار من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري دون اللجوء إلى القضاء يُعدّ تجاوزاً لصلاحيات السلطة القضائية. حيث جاء في منطوق القرار: "لا يمكن لأي طرف، مهما كانت صفته، أن يُلغي عقد إيجار من جانب واحد دون اللجوء إلى القضاء، وأن الأخذ بإلغاء عقد الإيجار من طرف الهيئة المؤجرة يُعتبر تخلياً من القضاء عن صلاحياته القانونية، وهو ما يجعل السبب المثار مؤسساً ويترتب عنه بطلان القرار محل الطعن".

ويمثّل هذا الاجتهاد القضائي توجيهاً صريحاً لقضاة الموضوع بضرورة احترام الإجراءات القضائية في فسخ عقود الإيجار، وعدم التسليم بقرارات الفسخ الأحادية التي تصدرها الجهات المؤجّرة[4].

كما صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، تؤكد على حق المؤجر في فسخ العقد، وهذا في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته والمتعلقة بالوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، نذكر منها القرار رقم 198934 المؤرخ في 2000/04/11 والذي جاء فيه: "إذا أخل المستأجر بالتزاماته فيما يخص تسديد إيجار السكن المتنازع عليه، يحق للمؤجر طلب فسخ الإيجار المتنازع عليه دون توجيه تنبيه بالإخلاء لأن النزاع لا يتعلق باسترداد العين المؤجرة"[5].

**ثانيا - دعوى مراجعة بدل الإيجار:**بالاعتماد على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، تم منح دواوين الترقية والتسيير العقاري الحق في مراجعة بدل الإيجار بشكل دوري كل سنة. ويتم تبليغ المستأجرين بقرار المراجعة من خلال رسالة موصى عليها مع وصل استلام. ولا يحق

---

[1]- راجع مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص38.
[2]- أنظر المادة 30 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم147/76 السابق ذكره.
[3]- راجع مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص40.
[4]- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد ،02 سنة ،2003 ص178.
[5]- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد ،01 سنة 2001،ص181.

للمستأجر الاعتراض على هذه المراجعة، ما دامت تستند إلى إرادة الديوان في تفعيل حقه المنصوص عليه تنظيمياً، لا سيما في المادة 16 من ذات المرسوم، التي تُكرّس هذا الحق بصيغة ملزمة للطرف المستأجر[1].

كما أكدت على ذلك المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المعمول به حاليا،[2] يُخوّل للهيئة المؤجّرة حق مراجعة بدل الإيجار سنوياً، سواء تعلق الأمر بتعديل كلي أو جزئي للمعايير المعتمدة سابقاً في احتساب مبلغ الإيجار والرسوم المرتبطة به. ويُعدّ المستأجر مُلزماً بقبول هذه المراجعة، التي يبدأ سريان آثارها القانونية اعتباراً من تاريخ صدور مقرر التعديل. ويُشترط في ذلك أن يتم تبليغ المستأجر بقرار المراجعة عن طريق رسالة مضمّنة مع وصل استلام. وتجدر الإشارة إلى أن مراجعة بدل الإيجار لا تمس بصحة عقد الإيجار من حيث الشكل أو المضمون، بل تندرج ضمن الحقوق التنظيمية المخوّلة للهيئة المؤجّرة[3] وفي حالة رفض المستأجر للمراجعة، يحق لديوان الترقية اللجوء إلى القضاء، وذلك عن طريق رفع دعوى أمام القاضي المدني، لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة[4].

**الفرع الثاني : دعوى تحصيل الأعباء المشتركة.**

ترفع دعوى تحصيل الأعباء المشتركة في حالة الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 83/ 666 المؤرخ في 12/ 11/ 1983[5] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94/ 59 المؤرخ في 07/ 03/ 1994[6].

في حال امتناع الشركاء عن تسديد الأعباء المالية المترتبة عليهم، يمكن اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى تهدف إلى إلزامهم بالتنفيذ العيني للالتزام. وقد صدرت في هذا السياق عدة أحكام قضائية، من بينها الحكم رقم 03/187 الصادر بتاريخ 17 /02/ 2003 عن قسم الإيجارات بمحكمة وهران.[7]

**الفرع الثالث: دعوى عدم التأجير من الباطن.**

إن الإيجار أو الإيجار الفرعي يخضعان لرضاء المؤجر،[1] وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 174/76 وبنص المادة 04/04 منه[2].

---

[1]- راجع مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص44.

[2] - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم، 148/08 السابق ذكره.

[3]- راجع مجيد خلفوني،المرجع السابق، ص 44.

[4]- أنظر المادة 11 من الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم، 148/08السابق ذكره.

[5]- المرسوم للتنفيذي 83/ 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد، 47 لسنة 1983

[6]- المرسوم التنفيذي 94/ 69 المؤرخ في 19 مارس، 1994 المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93/ 03 الجريدة الرسمية، العدد 17.

[7]- راجع بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، المرجع السابق ص،123

، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد ألزم المستأجر بألا يؤجر من الباطن المحل السكني، سواء كان ذلك كليا أوجزئيا، وأن يلتزم بشغلها شخصيا، وألا يعمل على شغلها من طرف الغير، ولو كان ذلك بصفة مؤقتة، وفي حالة عدم التزام المستأجر وقيامه بتأجير الأمكنةالمؤجرة من الباطن، من حق المؤجر - ديوان الترقية والتسيير العقاري - في هذه الحالة، اللجوء للقضاء وطلب فسخ عقد الإيجار فورا بعد إثبات المخالفة المرتكبة من طرف المستأجر، وهذا عن طريق إثبات التأجير من الباطن، فيحق للهيئة المؤجرة بعدها طرد المستأجر من المحل السكني بموجب أمر مستعجل[3].

إضافة إلى ذلك، فإن عقد الإيجار، لابد أن ينص صراحة، على منع أي إيجار من الباطن يرد على المحل السكني من طرف المستأجر، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام، يمكن فسخ عقد الإيجار[4].

وفي هذا الإطار، صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا، نذكر منها القرار رقم 111220 المؤرخ في1993/12/20 والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار، أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه، بدون موافقة صريحة من المؤجر مالك المحل.

ولما كان ثابتا أن الطاعن الحالي قد تصرف في المحل إلى شخص ثالث، دون إذن المالكة الأصلية للمحل فإنه يكون قد خرق التزاما كان مفروضا عليه كمستأجر، ألا يتصرف في موضوع الإيجار"[5].

جاء في القرار القضائي رقم 117912 المؤرخ في 04/11/ 1995، تأكيد المحكمة العليا على ضرورة التزام قضاة الموضوع بما ينص عليه القانون في قضايا الإيجار، لاسيما ما يتعلق بالعقود المبرمة بين دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين.

وقد أشارت المحكمة إلى المادة 2 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1967، التي تنص على أن إيجارات المساكن التابعة لهذه الدواوين تتم بموجب عقد يخضع للأحكام القانونية المحددة، ووفقًا للنموذج المرفق بالمرسوم.

وبناءً على ذلك، لا يجوز لأي طرف – مهما كانت صفته – أن يُقدم على إلغاء هذا العقد من تلقاء نفسه دون الرجوع إلى القضاء، وهو ما أكدته كذلك المادة 17 من ذات المرسوم. وبالتالي، فإن اعتماد قضاة الموضوع على قرار أحادي صادر عن المؤجر لإلغاء عقد الإيجار دون حكم قضائي يُعد مخالفة صارخة للقانون

---

[1]- راجع ذيب عبد السلام،عقد الإيجار المدني دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا المرجع السابق، ص99.

[2]- أنظر المادة 04/04 من المرسوم التنفيذي رقم، 147/76 السابق ذكره.

[3]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 السابق ذكره.

[4]- أنظر المادة 04/44 من المرسوم التنفيذي رقم142/08 السابق ذكره.

[5]- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد ،01 سنة 1994 ص157.

وتخليًا غير مبرر عن اختصاص السلطة القضائية، مما يجعل الوجه المثار في الطعن مؤسسًا قانونًا، دون الحاجة للرد على باقي الأوجه"[1].

**الفرع الرابع: دعوى إثبات عقد الإيجار.**

بالرجوع إلى القواعد العامة، فإن عقد الإيجار كان يُعد من العقود الرضائية التي تتم بمجرد تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون اشتراط أي إجراء شكلي، باستثناء بعض الحالات الخاصة كإيجار الأراضي الفلاحية والإيجار التجاري. غير أن المشرّع الجزائري، بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، قد خرج عن هذا الأصل، حيث أوجب في المادة 20 منه ضرورة إبرام عقد الإيجار في شكل مكتوب، وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 69/94. وقد تم تأكيد هذا الاتجاه من خلال التعديل الذي مسّ أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار بموجب القانون رقم 05/07 [2].

هذا بالنسبة للإيجار طبقا للقواعد العامة في القانون المدني ، إلا أن ما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري هو أن المشرع أخضعها منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 76/ 147 وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات[3].

و تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76/ 147 على ما يلي " : تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق "، نستنتج من ذلك أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر،ولا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات[4] ، وهذا ما أكده القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه" إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من المرسو م 76/ 147 ، وأن الاحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال، غير ممكن في غياب عقد الإيجار "[5]وبصدور المرسوم

---

[1]- راجع بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة، 2001 ص285.

[2]- القانون رقم 07 /05 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية رقم 13.

[3]- راجع ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني، المرجع السابق، ص 70.

[4]- راجع حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، دار هومة، سنة ،2002 ص 48.

[5]- القرار رقم 117880 الصادر بتاريخ 14/ 03/ 1995 المجلة القضائية العدد الخاص لسنة 1997 ص 110

التنفيذي 97/ 35 والمطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 نص في المادة 03 منه " يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المر سوم التنفيذي رقم 94/ 69 المؤرخ في 19/ 03/ 1994 ".

ومما سبق، يتضح أن المشرّع الجزائري أوجب ضرورة إفراغ عقد الإيجار في شكل مكتوب، مع إلزامية تسجيله على مستوى مفتشية التسجيل التابعة للمصالح المالية، وذلك كشرط لصحة العقد. وقد كرّس هذا الالتزام في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، والتي تنص صراحة على ضرورة تحرير عقد الإيجار في سند رسمي أو عرفي وتسجيله وفقاً للتشريع المعمول به[1].

حتى يكون حجة على الغير، ويحرر العقد في أربعة نسخ تسلم نسخة واحدة منه للمستأجر، ويتحمل هذا الأخير حقوق الطابع والتسجيل ."وقد كرّست المحكمة العليا هذا التوجه من خلال عدة قرارات قضائية، أكدت فيها على ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقًا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 147/76 بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل شهر أكتوبر 1992، ووفقًا لعقد الإيجار المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 بالنسبة للإيجارات التي أبرمت بعد هذا التاريخ. وقد جاء في أحد قرارات المحكمة العليا ما يلي:" ... حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملاك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم 76/ 147 المؤرخ في 23/ 10/ 1976، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها ".

ولقد وضع المشرع نموذجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 94/ 69 أوضح فيه هوية أطراف العقد، وتحديد محل العقد، و الأعباء التي يتحملها الطرفين، والضمانات الواجب تقديمها، ثم تطرق في المادتين السادسة و السابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق في المادتين العاشرة و الحادية عشر إلى حالات انفصام العلاقة بين الطرفين ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة، مع ضرورة توقيع العقد من طرف كل من المصلحة المؤجرة والمستأجر[2].

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المحرر وفقًا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 147/76 يُعد عقدًا مكتوبًا ورسميًا، وذلك بالنظر إلى الطبيعة الإدارية التي كان يتمتع بها ديوان الترقية والتسيير العقاري آنذاك.

[1]- تم إلغاء هذا المرسوم بموجب القانون 11/ 04 المؤرخ في 06مارس 2011 المتضمن الترقية العقارية الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 06مارس 2011.

[2]- راجع جمال بوشنافة ،المرجع السابق، ص174,175

غير أن هذه الطبيعة تغيرت بموجب المرسوم رقم 147/91، حيث أصبح الديوان ذا طابع صناعي وتجاري، مما يفقد العقود التي يبرمها صفة الرسمية ويجعلها عقودًا عرفية تخضع لنموذج محدد مسبقًا. وفي هذا الإطار، أتى المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ليشدد في مادته 11 على وجوب إخضاع عقد الإيجار للتسجيل لدى المصالح المؤهلة قانونًا. وعليه، فإن إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية لا يكون إلا بالكتابة ووفقًا للنموذجين المحددين في المرسوم التشريعي رقم 147/76 والمرسوم التنفيذي رقم 35/97. ويترتب على ذلك أن كل من لا يملك عقدًا محررًا وفق هذه الأشكال القانونية يُعد شاغلًا بدون سند قانوني، ويحق للمؤجر في هذه الحالة المطالبة بطرده قضائيًا" [1].

**الفرع الخامس: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية.**

"يُعد عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء دون تملكه، ونظرًا لكون الانتفاع بطبيعته مؤقتًا ومحدّدًا بمدة زمنية معينة، فإن من التزامات المستأجر الجوهرية إعادة الشيء المؤجَّر إلى المؤجر عند نهاية مدة الإيجار، وبكيفية صحيحة تُحافظ على سلامته كما تسلّمه في بداية العلاقة التعاقدية، ما لم يكن قد طرأ عليه تلف ناتج عن الاستعمال العادي[2]. وعليه فللمؤجر - ديوان الترقية والتسيير العقاري - رفع هذه الدعوى، وهذا في حالة رفض المستأجر القيام بذلك رغم إنذاره، وبغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك[3]. وقد صدر في هذا الشأن، حكم عن محكمة تيارت، قضية رقم 171/05 المؤرخ في 2005/06/29 وجاء فيها: "...حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها، وحيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار...وحيث جاء في هذا العقد أن المستأجر ال يمكنه تغيير العين المؤجرة... وحيث أن المدعي أعذر المدعى عليه بهذا التغيير وطالب بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها... حيث أن تصرف المدعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة، مما يتعين عليه إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى التي كانت عليها[4].

**الفرع السادس: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري.**

في إطار مراعاة البعد الإنساني والاعتبارات الاجتماعية، أُقرّت آليات استثنائية تتعلق بتوزيع السكنات الاجتماعية، لا سيما بالنسبة لبعض الحالات الخاصة، كذوي الاحتياجات الخاصة أو أصحاب الأمراض المزمنة.

---

[1]- راجع جمال بوشنافة ، المرجع السابق ص 175.
[2]- راجع مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص50.
[3]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 174/76 السابق ذكره.
[4]- راجع هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار ، المرجع السابق، ص 187.

حيث يُسمح لطالبي السكن الذين أُدرجت أسماؤهم ضمن القوائم المعلن عنها، وقبل الشروع في عملية القرعة، بتقديم ملفات طبية تُعرض على لجنة مختصة بغرض دراستها. وفي حال قبولها، يُستثنى المعنيون من عملية السحب العشوائي، وتُخصص لهم شقق بالطابق الأرضي تماشياً مع احتياجاتهم الصحية وضماناً لكرامتهم وظروفهم المعيشية.

غير أن الممارسة العملية كشفت عن وجود حالات تُخضع هذه الفئة الهشة لعملية القرعة، وذلك نتيجة لقصور في إيصال المعلومة أو ضعف الوعي بحقوقهم، ما يُعد مساساً بمبدأ العدالة الاجتماعية ويطرح إشكالات على المستويين القانوني والواقعي.

من جهة أخرى، نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 على إمكانية تبادل السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بين المستأجرين الحائزين على عقود إيجار قانونية، شريطة أن يتم ذلك تحت إشراف المؤجر وبعد الحصول على ترخيص مسبق منه. ويظل كل من طرفي التبادل مسؤولاً عن الالتزامات التي كانت مترتبة عليه تجاه السكن الذي كان يشغله سابقاً، وهو ما يُعد ضمانة لاستمرار العلاقة التعاقدية وعدم الإضرار بحقوق الديوان كمؤجر.ونصت المادة على ما يلي : "يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل إستعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل[1].

رغم أن التنظيم القانوني المنصوص عليه في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 يشترط الحصول على ترخيص مسبق من المؤجر، ممثلاً في ديوان الترقية والتسيير العقاري، لإتمام عملية تبادل السكن بين المستأجرين، إلا أن الواقع العملي يكشف عن وجود حالات يتم فيها هذا التبادل بشكل غير رسمي، دون الرجوع إلى لجنة منح السكن أو الحصول على إذن صريح منها.

وتُعد هذه الممارسات خرقاً للضوابط القانونية المعمول بها، ما من شأنه أن يخلق وضعيات قانونية غير مستقرة ويُعرّض الأطراف المعنية لمنازعات لاحقة، سواء مع الديوان باعتباره المؤجر، أو بين المستأجرين أنفسهم، خاصة في حال حدوث نزاع حول شروط التبادل أو تنفيذ الالتزامات التعاقدية.

[1]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 147/76، السابق ذكره

هذه الوضعيات تطرح إشكالاً قانونياً حول مدى حجية هذا التبادل غير المرخص، وآثاره القانونية على العلاقة الإيجارية الأصلية، ما يبرز الحاجة إلى تعزيز الرقابة والتوعية القانونية لدى المستفيدين من السكنات الاجتماعية [1].

صدر قرار عن المحكمة العليا الذي جاء فيه: "من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 76/147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فان التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وان قضاة الموضوع بقرارهم الرافض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون.

**الفرع السابع: دعوى استعمال السكن فيما أعد له.**

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له فللمؤجر أن يطالب بتنفيذ هذا الالتزام عينا و ذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله و يمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر و توافرت شروطها طبقا لنص المادة 147 من القانون المدني[2]، جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147-76 أنه وفي حالة الإخلال ببنود العقد الذي يربط المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمستأجر المتمثل في المستفيد من السكن الاجتماعي فإن المشرع أجاز للمصلحة المؤجرة فسخ عقد الإيجار بموجب أمر استعجالي[3].

**الفرع الثامن:دعوى احتلال الأمكنة بدون سند.**

قد ينشأ شغل غير مشروع للسكنات الاجتماعية عن حالات تُعدّ في حقيقتها تعدياً على العين المؤجرة، إما بالدخول إليها دون إذن المالك الشرعي، أو بالامتناع عن إخلائها بعد انتهاء العلاقة القانونية التي أُنشئت لأجلها، كحالة الاستلام المؤقت على سبيل العارية. وتُثير هذه الوضعيات إشكاليات جدية تتعلق بمدى توافر سند قانوني يبرر الاحتلال، ومدى مشروعيته أمام قواعد القانون المدني وعقود الإيجار.

---

[1]- راجع إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع،دط،الجزائر، 2011، ص159

[2]- راجع جمال بوشنافة ، المرجع السابق ص 126.

[3]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي147/76 السابق ذكره

وهو ما يعيدنا إلى ما سبق بيانه بخصوص أهمية وجود سند إيجاري قانوني، مستوفٍ للشروط الموضوعية والشكلية، كأداة إثبات ضرورية تُحدد طبيعة العلاقة بين الأطراف، وتُميّز بين الحيازة المشروعة وغير المشروعة، خاصة في ظل المنازعات المتكررة في هذا المجال.[1]

**المطلب الثاني:المنازعات المرفوعة أمام قاضي الاستعجال.**

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76/147[2]، فإن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفردي بموجب أمر مستعجل، وقد توجه إجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور أعلاه والتمسك بفسخ العقد.

إن القاضي هو الشخص الوحيد الذي يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدمها،ويمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عند مخالفة المرسوم المذكور،وأن شغل السكن التابع لهذه الأخيرة دون إبرام عقد إيجار، خاصة من خلال اقتحام هذه السكنات، يعتبر مخالفة للمرسوم السالف الذكر، وعليه فان الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الاحتلال غير المشروع[3].

.كما أن القاضي المختص للفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال، حيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار بمعنى هذا المرسوم وعليه فقاضي الإستعجال مختص بقوة القانون.

وبالرجوع إلى الإجتهاد القضائي نجد العديد من الدعاوى المرفوعة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري أمام القاضي الاستعجالي منها دعوى الطرد في الفرع الأول، بينما في الفرع الثاني دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار أما في الفرع الثالث تم التطرق إلى دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن.

**الفرع الأول: دعوى الطرد**

يرفع المؤجر هذه الدعوى عندما يستمر المستأجر في شغل العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار المحدد، أو بعد توجيه إنذار بالإخلاء في حال كان العقد غير محدد المدة. وتهدف هذه الدعوى إلى إثبات صحة الإنذار بالإخلاء من حيث الشكل والمدة القانونية، إضافة إلى الطعن في أحقية المستأجر في البقاء بالمكان[4]، وذلك بالنسبة للعقود المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/3/1

---

[1]- راجع ذيب عبد السلام، المرجع السابق ص200.
[2]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم، 147/76السابق ذكره
[3]راجع جمال بوشنافة، المرجع السابق ، ص 130.
[4]- راجع ذيب عبد السلام ، المرجع السابق ، ص 200.

**الفرع الثاني: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار.**

الأشخاص الذين يشغلون الأماكن دون حيازة سند إيجار قانوني ويرفضون إخلاءها يُعتبرون في حكم المعتدين على تلك الأماكن [1] أي عند إنعدام سند الإيجار ورفض إخلاء الأمكنة من طرف المعتدين على المساكن يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 139280 المؤرخ في 24 أكتوبر 1995 جاء فيه: "حيث إن عدم وجود سند إيجار يسمح لصاحب الحق على العقار المتنازع من أجله أن يرفع دعواه أمام قاضي الإستعجال للمطالبة بطرد المدعى عليه، لوضع حد لاحتلال الأمكنة بصفة غير شرعية وهذا ما يبرر ويثبت حالة الاستعجال في مثل هذه القضايا[2].

كذلك القرار رقم 243336 المؤرخ في 11 جويلية ،2000 جاء فيه: "ولكن حيث إن قضاة الاستئناف أسسوا قضاءهم على عدم تقديم الطاعن لما يبرر احتلاله للأمكنة، واعترافه بوقوع هذا الاحتلال بالقوة، كل ذلك في مواجهة المالك الشرعي... و ان انعدام السند الشرعي يمنح الاختصاص لقاضي الاستعجال للفصل في النزاع،[3] و مما يُخول للقاضي الاستعجالي التدخل لوضع حد لهذا التعدي. وقد كرّست المحكمة العليا هذا المبدأ بحيث جاء في منطوق القرار

" حيث أن إختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر و مرور زمن قصير على واقعة المنازعة بل يتوفر الركن الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون حق و لا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض و حيث أن في دعو ى الحال أثبت قاضي الاستئناف بأن الطاعنة شاغلة بدون سند، و هذا يكفي لمنح الاختصاص لقاضي الاستعجال".

كذلك الحكم الصادر عن محكمة البليدة، القسم العقاري في القضية رقم 211 /02 المؤرخة في 08/ 06/ 2002 الذي جاء فيه ما يلي " ... حيث أن المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين و طرد المدعى عليه و كل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... و إلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من /01 10/ 1991 إلى غاية صدور الحكم و تنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 دج والزامه بتعويض قدره 20.000 دج حيث أن المدعى عليه قد أخلى بالتزاماته رغم اعذاره من طرف

[1]- راجع جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص131.
[2]- راجع ذيب عبد السلام ، المرجع السابق ، ص.206.
[3]- راجع ذيب عبد السلام ،المرجع السابق ص 207.

المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي و المتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين "... ، وصدر عن المحكمة العليا القرار رقم 101918 المؤرخ في 26/ 10/ 1993.

ليؤكد ذلك .و غيرها من الالتزامات الأخرى التي نصت عليها المادة 20 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 76/ 147 المؤرخ في 23/ 10/ 1976 وأي إخلال بهذه الالتزامات يؤدي مباشرة إلى فسخ عقد الإيجار، ويعرّض المخالف للطرد الفوري عن طريق أمر استعجالي، وذلك دون المساس بالإجراءات القانونية الأخرى التي ترى الجهة المالكة ضرورة اتخاذها لحماية مصالحها.وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الذي جاء فيه" عن الوجه المثار تلقائيا من طرف المحكمة العليا حيث أن القرار المطعون فيه أسس قضاءه على إلغاء قرار منح السكن للطاعن من طرف الولاية، معتبرا لعلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى الطرق القانونية، حيث أن أن لهذه الأخيرة الحق في جعل حد للمرسوم 76/ 147 المؤرخ في 23/ 10/ 1976 المنظم للعلاقة الإيجارية بين المستأجر لمحل سكني وديوان الترقية والتسيير العقاري ينص في المادة 17 على أن كل مخالفة لمقتضيات هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا ويعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل حيث انه تبين من قراءة هذا النص حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب طرد

المستأجر[1]، دون استعمال الطرد الإداري . حيث انه بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستفادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون[2].

**الفرع الثالث: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن.**

نعني بالتأجير من الباطن الإيجار الفرعي، حيث يقوم المستأجر بتأجير العين المؤجرة الى شخص آخر وهو المستأجر الفرعي مقابل بدل إيجار وهو بهذا مستأجر من الباطن[3].

إن عقد الإيجار الجديد المبرم بين المستأجر وشخص آخر لا يمنح هذا الأخير الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي، إذ يظل هذا الأخير قائماً بين المؤجر والمستأجر الأصلي فقط. كما أن العقد الجديد يُرتب التزامات إضافية على عاتق المستأجر الأصلي، مما يجعله أقرب إلى التنازل عن الحق في الإيجار أو تمكين الغير من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهو ما يتعارض مع طبيعة السكن العمومي الإيجاري والشروط المحددة للاستفادة منه[4].

---

[1]- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 السابق ذكره.

[2]- راجع جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 132.

[3]- راجع هلال شعوة الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، المرجع السابق ص 206.

[4]- راجع سهام ذيب، منازعات السكن الاجتماعي بين الإيجار والتمليك في التشريع الجزائري. مذكّرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي- تبسة سنة 2021.ص54.

حيث تنص المادة 505 من ق م ج على انه "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطل دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك[1].

باستقراء نص المادة السابقة نستخلص عدم جواز تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار بإبرام عقد إيجار من الباطل، ولكن المشرع أحال استثناء عن القاعدة وذلك فيما يخص السكنات العمومية الإيجارية .

كما أن هذا المنع يجد ما يبرره في اعتبارات موضوعية قد أخذها المشرع بعين الاعتبار، مثل الطابع الشخصي لعلاقة الإيجار. فبالنسبة للصيغة السكنية محل الدراسة، تقوم هذه العلاقة أساساً على الارتباط المباشر بين المؤجر والمستأجر، باعتباره مستفيداً من السكن نظراً لانتمائه إلى فئات ذات دخل محدود، أو إلى شرائح اجتماعية هشة، أو بسبب ظروف استثنائية خاصة، ممايجعل نقل حق الإيجار أو التنازل عنه يتعارض مع الغاية الاجتماعية من هذا النوع من السكن.[2].

في حال ثبوت المخالفة من قبل المستأجر، يحق للجهة المالكة أو من يمثلها اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لطلب طرد المستأجر وكافة الشاغلين للمحل، وذلك استناداً لأحكام المادة 17 من المرسوم رقم 147/76.

**المبحث الثاني: المنازعات المرفوعة من طرف المستأجر .**

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد المؤجر، لحمله على القيام بالتزاماته التعاقدية،أو ضد الغير لحماية حيازته وحقوقه المترتبة عن عقد الإيجار ،بحيث تطرقنا في هذا المبحث إلى الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف المستأجر وقسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ، أما الأول الدعاوى القضائية المرفوعة أمام قاضي الموضوع بينما في المطلب الثاني تطرقنا إلى الدعاوى القضائية المرفوعة أمام قاضي الاستعجال.

**المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع**

يُعتبر قاضي الموضوع الجهة المختصة للفصل في المنازعات المرتبطة بوجود عقد الإيجار أو بصحة شروطه، كما يمتد اختصاصه ليشمل كافة الإشكالات الناشئة عن تنفيذ العقد أو فسخه أو إنهائه. وتشمل هذه المنازعات، على وجه الخصوص، تلك التي تتعلق بطبيعة عقد الإيجار، وموضوعه، وسببه، وكيفية إثباته، بالإضافة إلى المواصفات الخاصة بالعين المؤجرة، باعتبارها تمس بأصل الحق وتندرج ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

وقد صدر قرار عن المحكمة العليا القرار رقم 227213 المؤرخ في 16/ 05/ 2000 جاء فيه " حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة

[1]- انظر المادة 505 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق ذكره.

[2]- راجع سهام ذيب، منازعات السكن الاجتماعي بين الإيجار والتمليك في التشريع الجزائري. مذكّرة ماستر،المرجع السابق ص55.

الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمنع به المطعون ضده، فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سندين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار.."[1].

بينما الفرع المختص الذي ينظر في مثل هذه القضايا، وبالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ديسمبر 1991 .،[2]تنص على أن دواوين الترقية و التسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ؛ و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري بحيث يقوم المستأجر برفع دعوى قضائية في القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هي المدعى عليها

إن معظم المنازعات الناتجة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع؛ خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كلا مال تعاقدين ، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة و له سلطة تقدير الأدلة من أجل إصدارأحكامه ، بناء على ما سبق سنعرض أهم الدعاوى القضائية في هذا المجال بحيث في الفرع الأول تم التطرق إلى دعوى تسليم العين المؤجرة بينما في الفرع الثاني دعوى عدم التعرض أما في الفرع الثالث دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة وفي الأخير دعوى تسليم وصل دفع الإيجار.

**الفرع الأول: دعوى تسليم العين المؤجرة.**

نص المشرع على ضرورة تسليم المصلحة المؤجرة للعين المؤجرة في المرسومين التنفيذيين 76/ 147 و 94/ ،69 لكنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم، مما يجعلنا نعود إلى القواعد العامة في القانون المدني لتحديد ذلك، و يكون تسليم العين المؤجرة ؛ بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق و لو لم يستولي عليها استيلاء م ا ما دام المؤجر أعلمه بذلك فالغرض من التأجير يكو ن محدد في عقد الإيجار، على أنه معد للسكن، و يشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن و محل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك ، و بالنسبة لمضمون الالتزام بالتسليم فتنص المادة 476 القانون المدني على ما يلي " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين ".

[1]- راجع ذيب عبد السلام ، المرجع السابق ،ص 204.
[2]- نظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 السابق ذكره.

هذا بالنسبة للعين المؤجرة، أما ملحقاتها فتحديدها يختلف باختلاف الظروف يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة، و بالغرض المقصود منها و بطبيعة الأشياء و عرف الجهة و قصد المتعاقدين[1]، أما فيما يتعلق بكيفية تسليم العين المؤجرة، فإن المادة 367 من القانون المدني الجزائري تنص صراحة على أن التسليم يتم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها فعلياً، أو عن طريق إخلائها من المستأجر السابق إن وُجد، بما يضمن تمكين المستأجر الجديد من حيازة العين محل الإيجار بصورة قانونية وهادئة.

وفي هذا السياق، فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يُباشر تسليم السكن فعلياً إلا بعد إبرام عقد الإيجار بصفة رسمية، حيث يُعتبر العقد الشرط الجوهري الذي يُنشئ العلاقة الإيجارية ويوجب التزامات متبادلة بين الطرفين. ويتمثل إجراء التسليم عملياً في منح المفاتيح للمستأجر، وهو ما يُعد قرينة مادية على وضع العين المؤجرة تحت تصرفه، ويُشكل نقطة انطلاق لاحتساب الآجال القانونية والمالية المتعلقة بالإيجار[2].

وقد أكدت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، والمتعلق بكيفية تسيير السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، على ضرورة التزام المصلحة المؤجّرة بتسليم العين المؤجرة في حالة جيدة وصالحة للسكن. ويُقصد بذلك أن تكون الجدران نظيفة، وأن تكون الأبواب، النوافذ، والأقفال محكمة الإغلاق وسليمة من حيث الاستخدام، بما يسمح بانتفاع المستأجر بها وفقاً للغرض المعد له.

وفي حال إخلال الجهة المؤجرة بهذا الالتزام، سواء بعدم توفير الحد الأدنى من شروط الصلاحية للسكن، أو إذا طرأ على المنفعة المرجوة من العين المؤجرة نقص كبير لا يمكن التسامح فيه بحسب ما جرى عليه العرف، فإن المصلحة المؤجّرة تكون ملزمة بإجراء الإصلاحات الضرورية، وإلا فإنها تتحمّل المسؤولية القانونية الناجمة عن هذا الإخلال.

ويحق للمستأجر في هذه الحالة المطالبة بالتعويض، والذي قد يتخذ شكل إنقاص في بدل الإيجار بنسبة تتناسب مع مقدار النقص في المنفعة، أو أن يكون تعويضاً كاملاً إذا ترتب عن هذا النقص ضرر جسيم. كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار نهائياً، إذا ثبت أن النقص في الانتفاع كان كبيراً لدرجة تفقد العين محل الإيجار قيمتها أو فائدتها.

وتُقيّد هذه الدعاوى بأجل تقادمي مدته سنة واحدة، تبدأ من تاريخ التسليم الفعلي للعقار، ولا تُعد هذه المدة مدة سقوط، مما يسمح للمستأجر بالاحتجاج بالظروف المخلة ما لم ينقضِ هذا الأجل.

---

[1]- راجع عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،العقود الواردة على الانتفاع بالشيء"الإيجار والعارية" المجلد 01 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص289.

[2]- راجع.جمال بوشنافة، المرجع السابق ، ص 126- 127.

وفي حال امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه، فإن للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني ما دام ذلك ممكناً، كما يمكنه المطالبة بالفسخ والتعويض معاً إذا كان المؤجر هو السبب المباشر في عدم تنفيذ الالتزام. أما إذا كان سبب الإخلال راجعاً لظروف خارجة عن إرادة المؤجر (قوة قاهرة أو سبب أجنبي)، فإن حق المستأجر ينحصر في الفسخ ورد ما دفعه من أجرة دون تعويض[1].

**الفرع الثاني: دعوى عدم التعرض.**

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا، سواء كان تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة تمتعا هادئا، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة 16/2 من المرسوم التنفيذي 76/147 على ما يلي"... يضمن المؤجر للمستأجر، جميع الأضرار أو التعويضات في الإنتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير" ونصت المادة 07/3 من المرسوم التنفيذي 94/69 على ما يلي"...الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا".

وللمستأجر أن يرفع دعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر تحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة[2].

إن تصرفات الإدارة أحيانا تقع خاطئة كأن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، في هذه الحالة إذا كانت الاستفادة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري،هنا المؤجر حرا في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني، أما إذا كان أحدهم أبرم العقد مع المؤجر والباقون مستفيدين بمقررات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية وفي حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من ق م.[3] لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.لقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها القرار الذي جاء فيه ما يلي:"حيث فعلا يتبين من الأوراق المودعة بالملف أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة(ب،م)

---

[1]- راجع جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 27.

[2]- راجع عبد الرزاق أحمد السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود .عقد الإيجار ( إيجار الأشياء) ، دار الطباعة ، دار الفكر للطباعة و النشر والتوزيع ،لبنان ،1998، ص 289.

[3]- انظر المادة 485 من القانون المدني الجزائري " .....تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى....".

وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة(ب،م)الثانية وذلك على أساس المادة 485 من القانون المدني وأن المجلس أساء تطبيق القانون[1].

**الفرع الثالث: دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة.**

لقد ألزم المشرع المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية،دون الترميمات الخاصة بالمستأجر[2] ، فعلى المؤجر القيام بذلك حتى تبقى الأمكنة المؤجرة صالحة للسكنى وهذا بنص المادة 77/27 من المرسوم التنفيذي رقم 67[3]/746.

إن الإصلاحات التي تقع على عاتق المالك عادةً تكون مرتبطة بالأجزاء الأساسية من البناية، مثل الجدران والأسطح، أو الأمور التي تتجاوز واجبات المستأجر، كتركيب مصعد جديد أو صيانة الأرضيات أو إنارة الممرات المشتركة. أما إذا كانت هناك عيوب أو أضرار في السكن موجودة منذ البداية، أي منذ لحظة تسليمه للمستأجر، فالمستأجر غير ملزم بإصلاحها، بل تبقى من مسؤولية المالك[4].

فإذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بهذه الترميمات، جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء، يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، وفي ذلك صدر عن المحكمة العليا، القرار رقم 727401 المؤرخ في ،07/70/7441 والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية.

ولما ثبت في قضية الحال، أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البنايةالموجود 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 قضاة الموضوع بتحميلهم المستأجر عبء الترميمات المذكورة، يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم النقض[5].

**الفرع الرابع: دعوى تسليم و صل دفع الإيجار.**

من المتداول والمتعارف عليه في المجتمع الجزائري أن يقبض المؤجر مبلغ بدل الإيجار دون تسليم وصل للمستأجر، وذلك لتفادي إعطائه وسيلة إثبات الإيجار، وبالتالي يلجأ المستأجر للقضاء قصد إلزام المؤجر بهذا التسليم[6].

---

[1]- راجع جمال بوشنافة ، المرجع السابق ،ص 128.
[2]- راجع هلال شعوة ، المرجع السابق ص108.
[3]- انظر المادة 01/16من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 السابق ذكره.
[4]- راجع ذيب عبد السلام، المرجع السابق ص 48.
[5]- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02،سنة 1994،ص 117.
[6]- راجع ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص48.

ولقد قامت الجهات المختصة بوضع نموذج خاص لوصل تسديد بدل الإيجار، يُعدّ هذا الوصل بمثابة دليل على أن المستأجر قد أوفى بدفع الأجرة. ويُعتبر تقديم آخر وصل دفع من طرف المستأجر قرينة على سداده للأقساط السابقة.

كما يُذكر في الوصل مبلغ الإيجار المستحق بشكل واضح. وإذا امتنع المؤجر عن تسليم هذا الوصل، يحق للمستأجر اللجوء إلى القضاء لإجباره على تسليمه [1].

يبدأ المستأجر بدفع الأجرة الشهرية بمجرد استغلاله للسكن، حيث حدد المشرع الجزائري قواعد واضحة وصارمة لتنظيم دفع الأجرة، خاصة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، بموجب قوانين خاصة لا تقبل التفاوض. ويُعتبر دفع هذا المبلغ المالي الشهري شرطًا أساسيًا لحق المستأجر في الانتفاع بالعقار.

حيث حدد المرسوم التنفيذي 76/147 ميعاد دفع الأجرة في المادة 08 منه: "يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الايجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدد مقابل القسيمةالمرسلة من المصلحة المسيرة"،[2] أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي:"...ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض".

**المطلب الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي .**

جاء في المادة 299 من ق إ م إ ما يلي : "في جميع أحوال الاستعجال، أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية،أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادى عليها في اقرب جلسة. يجب الفصل في الدعاوى الاستعجالية في اقرب الآجال"[3].

جوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الإستعجالي، أن يستعمل حقه هذا و ذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدي على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لرد الاعتداء. و ذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو يأمر بوقف الأشغال و هو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"[4].

---

[1]- راجع ذيب عبد السلام ،المرجع السابق ص 202.
[2]- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76السابق ذكره.
[3]- انظر المادة 299 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق ذكره.
[4]- راجع جمال بوشنافة ،المرجع السابق ص 132.

**ملخص الفصل الثاني:**

يمكننا أن نستنتج في ختام هذا الفصل، أن المنازعات المرتبطة بعقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري قد تبدأ منذ لحظة إبرام العقد بين المؤجر والمستأجر، وذلك نتيجة عدم احترام الشروط والبنود التعاقدية، سواء ما تعلق منها بمحل العقد أو سببه، أو حتى بمواصفات السكن المتفق عليها مسبقًا.

كما أن هذه المنازعات قد تنشأ كذلك خلال مرحلة تنفيذ العقد، كحالة إخلال المستأجر بالتزاماته، وعلى رأسها دفع بدل الإيجار، أو مخالفته لبنود أخرى من العقد، مما يؤدي إلى نشوء خلافات تستوجب التدخل القضائي للفصل فيها.

وعلى ضوء ذلك، فإن الجهة القضائية المختصة للنظر في هذا النوع من المنازعات هي القضاء العادي، وذلك بالنظر إلى أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تُعد مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولا تُعتبر جهة إدارية وفقًا للتكييف القانوني المعتمد.

ويُسند في الأصل الاختصاص لقاضي الموضوع للفصل في هذه النزاعات، غير أن المشرّع أتاح، في حالات استثنائية ومحددة، لقاضي الاستعجال النظر فيها متى توفر عنصر الاستعجال.

وبذلك، فإن القضاء الإداري لا يختص بالفصل في هذه المنازعات، ما دام المشرّع قد أخرج دواوين الترقية والتسيير العقاري من دائرة الهيئات الإدارية، واعتبرها مؤسسات تخضع للقانون الخاص، مما يجعل من القضاء العادي الجهة الوحيدة المخولة للفصل في المنازعات المترتبة عن إيجار السكنات الاجتماعية.

# الخاتمة

**الخاتمة**

ختاما لما تم عرضه في هذه المذكرة والتي تطرقنا فيها إلى دراسة الجوانب المختلفة لمنازعات السكنات الاجتماعية في الجزائر والتي من خلال تحليلنا لها تبين لنا أن الفهم العميق للإطار القانوني والاجتهادات القضائية ضروري لتحقيق العدالة وضمان حقوق الأطراف المعنية.

وقد أظهرت هذه الدراسة الحاجة إلى تطوير الإطار التشريعي والتنظيمي المتعلق بعقود الإيجار الخاصة بالسكنات الاجتماعية، وذلك لضمان التوازن بين حقوق المستأجرين من جهة، والهيئات المالكة أو المسيرة كديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة أخرى ،ويعد الإخلال بالإلتزامات بين الطرفين يؤدي إلى نشوء العديد من المنازعات التي تعرض على القضاء .

كما أبرزت الدراسة كذلك التباين في التكييف القانوني لهذه العقود، خاصة من حيث خضوعها لأحكام القانون المدني أو التنظيمات الخاصة، وهو ما يفتح المجال أمام تضارب في الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والإداري، الأمر الذي يستدعي توحيد الرؤية التشريعية والقضائية. بحيث يُعَدّ القضاء العادي الجهة المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار، ويعرض النزاع عادة على قاضي الموضوع، غير أنه وفي الحالات التي يتوافر فيها عنصر الاستعجال، يمكن للقاضي الاستعجالي التدخل للفصل فيها بصفة مؤقتة، أما القضاء الإداري، فيتولى النظر في النزاعات التي تكون فيها الإدارة طرفاً في الخصومة، لا سيما عندما يُثبت تعديها على العقارات المملوكة للأفراد.

إن دراسة ومعالجة موضوع المنازعات المترتبة عن إيجار السكنات الاجتماعية، جعلتنا نتوصل إلى جملة من النتائج المهمة، يمكن إجمالها فيما يلي :

- أظهر البحث أن المشرع قد حدد الاختصاص الإقليمي في المنازعات القائمة بين ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، حيث يُسند الاختصاص إلى المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة السكنية محل النزاع ، أما فيما يخص الاختصاص النوعي في المنازعات الناتجة عن إيجار السكنات الاجتماعية، فقد أُسند إلى القسم العقاري على مستوى المحكمة، وذلك بموجب ما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- أن المشرع لم يمنح دواوين الترقية والتسيير العقاري صلاحية فسخ عقد الإيجار تلقائيًا عند إخلال المستأجر بإلتزاماته التعاقدية، وإنما أوجب اللجوء إلى القضاء لاتخاذ هذا الإجراء.

- كما منح المشرع لطرفي عقد الإيجار الحق في اللجوء إلى القاضي الاستعجالي متى توافر عنصر الاستعجال، وذلك بالنظر إلى الطبيعة الخاصة والمستعجلة التي قد تتسم بها بعض هذه المنازعات.

- إستفادة عدد كبير من هذه الصيغة السكنية دون وجه حق نتيجة التحاليل ،لمجرد توافر شروط الإستفادة

- كثرة المنازعات وتنوعها أمام الجهات القضائية المختصة .

- غياب كامل لأعمال الصيانة رغم الشكاوى العديدة على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري، مما خلق تذمر لدى المستأجرين.

وبناء على كل ما تقدم يمكن تقديم مجموعة من الحلول والاقتراحات التالية:

- تُعدّ ضرورة ملحّة أن يعمل المشرع الجزائري على ضبط النصوص القانونية المنظمة لإيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وجعلها أكثر دقة ووضوحاً، بما يُسهم في تسهيل مهمة القضاء عند الفصل في المنازعات المرتبطة بهذا المجال

- إصدار نصوص قانونية صريحة تُحدد الطبيعة القانونية لعقود إيجار السكنات الاجتماعية.

- تفعيل دور قضاء الاستعجال في القضايا المتعلقة بالإخلاء أو الحفاظ على العين المؤجرة، بالنظر لخصوصية هذا النوع من السكنات.

- إن تفعيل دور مكاتب الصلح العقاري ومراكز الوساطة خطوة هامة في سبيل تسوية منازعات إيجار السكنات الاجتماعية، كبديل فعال عن اللجوء المباشر إلى القضاء، لما لذلك من أثر في تقليل الضغط على الجهات القضائية وتعزيز الحلول الودية بين الأطراف.

- ضرورة تعزيز التواصل ونشر التوعية القانونية بين دواوين الترقية والمستأجرين، لا سيما فيما يتعلق بالحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار، بهدف الحد من حالات الإخلال بشروط العقد وتقليل اللجوء إلى القضاء.

- منح مهلة لتسوية الوضعية قبل الطرد :يُستحسن منح المستأجر مهلة مناسبة لتسوية وضعيته القانونية أو المالية قبل مباشرة إجراءات الفسخ أو الإخلاء، مع إلزام الإدارة بإشعاره رسمياً وفق إجراءات قانونية مضبوطة تضمن احترام حقوقه.

- يُستحسن إشراك المستأجر في جميع القرارات التي تؤثر على مضمون العقد، مثل زيادة مبلغ الإيجار أو تعديل بنوده، لما في ذلك من دعم لمبدأ الشفافية وتحقيق التوازن بين حقوق وواجبات كل من المؤجر والمستأجر.

- تكثيف حملات التوعية القانونية :من المهم تنظيم حملات توعوية دورية لفائدة المستأجرين لتعريفهم بحقوقهم وواجباتهم بموجب عقود الإيجار، بما يُقلّل من النزاعات الناتجة عن الجهل بالقانون ويساهم في تعزيز الثقافة القانونية.

في الختام، نأمل أن تُسهم هذه الدراسة ولو بجزء بسيط في تسليط الضوء على جانب مهم من واقع السكنات الاجتماعية في الجزائر، وأن تكون خطوة أولى في طريق البحث والتفكير حول سبل تطوير المنظومة القانونية التي تحكم هذا المجال.

كما نرجو أن يجد فيها الطلبة والباحثون، وحتى المهتمون بالشأن العقاري، ما يفيدهم ويمدّهم بأفكار يمكن البناء عليها مستقبلاً، بعيداً عن الطرح النظري الجامد، وبروح واقعية تأخذ بعين الاعتبار مشاكل الأفراد وحاجاتهم اليومية في مجال السكن.

# قائمة الملاحق

# قائمة الملاحق

## مجموعة من القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا الفاصلة في المنازعات المترتبة عن إيجار السكنات الإجتماعية

ملف رقم 117880 قرار بتاريخ 1995/03/14

قضية: (ب أ) ضد: ب ب ومن معها)

سكن تابع ل د.ت.ت.ع – إثبات الإيجار بالوصل

**إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من القانون 76/147 المؤرخ في 1976/10/13، وأن الإحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الإيجار.**

---

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها الكائن بنهج 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر،

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 231، 233، 234، 235، 239، 244 و257 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 1993/05/03، وعلى مذكرة الرد التي قدمها محامي المطعون ضدها.

بعد الإستماع إلى السيد ذيب عبد السلام المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعنت بالنقض السيدة (ب أ) في القرار الصادر عن المجلس القضائي للبليدة في 1992/02/10 الذي ألغى حكم محكمة القليعة المؤرخ في 1990/10/07 وقضى من جديد برفض الدعوى.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

حيث أن الطاعنة تثير وجها وحيدا للطعن.

عن الوجه الوحيد المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون.

**الفرع الأول:** المأخوذ من مخالفة المادة 467 من القانون المدني وعدم توافر المدعي عليها عن السند القانوني، ذلك أن المادة 467 تنص على وجوب عقد الإيجار كوسيلة إثبات. ويجوز الاستغناء عن العقد المكتوب عند اتفاق الطرفين على وجود علاقة الإيجار وانعدام ما يثبت العكس، وعكس ذلك فإن قضاة الموضوع قد استغنوا عن عقد الإيجار المكتوب الموجود لدى الطاعنة رغم أن ديوان الترقية والتسيير العقاري بناء على الملف الموجود لديه قد استبعد أية علاقة إيجارية مع المطعون ضدها وأن استنتاج علاقة إيجار من مجرد وصل دفع مبلغ الإيجار يعتبر إجراء خاطئ وخطير، خاصة وأن الطاعنة والمطعون ضدها تحملان نفس اللقب وهذا دليل على الغش الذي ارتكبته هذه الأخيرة.

لذا فإن القرار المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون.

**فلهذه الأسباب**

**قررت المحكمة العليا:**

قبول الطعن شكلا. وفي الموضوع: نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ **1992/02/10**، وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون، الحكم على المطعون ضدها بالمصاريف.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع عشر من شهر مارس سنة خمسة وتسعين وتسعمائة والف من قبل المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية المتركبة من السادة:

| | |
|---|---|
| **نعرورة عمارة** | الرئيس |
| **ذيب عبد السلام** | المستشار المقرر |
| **محدادي مبروك** | المستشار |

وبحضور السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي العام وبمساعدة السيد علالي علي كاتب الضبط.

113

1

1

**الفرع الثاني:** المأخوذ من عدم توافر صفة المستأجرة المدعي عليها نتيجة الغش وسوء تطبيق المادة 485 من ق.م.

حيث أن الطاعنة تعيب على القرار المطعون فيه سوء تطبيق المادة 485 من ق.م ذلك أن هذا النص يشترط توافر صفة المستأجر وانعدام الغش.

وأن المدعي عليها غير حائزة على صفة المستأجر لأنها تفتقر إلى عقد إيجار ولان الغش ناتج عن كونها تحمل نفس اللقب مع العارضة وقامت بمناورات لا ستلام مفاتيح السكن بعد ان قبضت استدعاء موجه من طرف البلدية للطاعنة.

**عن الفرعين معا:**

حيث أن المحكمة العليا ترى أنه من الضروري تذكير قضاة الموضوع بنص المادة 2 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر وأن المحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري التي جاء فيها أنه تبرم اجارات المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد، طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق وأنه يستخلص من هذا النص أن عقد الإيجار المبرم بين المستاجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب يبرم بين الطرفين ولا يمكن اثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها وعليه: فإنه كان يتعين على قضاة الموضوع الا يأخذوا بالوصل المقدم من طرف المدعي عليها وان يستبعدوا تطبيق المادة 485 من ق م طالما أن المدعي عليها لا تتوافر على صفة المستأجرة.

ملف رقم 117912 قرار بتاريخ 1995/04/11

قضية: (ب م) ضد: (هـ م)

**إلغاء عقد الإيجار – ديوان الترقية والتسيير العقاري – مخالفة القانون**

**عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق العدالة عملا بالمادة 17 من المرسوم 76/147 المؤرخ في 1976/10/23 .**

---

**إن المحكمة العليا**

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها الكائن بنهج 11 ديسمبر 1960 بالأبيار الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 231، 233، 234، 235، 357، 244 و239 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 4 ماي 1993 وعلى مذكرة جواب المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد ذيب عبد السلام المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي المقبول في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعنت بالنقض السيدة (ب م) في القرار الصادر في 31 جانفي 1993 عن المجلس القضائي للشلف المصادق على حكم محكمة الشلف المؤرخ في 6 فيفري 1990 والقاضي برفض دعواها.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

حيث أن الطاعنة تثير وجهين للطعن.

**عن الوجه الأول:** المأخوذ من مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

حيث أن الطاعنة تعيب على القرار المطعون فيه مخالفة المادتين 508 و514 من القانون المدني اللتين تنصان على التوالي بأن الإيجار لا ينتهي إلا بانتهاء المدة المعينة. وبحق البقاء في الأمكنة. وأن القرار المطعون فيه رفض دعوى المدعية بطرد المدعي عليه بحجة أن عقد الإيجار الممنوح لها قد ألغى بعقد انذاري وأن بقضاءه هذا يكون القرار المطعون فيه خالف ابسط المبادئ القانونية التي لا تسمح لغير العدالة بالبت في مسألة إنهاء الإيجار كما لا تسمح لأية سلطة كانت أن تكون في آن واحد خصما وحكما.

حيث أنه يتبين فعلا أن السكن المتنازع عليه منح للطاعنة بموجب عقد إيجار ابرم بينها وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الشلف في 16 أفريل 1989 وأن هذه الهيئة ارتأت الغاء هذا العقد بموجب مقرر صادر عنها في 29 نوفمبر 1989 .

وأن قضاة الموضوع اعتمدوا على هذا الالغاء لرفض الدعوى.

وحيث أن المحكمة العليا ترى لزاما تذكير قضاة الموضوع بما جاء به القانون في هذا الصدد، فالمادة الثانية من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 تنص على أن إيجارات المنازل التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تبرم بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما يبدو حسب النموذج المرفق فيما بعد.

وحيث أنه وما دام الأمر كذلك، فإنه لا يمكن لأي طرف مهما كانت صفته أن يلغي هذا العقد دون اللجوء إلى العدالة، وهذا ما كرسته المادة 17 من نفس المرسوم، وأنه باعتماده على قرار الغاء عقد الإيجار من طرف المؤجر للقول بأن الدعوى مرفوضة يكون القرار المطعون فيه قد خالف بصفة صارخة القانون متخليا على صلاحيات القضاء بحجة لا دخل لها في هذا الشأن. لذا، فإن هذا الوجه مؤسس وبدون حاجة للرد عن الوجه الثاني.

## فلهذه الأسباب

## قررت المحكمة العليا

قبول الطعن شكلا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء الشلف بتاريخ 31 جانفي 1992 .

إحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيه وفقا للقانون ويلزم المطعون ضده بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الحادي عشر من شهر أفريل سنة خمسة وتسعين وتسعمائة والف من قبل

المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية المتركبة من السادة:

| | |
|---|---|
| **نعرورة عمارة** | الرئيس |
| **ذيب عبد السلام** | المستشار المقرر |
| **بوعبد الله مختار** | المستشار |

بحضور السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي العام وبمساعدة السيد علالي علي كاتب الضبط.

ملف رقم 239680 بتاريخ 2000/07/11
قضية (ب–س) ضد (أ–خ–م–خ)

**الموضوع:** 1– عقد ايجار – ديوان الترقية والتسيير العقاري – اثباته.
2– قرار النقض والإحالة – وجوب التقيد بحكم الإحالة.

**المبدأ:**

من المقرر قانونا أنه يجب على جهة الإحالة التي تعاد اليها القضية بعد النقض ان تطبق حكم الإحالة فيما يتعلق بالمسائل القانونية التي قطعت فيها المحكمة العليا.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه ان قضاة مجلس الإحالة عوض ان يتأكدوا من سندات الطرفين ومدى مطابقتها لنص المادة 2 من المرسوم 147/76 الذي تحصر اثبات العلاقة الإيجارية مع دواوين الترقية والتسيير العقاري في وجوب ابرام عقد مع هذه الهيئة، راحوا يتطرقون الى ملكية الأمكنة وصدور قرار اداري بشأنها وهو ما يعتبر خروجا عن نطاق الدعوى التي تتعلق بالحيازة.

ومتى كان كذلك فانه يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

## قرار
### في القضية المنشورة

بين : (ب–س) المدعي في الطعن والوكيل عنه الأستاذ الأنور مصطفى المحامي المقبول لدى المحكمة العليا الكائن مقره ب 23 نهج حملاوي قسنطينة.

من جهة

وبين : (أ–خ–م–خ)، المدعى عليه في الطعن وغير ممثل.

من جهة أخرى

### المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بها بشارع 11 ديسمبر 1960 ببن عكنون الابيار الجزائر العاصمة.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي بيانه :

وبناء على المواد (231–233–235–239–244–257) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموعة أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 17 اكتوبر 1999 .

بعد الاستماع الى السيد ذيب عبد السلام الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب والى السيدة بارة عقيلة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث طعن بالنقض السيد (ب–س) في القرار الصادر عن المجلس القضائي لقسنطينة في 5 افريل 1999 الذي ألغى حكم محكمة قسنطينة المؤرخ في 19 جانفي 1993، وقضى من جديد برفض الدعوى.

حيث ان الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

حيث ان الطاعن يثير وجها وحيدا للطعن.

عن الوجه المثار تلقائيا من طرف المحكمة العليا

حيث ان المادة 268 من قانون إجراءات مدنية تنص على انه يجب على الجهة القضائية التي تعاد اليها القضية بعد النقض ان تطبق حكم الإحالة فيما يتعلق بالمسائل القانونية التي قطعت فيها المحكمة العليا.

وحيث ان المحكمة العليا في قرارها رقم 145927 المؤرخ في 15 جوليت 1997، قضت بنقض القرار المطعون فيه لأنه أسس ما ذهب اليه على العارية بينما الأمر يتعلق بالفصل في الأحقية في الإيجار،

وحيث ان الإيجار المتعلق بالمساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري لا يثبت عملا بالمادة 2 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 إلا عن طريق عقد مبرم مع هذه الهيئة، والمادة 15 من نفس المرسوم المتعلقة بتبديل هذه السكنات.

~~وحيث عرض ان يتأكد مجلس الإحالة من سندات الطرفين ومطابقتها~~
من عدم مطابقتها للنص المذكور، راح يشير الى ملكية الأمكنة وصدور قرار اداري بشأنها، وهذا ما يخرج عن نطاق الدعوى التي تتعلق بالحيازة.

وعليه، يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة الدعوى والأطراف على المجلس القضائي لعنابة.

## لهذه الأسباب

### قررت المحكمة العليا

قبول الطعن بالنقض شكلا – نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 1999/04/05 واحالة القضية والأطراف على مجلس قضاء عنابة.

وامرت بتبليغ هذا النص الكامل الى الجهة القضائية التي اصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الحادي عشر من شهر جويلية سنة الفين من قبل المحجكمة العليا الغرفة الاجتماعية المتركبة من السادة :

| | |
|---|---|
| ذيب عبد السلام | الرئيس المقرر |
| توافق مليكة | المستشارة |
| علوي مدني | المستشار |
| لعموري محمد | المستشار |
| بوعلام بوعلام | المستشار |
| معلم رشيد | المستشار |

وبحضور السيدة بارة عقيلة المحامية العامة
وبمساعدة السيد عطاطبة معمر أمين الضبط.

الرئيس المقرر أمين الضبط

ملف رقم 282397 قرار بتاريخ 16 / 07 / 2003

قضية (ديوان الترقية و التسيير العقاري) ضد (ب-ي)

الموضوع : إيجار – لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري – إثباته.

**المـــبـــدأ : لا تثبت صفة المستأجر لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري إلا بالإيجار المبرم حسب النموذج الملحق بالمرسوم** 76 – 147.

**إن المحكمة العليا**

في جلستها العلنية المنعقدة بتاريخ 16 جويلية 2003 بنهـــج 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد (257.244.239.235.233.231) و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعـــن بالنقض المودعة بتاريخ 01 جويلية 2001 وعلى مذكرة جـــواب المطعـــون ضدها.

بعد الاستماع إلى السيد بوحلاس السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة توافق مليكة المحاميه العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث طعن بالنقض ديوان الترقية والتسيير العقاري بواسطة ممثله القانوني ضد القرار الصادر بتاريخ 2000/05/06 عن مجلس قضاء سكيكدة الـــذي ألغى الحكم الصادر في 1998/12/28 وقضى من جديد بإلزام الطاعن بتسليم

عقد الإيجار الخاص بالغرفتين بالطابق الأرضي لسكنها الكائن ب 02 شارع الوزاط حسين.

حيث أن المطعون ضدها أثارت دفعا بعدم قبول الطعن شكلا لـــوروده خارج الأجل كما تمسكت برفض الطعن وطلبت التعويض مقابل الطعـــن التعسفي.

**و عليـــــه:**

**في الشكل:**

لكن حيث عن الدفع المثار من قبل المطعون ضدها وحتى يمكن الأخذ به لابد وأن يكون التبليغ للشخص المعنوي صحيحا وتم وفقا للشكليات الـــتي فرضها القانون بالأخص استلامه من الموظف الموكول إليه الإستلام والتأشير عليه من ذات الشخص بالاضافة إلى الشروط الأخرى.

وحيث أن محضر التبليغ المحتج به من قبل المطعون ضدها تـــضمن فقـــط إشارة عبارة المنازعات كمبلغ له وختم مصلحة المنازعات لـــديوان الترقيـــة والتسيير العقاري دون ذكر الشخص المبلغ له والمؤهل قانونا لتمثيل الديوان بالإضافة إلى عدم التأشير على محضر التبليغ من الشخص المبلغ لـــه ومهمـــا كانت صفته.

وحيث أن المادة 473 من ق.إ.م تنص صراحة على أن كل تبليغ لشخص اعتباري من أشخاص القانون العام يجب أن يؤشر عليه من الموظف الموكول إليه استلامه ومن ثم فالمحضر المحتج به لم يستوف الشروط التي حددتها المادة المذكورة مما يجعل التبليغ غير مطابق للقانون و الدفع غير مجـــدي و بالتـــالي فالطعن بالنقض جاء ضمن الآجال ووفقا للأشكال القانونية المطلوبة، ويتعين التصريح بقبوله.

**في الموضوع:**

حيث تدعيما لطعنه أودع الطاعن مذكرة ضمنها وجهين للنقض.

ملف رقم 277219 قرار بتاريخ 16 / 07 / 2003

قضية (ع-ب-د) ضد (ت-م)

الموضوع : حق البقاء –سكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري– انتقاله.

**المبـــدأ : لا ينتقل حق البقاء إلى أعضاء عائلة المـــستأجر الأصـــلي في سكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري إلا لمن كان يعيش عادة معه منذ أكثر من ستة ( 06) أشهر قبل الوفاة.**

## إن المحكمة العليا

في جلستهـــا العلنية المنعقـــدة بتاريخ 16 جويلية 2003 بمقرها الكـــائن بنهـــج 11 ديسمبر 1960 الأبيـــار الجزائر.

و بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الأتي نصه :

بناء على المواد (257.244.239.235.233.231) وما بعدها من قـــانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريـــضة الطعـــن بالنقض المودعة بتاريخ 13 ماي 2001 وعلى مذكرة جواب المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيدة اسعد زهية المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيـــدة توافق مليكة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث أنه بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة العليا بتـــاريخ 2001/05/13 قام الطاعنون (ع-ب-د) أرملة (ت-ر) بواسطة وكيلـــهم الأستاذ بن خلوف محمد محامي معتمد لدى المحكمة العليا بالطعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ 2000/12/18 الـــذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2000/02/16 في جميع تراتيبـــه

وحيث أن القرار المنتقد لما استجاب في قضائه لما ترمي إليه المطعون ضدها وأجبر الطاعن على التعاقد مع المطعون ضدها وألزمه بتحرير عقد إيجار على الأملاك التابعة له قهرا وبدون أي أساس قانوني يكون بذلك قد صادر إرادة الطاعن وتجاوز سلطته ومنه صار الوجهان المثاران مؤسسين ويترتب عنهما نقض القرار.

وحيث أنه لم يبق من النقاط القانونية ما يتطلب الفصل فيه لذلك فالنقض يكون بدون إحالة و ذلك وفقا لما نصت عليه أحكام المادة 269 ق.إ.م.

وحيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق من خسر دعواه طبقا للمادة 270 من ق ا م.

**لهذه الأسباب**

**قررت المحكمة العليا:**

قبول الطعن شكلا وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2000/05/06 عن مجلس قضاء سكيكدة وبدون إحالة.

والزام المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر جويلية من سنة ألفين وثلاثة من قبل المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية المشكلة من السادة:

| | |
|---|---|
| لعموري محمد | الرئيس |
| بوعلام بوعلام | المستشار |
| خبيزي الساسي | المستشار |
| إسعد زهية | المستشارة |
| بوحلاس السعيد | المستشار المقرر |

وبحضور السيدة توافق مليكة المحامية العامة

و بمساعدة السيد عطاطبة معمر أمين ضبط القسم.

وحال التصدي من جديد الإشهاد بأن للمستأنف حقه في الإيجار الخاص بالسكن موضوع النزاع الكائن بسيدي بلعباس 52 شارع فيكتور ايقو والقضاء بإشراكه في عقد إيجار هذا السكن المخول لفائدة المستأنف عليها بتاريخ 1984/02/24 برقم 447 مع التصريح بعدم الاختصاص النوعي في طلب إبطال عقد بيع هذا السكن.

وأنه تدعيما لطعنهم أثاروا وجها واحدا متفرعا إلى ثلاثة فروع.

أما المطعون ضده التمس عدم قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

**وعليـــــه**

**من حيث الشكل:**

**عن الدفع الشكلي:**

حيث يدفع المطعون ضده أن الطاعنين يؤسسون دفوعهم على نص المادة 233 من ق.أ.م دون ذكر الفقرة الخاصة بكل الوجه كما أنهم ذكروا " الوجه الأول " الذي أوردوه في ثلاثة فروع غير أنهم لم يبينوا الأوجه الآخرى والتمسوا عدم قبول الطعن شكلا.

حيث أنه ما جاء به المطعون ضده لا يكون دفعا من الدفوع التي تؤدي إلى عدم قبول الطعن شكلا.

لكن حيث فضلا على ذلك فإن الطاعنة أسست طعنها بالنقض في القرار الصادر بتاريخ 2000/02/24 عن مجلس قضاء سيدي بلعباس على وجه واحد مأخوذ من مخالفة والتطبيق الخاطئ للقانون الوجه المستمد من المادة 233 من ق.إ.م في فقرتها الخامسة وأن هذا الوجه متفرع إلى ثلاثة فروع وناقشت كل فرع على حدة حتى يتمكن للمحكمة العليا الرد عنهم مما يعتبر هذا الدفع غير مجدي وبالتالي فإن عريضة الطعن استوفت أوضاع القانون وشرائطه طبقا للمواد 233، 235، 241 من ق.إ.م وعليه فإن الطعن بالنقض صحيح ومقبول.

**الوجه الأول:** مأخوذ من انعدام الأساس القانوني.

**الوجه الثاني:** مأخوذ من القصور في التسبيب.

**عن الوجهين معا لإرتباطهما:**

حيث حاصل ما ينعيه الطاعن على القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس لما اعتمدوا على إرسالية الوالي واعتبروا ذلك تعليمه من جهة الوصاية ولا بد أن يستجاب لها من قبله وأهملوا مناقشة وسائل دفاعه المتعلقة بالعقد الذي تحصلت عليه المطعون ضدها والذي لا يخص الغرفتين المطالب بتسوية وضعيتهما مما يجعل قرارهم مشوب بالقصور وانعدام الأساس القانوني ذلك أنه مؤسسة عمومية اقتصادية يتمتع بالاستقلالية في تسيير الأملاك التابعة له وحر في التعاقد مع من يريد ولا يخضع للسلطة الإدارية في ذلك والقضاء بما يخالف هذا فهو قضاء غير مؤسس.

حيث تبين فعلا وأن القرار المنتقد أسس قضاءه على أن الطاعن مؤسسة إدارية تخضع لسلطة الوالي وفقا لما تنص عليه أحكام الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 وملزم بتنفيذ تعليمات جهة الوصاية والاستجابة لكل ما تقرره هذه الجهة في حين أن الواقع القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري يخالف ما ذهب إليه قضاة المجلس في تأسيسهم للقرار ذلك أن دواوين الترقية والتسيير العقاري أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 وليس الأمر 93/76 كما جاء خطأ في القرار المطعون فيه ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وحر في التصرف في أملاكه ولا يمكن أن يخضع بمعنى القانون إلى أية سلطة والتعاقد في مجال الإيجار المتعلق بالسكنات التابعة لهذه الدواوين لا تخضع إلا لمقتضيات المادة 20 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 وطالما هذه العلاقة لم تثبت حسب النموذج المحدد قانونا فإنه لا يمكن الاحتجاج ضد الطاعن بمجرد إرسالية إدارية لإثبات صفة المستأجر في الأمكنة المتنازع عليها.

وحال التصدي من جديد الإشهاد بأن للمستأنف حقه في الإيجار الخاص بالسكن موضوع النزاع الكائن بسيدي بلعباس 52 شارع فيكتور ايقو والقضاء بإشراكه في عقد إيجار هذا السكن المخول لفائدة المستأنف عليها بتاريخ 1984/02/24 برقم 447 مع التصريح بعدم الاختصاص النوعي في طلب إبطال عقد بيع هذا السكن.

وأنه تدعيما لطعنهم أثاروا وجها واحدا متفرعا إلى ثلاثة فروع.

أما المطعون ضده التمس عدم قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

**وعليـــــه**

**من حيث الشكل:**

**عن الدفع الشكلي:**

حيث يدفع المطعون ضده أن الطاعنين يؤسسون دفوعهم على نص المادة 233 من ق.أ.م دون ذكر الفقرة الخاصة بكل الوجه كما أنهم ذكروا " الوجه الأول " الذي أوردوه في ثلاثة فروع غير أنهم لم يبينوا الأوجه الآخرى والتمسوا عدم قبول الطعن شكلا.

حيث أنه ما جاء به المطعون ضده لا يكون دفعا من الدفوع التي تؤدي إلى عدم قبول الطعن شكلا.

لكن حيث فضلا على ذلك فإن الطاعنة أسست طعنها بالنقض في القرار الصادر بتاريخ 2000/02/24 عن مجلس قضاء سيدي بلعباس على وجه واحد مأخوذ من مخالفة والتطبيق الخاطئ للقانون الوجه المستمد من المادة 233 من ق.إ.م في فقرتها الخامسة وأن هذا الوجه متفرع إلى ثلاثة فروع وناقشت كل فرع على حدة حتى يتمكن للمحكمة العليا الرد عنهم مما يعتبر هذا الدفع غير مجدي وبالتالي فإن عريضة الطعن استوفت أوضاع القانون وشرائطه طبقا للمواد 233، 235، 241 من ق.إ.م وعليه فإن الطعن بالنقض صحيح ومقبول.

**في الموضوع**

**عن الوجه الوحيد في فرعه الثاني:**

حيث تنعي الطاعنة عن القرار المطعون فيه سوء تطبيق القانون وبالأخص المادة 515 من ق.م لأن قضاة الاستئناف أغفلوا أن صفة الوارث غير كافية ولم يتأكدوا بأن المطعون ضده إذا كان بالفعل بعد وفاة المستأجر الأصلي للسكن محل النزاع كان يعيش معه أفراد عائلته وكان على قضاة الاستئناف أن يبينوا في قرارهم بأنه في حالة وفاة المستأجر فإن أعضاء العائلة الذين يعيشون عادة منذ أكثر من 06 أشهر لهم إلا حق بالإستفادة من البقاء في الأمكنة المؤجرة.

حيث ولئن كان نص المادة 515 من ق.م لا تطبق في دعوى الحال مادام أن السكن المتنازع عليه تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سيدي بلعباس فإنه يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس أساءوا تطبيق القانون كما استغنوا عن تطبيق المرسوم 76 -147 الذي ينظم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن والتابعة لهذه الدواوين وبالأخص المادة 12 منه وفضلوا تطبيق القانون المدني لا سيما المادة 510 منه التي لا تجد مجالا لتطبيقها في دعوى الحال طبقا للقاعدة "الخاص يقيد العام"بحجة أن نص المادة 12 من المرسوم 76-147 لم تعالج شروط الحق في انتقال الإيجار.

وحيث أن قضاة المجلس لم يأخذوا بعين الاعتبار الشروط المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم 76-147 الذي يحكمه النزاع الحالي والتي تنص على الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء إلى أعضاء عائلة المستأجر وذلك عند وفاته في المحل المستأجر وينتقل هذا الحق إلى أعضاء العائلة الذين كانوا يعيشون عادة معه ومنذ أكثر من 06 أشهر خلال السنة التي سبقت واقعة الوفاة.

وحيث أن هذا النص إذا لم يتكلم عن حق الإيجار وكيفية انتقاله هذا يفيد أنها تحرم عن قصد ورثة المستأجر الذين لا يعيشون معه من حق البقاء وتستثني انتقال حق الإيجار لهؤلاء مادام الأمر يتعلق بإيجار سكنات تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي لا يحكمها القانون المدني في غياب

نص صريح يتضمنه المرسوم 76-147 يحيل إلى ذلك وهذا ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا بخلاف ما جاء به القرار المطعون فيه.

وعليه فكان على قضاة المجلس أن يقفوا و يتأكدوا من شروط انتقال حق البقاء التي حددتها المادة 12 من المرسوم 147/76 في المطعون ضده.

وحيث والحالة هذه كما قضوا خلافا لذلك يكونون قد أساءوا تطبيق القانون ويعرضون قرارهم للنقض دون حاجة للتطرق للفروع الأخرى.

وحيث أن المصاريف يتحملها الطاعن طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

## لهذه الأسباب

## قررت المحكمة العليا

قبول الطعن شكلا وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ 2000/12/18 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا بهيئة أخرى للفصل فيه وفقا للقانون.

وإلزام الطاعن المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر جويلية من سنة ألفين وثلاثة من قبل المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية المتركبة من السادة:

| | |
|---|---|
| لعموري محمد | الرئيس |
| بوعلام بوعلام | المستشار |
| إسعد زهية | المستشارة المقررة |
| بوحلاس السعيد | المستشار |
| خبيزي الساسي | المستشار |

بحضور السيدة توافق مليكة المحامية العامة

و بمساعدة السيد عطاطبة معمر أمين الضبط

ملف رقم 229903 قرار بتاريخ 05 / 02 / 2002

قضية (م-ع-ح) ضد (س-ع-ل)

الموضوع : إيجار – سكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري – إلغاؤه – من الديوان لا – من القضاء ( نعم ).

**المـــبـــدأ : لا يمكن لديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مؤجرا إلغاء عقد الإيجار دون اللجوء إلى القضاء.**

**إن المحكمة العليا**

في جلستها العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس فيفري 2002 بمقرها الكـــائن بنهج 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر،

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الأتي نصه :

بناء على المواد (231، 233، 235، 239، 244، 257) وما بعـــدها مـــن قانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعـــن بالنقض المودعة بتاريخ 06 جوان 1999.

بعد الاستماع إلى السيد بوحلاس السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد غالم أحمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة،

حيث طعن بالنقض السيد (م-ع-ح) ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 1995/02/01 القاضي بإلغاء الحكم الصادر عن محكمة نفس

المدينة بتاريخ 1993/12/07 والحكم من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المطعون ضدها بلغت بعريضة الطعن و لم تقدم عريضة الرد.

**وعليه**

**في الشكل :**

حيث أن الطعن بالنقض استوفى آجاله و أشكاله القانونية لذا وجب التصريح بقبوله.

**في الموضوع:**

حيث تدعيما لطعنه أودع الطاعن عريضة طعن ضمنها ثلاثة أوجه للنقض.

**الوجه الأول: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني للقرار.**

**الوجه الثاني: مأخوذ من انعدام الأسباب.**

**الوجه الثالث: مأخوذ من مخالفة القانون.**

**عن الوجه الأول والثالث معا لتشابههما:**

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه أنه خالف القانون لما أسس قضاءه على أن عقد إيجاره المحرر بتاريخ 1989/09/16 ألغى بعقد الإيجار الثاني المحرر بتاريخ 1994/04/25 ولفائدة المطعون ضدها مع أنه لا توجد أية جهة تملك حق إلغاء عقد الإيجار إلا جهة القضاء وبإعتماد القرار المنتقد طريقة أخرى غير طريق القضاء فإن قضاءه جاء مخالفا للقانون وبدون تأسيس مما يعرضه للنقض.

حيث أنه تبين فعلا من ملف القضية والقرار المطعون فيه أن الشقة المتنازع عليها منحت للطاعن بموجب عقد إيجار أبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف بتاريخ 1989/09/16 وأن هذا الأخير ارتأى

مؤخرا تسوية وضعية المطعون ضدها (س-ع-ل) وحرر لها عقد إيجار بتاريخ 1994/04/25 على أساس أنها الشاغلة الفعلية للشقة المتنازع عليها قضاة المجلس اعتمدوا بقضائهم على العقد الأخير في رفض دعوى الطاعن الرامية إلى طرد المطعون ضدها كون العقد الأول ألغي بالعقد الثاني.

وحيث أن القرار المنتقد لما أسس قضاءه على وجود عقدي إيجار متعلقين بنفس الشقة المتنازع حولها وأعطى أولوية الإنتفاع بها للمطعون ضدها كونها واضعة اليد الأولى على العين المؤجرة مع أن عقد إيجار الطاعن هو الأسبق والذي لم يتم إلغاءه إلى الآن من طرف الجهة القضائية المخولة قانونا بإلغاء هذه العقود وحسب ما تنص عليه المادة 17 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 فضلا أن العقد المستظهر من قبل المطعون ضدها لم يتم تحريره إلا بعد صدور الحكم المستأنف وبعد مطالبتها بالخروج من الشقة المستأجرة لفائدة الطاعنة.

وحيث أنه كان على قضاة الموضوع في قضية الحال التأكد في أول ما يتأكدون منه الطريقة المتبعة في إنهاء عقد الإيجار الأول والوقوف عليها فيما إذا كانت مطابقة للقانون أو مخالفة له ثم التحقق بعده من الشروط الواردة في المادة 485 ق.م التي تنص على أولوية الإنتفاع بالعين المؤجرة التي تعطى للمستأجر واضع اليد الأول وبدون غش.

وحيث أنه متى ثبت وأن قضاء القرار المنتقد أسس على وجود عقد إيجار جديد يخص نفس الشقة المتنازع عليها حرر لفائدة المطعون ضدها وأهمل العقد الأول المبرم بين الطاعن وديوان الترقية والتسيير العقاري والذي لا زال قائما ومنتجا لأثاره القانونية بين الطرفين المتعاقدين ما دام وأنه لم يلغ بالطرق القانونية المكرسة بالمادة 17 من المرسوم 147/76 فإن قضاءه جاء مخالفا للقانون.

حيث أن المحكمة العليا لن تفوت هذه الفرصة لتذكير قضاة الموضوع بإجتهادها المستقر في مثل هذه المسألة إذ جاء فيه وفي العديد من القرارات أن الأخذ بإلغاء عقود الإيجار من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

يعتبر تخلي من القضاء عن صلاحياته القانونية ذلك أنه لا يمكن لأي طـــرف كان أن يلغي عقد إيجار دون اللجوء إلى التقاضي وبالتالي فالوجـــه المثـــار مؤسس ويترتب معه نقض القرار ودون حاجة للرد عن الوجه المتبقى.

وحيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق خاسر الدعوى طبقا للمادة 270 من ق.ا.م.

## لهذه الأسباب

## قررت المحكمة العليا

قبول الطعن شكلا وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 1995/02/01 و الأمـــر بإحالـــة الملـــف والقرارين أمام نفس المجلس للفصل فيه من جديد وبهيئة أخرى.

وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنيـــة المنعقـــدة بتـــاريخ الخامس فيفري من سنة ألفين وإثنين من قبل المحكمة العليا الغرفة الإجتماعية المشكلة من السادة:

| | |
|---|---|
| بوعلام بوعلام | الـــرئيـــس |
| إسعد زهية | المستشـــارة |
| بوحلاس السعيد | المستشار المقرر |

بحضور السيد غالم أحمد المحامي العام

و بمساعدة السيد عطاطبة معمر أمين ضبط القسم

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع من شهر جوان سنة ألفين وستة من قبل المحكمة العليا الغرفة الإجتماعية المشكلة من الســـادة :

| | |
|---|---|
| لعمـــوري محمـــد | الرئـــيـــــــس |
| بوعـــلام بوعـــلام | المســـتـــشـــار |
| بـــوحلاس السعيـــد | المســـتـــشـــار |
| رحابي أحمـــــد | المســـتـــشار المقرر |
| لعـــــرج منيـــــرة | المســـتـــشـــار |

وبحضور السيدة / دراقي بنينة المحامية العامـــة،

و بمساعدة السيد / معمرعطاطبة رئيس أمين قسم الضبط.

**عـــن الوجه الوحيد المثار من قبل الطاعن :**

حيث حاصل ما ينعي فيه الطاعن على القرار المطعون فيه خطأه في تطبيق القانون وتجاوز السلطة والقصور في التسبيب بدعوى أن المادة 515 من ق.م تخول حق البقاء في حالة وفاة المستأجر سوى لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر إلا أن القرار المطعون فيه لم يبين توافر هذين الشرطين، ولا يوجد ما يثبت أن المطعون ضده كان يعيش على نفقة جده وهو شاب كامل أو أنه عاش مع جده لمدة ستة أشهر على الأقل، بل فإنه لم يعش إطلاقا في هذا المسكن و لم يشغله سوى بعد وفاة جده بناء على إعارة من الطاعن للجزء من السكن الذي يعود إليه مما يعرض القرار المطعون فيـــه للنقض.

حيث يبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه أسس قضاءه لـــرفض دعوى الطاعن على حق البقاء المنصوص عليه في المادة 515 من ق.م والحال أن حق البقاء في دعوى الحال تحكمه المادة 12 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ذلك أن السكن موضوع النزاع تابع لديوان الترقية و التسيير العقـــاري.

حيث ولئن أصاب القرار المطعون فبه في تطبيق القاعدة القانونية التي تتمثل في حق البقاء وليس انتقال حق الإيجار بسبب الإرث والذي

## ملف رقـــم 494828 قـــرار بتاريخ 2009/10/08

قضيـــــة (ع.أ ومـــن معـــه) ضـــــد (ا.ز)

الموضوع : حق البقاء – ديوان الترقية و التسيير العقاري – سكـــن.

قانـــون مـــدني : المـــادة 510.

مرسوم رقم 76-147، المادة 12.

**المبدأ : تخضع السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري للمادة 12 من المرسوم رقم 76-147 وليس المادة 510 من القانون المدني .**
**يستفيد من حق البقاء في الأمكنة بعد وفاة المستأجر القانوني أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه عادة لمدة ستة أشهر على الأقل قبل الوفاة.**

إن المحكمـــــــــة العـــلـــــــيا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2007/05/23 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد/ بوعلام بوعلام المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب و إلى السيد/ بهياني ابراهيم المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث طعن بالنقض المدعيان (ع.أ.ش) (ع.م.ع) بالنقض في القرار الصادر بتاريخ 2006/11/26 عن مجلس قضاء الجزائر المؤيد للحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2006/01/14 عن محكمة سيدي امحمد والقاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المطعون ضدها لم تقدم مذكرة الرد على عريضة الطعن المرسلة إليها بموجب رسالة مضمنة الوصول تحت رقم 011980 بتاريخ 2008/01/26. حيث أن النيابة العامة تلتمس رفض الطعن.

وحيث أن المصاريف القضائية قد دفعت.

**وعلـــــيه فـــإن المحكمـــة العلـــيا**

**في الشكل** : حيث أن الطعن الحالي جاء مستوفيا أركانه الشكلية لوقوعه ضمن الآجال ووفق الإجراءات مما يعده من هذا القبيل صحيحا.

**في الموضوع** : حيث تدعيما لطعنهما أودع الطاعنان مذكرة ضمناها وجها وحيدا له مأخوذا من مخالفة المادة 510 من القانون المدني.بدعوى أن القرار المطعون فيه تأسس على أن عقد الإيجار المتعلق بالمرحوم (ع.ن) انتهى بوفاة هذا الأخير مخالفا في ذلك نص المادة 510 من القانون المدني التي تنص على أن الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر وبالتالي ينتقل الإيجار للورثة بقوة القانون. والمطعون ضدها لا يمكن أن تكون المستأجرة الوحيدة دون باقي الورثة الذين لهم صفة المستأجرين.

لكن حيث يبين من القرار المطعون فيه أنه تأسس عن صواب على أن الطاعنين غير مستأجرين للشقة المتنازع عليها، ذلك أن هذه الأخيرة ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري، يخضع النزاع فيها للمرسوم رقم 147/76 الصادر بتاريخ 1976/10/23 المتضمن كيفية تسيير السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تطبق فيما يخصه المادة 12 من ذات المرسوم المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة بعد وفاة المستأجر القانوني ولا تطبق

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2003/08/04، وعلى مذكرة جواب المطعون ضـــده،

بعد الاستماع إلى السيدة/ لعرج منيرة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيدة/ دراقي بنينة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبـــة،

وبعـــد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي :

حيث طعن بالنقض السيد (د–م) ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء عنابة بتاريخ 2003/05/04 ألغى الحكم المستأنف والصادر عن محكمة الحجار بتاريخ 2002/06/29 وتصديا رفض دعوى الطاعن.

حيث أن المطعون ضده رد على عريضة الطعن بالنقض أين تمسك برفضـــه.

## وعـــلـــيـــه

**في الشكـــل** :حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه الشكلية والقانونية فهو مقبـــول.

**في الموضـــوع** : حيث تدعيما لطعنه، أودع الطاعن مذكرة ضمنها وجها وحيدا للنقض مأخوذا من الخطأ في تطبيق القانون لا سيمـــا المادة 515 من ق.م، تجاوز السلطة و القصور في التسبيب :

## ملف رقم 335880 قرار بتاريخ 2006/02/01

قضيـــة (د-م) ضـــد (د-ف)

الموضـــوع : حق البقاء – ديوان الترقية و التسيير العقـــاري.

المرسوم 76-147 : المـــادة : 12.

**المبـــدأ : حق البقاء (وليس انتقال الحق في الايجـــار بسبب الميراث)، يخضع في المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، للمادة 12 من المرســـوم 76-147.**

إن المحكمـــة العليـــا

في جلستها العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/02/01 بمقرها الكائن بنهج 11 ديسمبر 1960 بين عكنون الأبيـــار،

بناء على المواد (231، 233، 235، 239، 244، 257) من قانون الإجراءات المدنيـــة.

إطلاقا المادة 510 من القانون المدني. وبالتالي حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية لا ينتقل إلى الورثة بل يستفيد بحق البقاء فقط أفراد عائلة الهالك الذين كانوا يعيشون معه عادة لمدة ستة أشهر على الأقل قبل الوفاة وأن ما كرسه القرار الصادر عن الغرفة الإدارية التابعة للمحكمة العليا وقتها بتاريخ 1995/01/22 للطاعنين هو الحق في شراء السكن طبقا للقانون رقم 01/81 وليس الحق في الانتفاع بحق الإيجار و لم يكرس لهم على الإطلاق صفة المستأجرين والنعي بخلاف ذلك في غير محله.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه.

**فلهـــــــــــذه الأســـــــــــباب**

**تقرر المحكمة العليا** : قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

وتحميل الطاعنين بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثامن من شهر أكتوبر سنة ألفين و تسعة من قبل المحكمة العليا-الغرفة الاجتماعية-القسم الأول والمتركبة من الســـــادة:

| | |
|---|---|
| لعمـــوري محمـــــد | رئيس الغرفـــة رئيســـــا |
| بوعـــلام بوعـــــلام | مستشـــارا مقـــــــررا |
| رحـــــابي أحمـــــد | مستشـــــــــــارا |
| بـــــو حلاس السعيـــد | مستشـــــــــــارا |
| لعـــــرج منيـــــرة | مستشـــــــــــارة |

بحضـــور السيـــــد : بهياني ابراهيم-المحامـــــــي العـــام،

وبمســـاعـــدة السيـــد : عطاطبة معمر-أميـــــن الضبـــــط

بعد الاستماع إلى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سعيدة، ممثلا من طرف مديره العام طعن بطريق النقض بتاريخ 2014/04/02 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ طاهير العيد ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سعيدة بتاريخ 2014/02/20 القاضي بـ: **في الشكل:** قبول المعارضة، **وفي الموضوع:** تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن المطعون ضده (ب. م) لم يدع مذكرة جواب وبحضور: (س. م) أودعت مذكرة جواب بواسطة محاميتها الأستاذة دهاني عمارية مفادها رفض الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

حيث أن الأستاذ طاهير العيد أثار في حق الطاعن **وجه وحيد للطعن.**

**الوجه الوحيد: المأخوذ من القصور في التسبيب،**

ويعيب فيه الطاعن ما خلص إليه القرار المطعون فيه مخالفا لقرار الإستفادة الذي يمنع المستفيد من ترك شغل السكن للغير بمقابل أو بدونه أو مؤقتا وأن الديوان أعذر المدعى عليه لرفع هذه المخالفة إلا أنه لم يفعل مما يترتب عليه نقض القرار المطعون فيه.

**وعلـــيه فـإن المحكمـــة العلـــيا**

**عن الوجه الوحيد: المأخوذ من القصور في التسبيب،**

**الغرفة العقارية**

**ملف رقم 1006228 قرار بتاريخ 2016/11/10**

قضية ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سعيدة ضد (ب. م)
بحضور (س. م)

**الموضـوع: إيجار**

**الكلمات الأساسية: ديوان الترقية والتسيير العقاري- تنازل- ملكية العقارات المكتسبة - تسديد ثمن كلي.**

**المرجع القانوني: المادة 27 من المرسوم رقم 86-30.**

**المبـدأ: لا يجوز نقل ملكية السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بين الأحياء أو رهنها أو كرائها كليا أو جزئيا إلا بعد الدفع الكامل لسعر التنازل.**

**إن المحكمـــة العلـــــيا**

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/04/02.

حيث تبين لقضاة الموضوع من ملف الدعوى أن المطعون ضده استفاد بسكن من الطاعن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سعيدة في اطار الإيجار، قد تصرف في السكن بالتنازل عنه للمدخلة في الخصام (س. م) دون أن يسدد الثمن الكلي للسكن يلتمس الغاء مقرر الإستفادة لمخالفتها للقانون.

وحيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه قضى بقبول المعارضة وبتأييد الحكم المستأنف الذي قضى برفض الدعوى وأن القرار المطعون فيه بقضائه هذا يكون قد خالف المادة 27 من المرسوم 03/86 التي تنص لا يجوز نقل بين الأحياء لملكية العقارات المكتسبة بمقتضى هذا القانون أو رهنها أو كراءها كليا أو جزئيا إلا بعد الدفع الكامل لسعر التنازل الآمر الذي يترتب عنه نقض والغاء القرار المطعون فيه.

حيث أن المصاريف القضائية على المطعون ضده طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**فلهـــذه الأســـبـاب**

**تقضي المحكمة العليا ـ الغرفة العقارية:**

قبول الطعن شكلا وموضوعا نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سعيدة بتاريخ 2014/02/20 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون وإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضده.

بذا صـــدر القـــرار ووقـــع التصريح بـه فـي الجلسـة العلنيـــة المنعقـــدة بتاريخ العاشر من شهـر نـوفمبـر سنـــة ألفيـن وستـة عشر من قبل المحكمة العليا ـ الغرفة العقارية ـ القسم الأول.

# قائمة المصادر و المراجع

## قائمة المصادر والمراجع

**أولا - الكتب:**

01- القرآن الكريم.

02- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 1962.

03- مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، المجلد 18، دار الهداية، الكويت، 1965.

04- ابن منظور، لسان العرب، المجلد 8، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، 1968.

05- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويت، الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء 03، الطبعة الثانية، دار السلاسل، الكويت، 1983.

06- ابن قدامة المقدسي، المغني، الجزء 06، دار عالم الكتب، 1985.

07- عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود – عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، دار الطباعة، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1998.

09- منصور البهوتي، كشاف القناع عن متن الإقناع، الجزء 3، دار الكتب العلمية، لبنان، 2000.

10- بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

11- عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

12- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة،( عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دارهما، لسنة ،2002.

13- عبد المؤمن الكزبري، الموسوعة القانونية، الجزء الثاني، دار العلم للملايين، لبنان، 2005.

14- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

15- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

16- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.

17- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

18- إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
19- محمود محمد الكيلاني، أصول المحاكمات والمرافعات المدنية، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
20- محمدي فريدة الزاوي، العقود المسماة في القانون المدني الجزائري، دار هومة، 2015.
21-سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2015.
22- ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الجزء 2، الطبعة الأولى، دار ابن حزم، بيروت، 2016
23- عبد المنعم فرج الصدة، الوجيز في القانون القضائي، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، مصر، 2018.
24- مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المجلد 5، دار الفكر، سوريا، 2018.
25- عمار بوضياف، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، الجزء 2، دار الخلدونية، 2018.
26- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2020.

**ثانيا- مذكرات الماستر :**

01- بن ذيب بثينة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية ، مذكرة ماستر، تخصص القانون العقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ،تبسه الجزائر ،سنة 2017- 2018 .
02 - ركزة نوال ، إلتزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة زيان عاشور ، الجلفة ،سنة 2017 - 2018
03 - بهاء الدين مدود ،محمد أمين قرماط ، النظام القانوني لعقود الإيجار في السكن العمومي الايجاري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، قسم العلوم القانونية والإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، سنة 2018 - 2019
04 - فتيحة بن شامر ، خولة بن ميلة ،ضمانات حماية حرمة المسكن بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري ـ دراسة مقارنة، مذكرة ماستر ، تخصص شريعة وقانون ،قسم العلوم الإسلامية ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة ،سنة 2021 -2022.

05- زغوان سلوى ، عمراني فريال ،المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ،مذكرة ماستر، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي الجزائر ، الموسم الجامعي 2022-2023.

**ثالثا- المقالات العلمية:**

01- جمال بوشنافة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مقال منشور بمجلة مجلة دفاتر السياسة والقانون ، دورية دولية متخصصة محكمة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة - الجزائر ،العدد07 ،جوان 2012 .

02- غانم لحسن ،الطابع القانون والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مقال منشور بمجلة فصلية دولية علمية محكمة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ،العدد العاشر ، جوان 2018.

**رابعا - النصوص القانونية والتنظيمية:**

**أ- النصوص القانونية:**

01- الأمر رقم 75-58،المؤرخ في 26 سبتمبر1975،المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78، الصادرة في 30سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم05/07 المؤرخ في 13ماي2007.

02- القانون 01/88 المؤرخ في 12 يناير 1988 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13 يناير 1988.

03- القانون رقم 04/90 المؤرخ في 6 فبراير 1990 بتسوية النزاعات الفردية في العمل، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 7 فبراير 1990.

04- القانون 11//90المؤرخ في 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 25 أبريل 1990.

05- المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 ،المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03 مارس سنة 1993.

06- القانون 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .

**ب- النصوص التنظيمية:**

01- المرسوم التنفيذي رقم 143/76،المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدةالرسمية ، العدد 12 المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.

02- المرسوم التنفيذي رقم 76/144 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعد للكراء ، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977.

03- المرسوم التنفيذي 145/76 المؤرخ 23 أكتوبر سنة 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977.

04- المرسوم التنفيذي76/147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 09 فبراير سنة 1977.

05- المرسوم للتنفيذي 83/ 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد، 47 لسنة 1983.

06- المرسوم التنفيذي270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، المتضمن تنظيم ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 91/147، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 06 نوفمبر 1985.

07- المرسوم التنفيذي 1471/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعةالقانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.

08- المرسوم رقم 94/69 المؤرخ في 19 مارس سنة 12 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 17 المؤرخة في 30 مارس سنة 1994.

09- المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 ،المحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008.

10- المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة،الجريدة الرسمية، العدد ،50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

**خامسا- الإجتهادات القضائية:**

01- القرار رقم 117880 الصادر بتاريخ 14/ 03/ 1995 المجلة القضائية العدد الخاص لسنة 1997.

## فهرس المحتويات

الاهداء.....3
الشكر.....3
**مقدمة** ..... ب
**الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي....7**
**المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي.....8**
**المطلب الأول: ماهية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي .....8**
**الفرع الأول: تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي.....8**
**أولا - تعريف المنازعات:**.....8
أ- **تعريف المنازعات لغة:**.....9
**ب - تعريف المنازعات في الفقه الإسلامي :**.....9
ج- **تعريف المنازعات في الفقه القانوني:**.....9
**ثانيا - تعريف الإيجار:**.....9
أ- **تعريف الإيجار لغة:**.....9
**ب - تعريف الإيجار في الفقه الإسلامي:**.....9
**ج- تعريف الإيجار في الفقه القانوني:**.....10
**د - التعريف القانوني لعقد الإيجار:**.....10
**ثالثا - تعريف السكن العمومي الاجتماعي:**.....11
أ- **تعريف السكن لغة :**.....11
**ب - تعريف السكن في الفقه الإسلامي:**.....11
**ج - تعريف السكن في الفقه القانوني:**.....11
**د - التعريف القانوني السكن العمومي الاجتماعي :**.....11
**رابعا - تعريف المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي :**.....11
**الفرع الثاني: أهمية وخصائص المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي.....12**
**أولا- أهمية المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي:**.....12
**أ- حماية الحق في السكن:**.....12
**ب - ضمان حسن تنفيذ العقود الإيجارية:**.....12
**ج- تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة:**.....12

د - الكشف عن النقائص في تسيير السكن العمومي: ..... 13
هـ - التقليل من التوترات الاجتماعية: ..... 13
ثانيا - خصائص المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الاجتماعي: ..... 13
أ- أنها ذات طابع خاص إداري: ..... 13
ب - أنها ترتبط بالمرفق العام: ..... 13
ج- انها تتميز بمحدودية الإرادة التعاقدية : ..... 13
د - أنها خاضعة لتنظيم خاص: ..... 13
هـ - أنها ذات بعد اجتماعي : ..... 14
المطلب الثاني: الطبيعة القضائية لمنازعات ديوان الترقية والتسيير العقاري. ..... 14
**الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري ..... 15**
**الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي. ..... 16**
المبحث الثاني: الإطار القانوني للمنازعات المترتبة عن إيجار السكن الاجتماعي. ..... 18
المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى ..... 18
**الفرع الأول: أطراف الدعوى ..... 19**
أولًا- المؤجر- ديوان الترقية والتسيير العقاري-: ..... 19
ثانيًا – المستأجر: ..... 20
**الفرع الثاني: سير عملية التقاضي. ..... 21**
أولاً- تقديم عريضة افتتاح الدعوى: ..... 21
ثانياً - قيد الدعوى : ..... 21
ثالثاً- دفع رسوم الدعوى: ..... 22
رابعاً - التكليف بالحضور: ..... 22
خامساً - محضر تسليم التكليف بالحضور: ..... 22
سادساً - تقديم المستندات: ..... 22
المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي ..... 22
**الفرع الأول : الإختصاص القضائي النوعي . ..... 22**
أولا - اختصاص قاضي الموضوع: ..... 23
ثانيا - اختصاص قاضي الاستعجال: ..... 23
**الفرع الثاني : الاختصاص المحلي (الإقليمي). ..... 24**

**ملخص الفصل الأول:** ..... 26
**الفصل الثاني:المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي** ..... 28
**المبحث الأول: المنازعات المرفوعة من طرف المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري ):** ..... 29
**المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع** ..... 29
**الفرع الأول: الدعاوى المتعلقة بالأجرة :** ..... **30**
**أولا- دعوى تسديد بدل الإيجار:** ..... 30
**ثانيا - دعوى مراجعة بدل الإيجار :** ..... 31
**الفرع الثاني : دعوى تحصيل الأعباء المشتركة.** ..... **32**
**الفرع الثالث : دعوى عدم التأجير من الباطن.** ..... **32**
**الفرع الرابع: دعوى إثبات عقد الإيجار.** ..... **34**
**الفرع الخامس : دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية.** ..... **36**
**الفرع السادس: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري ...** **36**
**الفرع السابع: دعوى استعمال السكن فيما أعد له.** ..... **38**
**الفرع الثامن:دعوى احتلال الأمكنة بدون سند.** ..... **38**
**المطلب الثاني:المنازعات المرفوعة أمام قاضي الاستعجال.** ..... 39
**الفرع الأول: دعوى الطرد** ..... **39**
**الفرع الثاني : دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار.** ..... **40**
**الفرع الثالث: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن.** ..... **41**
**المبحث الثاني: المنازعات المرفوعة من طرف المستأجر .** ..... 42
**المطلب الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع** ..... 42
**الفرع الأول: دعوى تسليم العين المؤجرة .** ..... **43**
**الفرع الثاني: دعوى عدم التعرض** ..... **45**
**الفرع الثالث: دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة.** ..... **46**
**الفرع الرابع: دعوى تسليم و صل دفع الإيجار.** ..... **46**
**المطلب الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي .** ..... 47
**ملخص الفصل الثاني:**المنازعات المترتبة عن إيجار السكن العمومي الإجتماعي..... 49
..... 50
**الخاتمة** ..... 50
**قائمة الملاحق** ..... 51

**قائمة المصادر و المراجع** ..... 88
**فهرس المحتويات** ..... 93