الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المحكمة العليا

الغرفة الاجتماعية

إيجار السكنات والمحلات المهنية

الجزء الأول

تصدر

عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

فهرس العدد

أولا: كلمة العدد

ثانيا: بحوث ودراسات

1 - مجالات إختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية بقلم المفتش العام عمارة نعرورة ورئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا سابقا 15
2 - إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء بقلم الأستاذ عبد السلام ذيب رئيس الغرفة الاجتماعية 31
3 - إسترجاع الامكنة مع إعادة الإسكان بقلم الأستاذ عبد السلام ذيب رئيس الغرفة الاجتماعية 49
4 - حق الاسترجاع بدون إعادة الإسكان بقلم الأستاذ عبد السلام ذيب رئيس الغرفة الاجتماعية 63

ثالثا: من قرارات المحكمة العليا واجتهادتها القضائية

115110 عقد إيجار محدد المدة 93
116189 إعتناء المستأجر بالعين المؤجرة 97
116190 التزامات المستأجر التعاقدية 101
116460 حق إسترداد السكن 105
117880 عقد الإيجار 110
117912 إلغاء عقد الإيجار 114
119275 حق الاستعادة 118
120830 إثبات حق الاسترجاع 122
126620 حق البقاء 126
129992 تعدد المستأجرون 130
139280 القضاء المستعجل 134

رابعا: النصوص القانونية:

1 - المرسوم 62-03 المؤرخ في 1962/10/23 ج ر في 1962/10/26 .. 140
2 - المرسوم 63 - 88 المؤرخ في 1963/03/18 ج ر في 1963/03/22 معدل في ج ر 1963/3/26 144
3 - المرسوم 63 - 168 المؤرخ في 1963//05/09 المعدل في ج ر 28/05/ 1963 150
4 - مرسوم 65-63 المؤرخ في 1963/02/18 المتضمن تخفيض الإيجار .. 151
5 - مرسوم 68-88 المؤرخ في 1968/04/23 يتضمن القانون الأساسي الخاص يشغل العمارات المستعملة للسكن أو لحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة 159
6 - مرسوم 76-147 المؤرخ في 1976/04/23 المنظم للعلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل مقر للسكن التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري 177
7 - مرسوم 80-278 المؤرخ في 1980/11/20 يتضمن إلغاء مرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة 201
8 - قانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/04/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات، والأجهزة العمومية ... 203
9 - مرسوم رقم 82-331 المؤرخ في 1982/11/06 يحدد كيفيات أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني قابلة للتنازل عنها في إطار قانون 01/81 .. 221
10 - قانون رقم 86-03 المؤرخ في 1986/04/04 المعدل والمتمم لقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، أو المهني، أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية 226
11 - مرسوم 88-71 يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول جانفي 1981 235
12 - مرسوم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 يحدد كيفيات شغل المساكن الوظيفية وشروط قابلية منح هذه المساكن 249
13 - مرسوم تشريعي رقم 93-03 يتعلق بالنشاط العقاري 257

أسرة التحرير

العنوان: شارع **11** ديسمبر **1960**، الأبيار، الجزائر العاصمة

الهاتف: **52 - 58 - 92 (02)**

الطبع والبيع والإشتراك:

الديوان الوطني للأشغال التربوية

مطبعة الحراش

الهاتف: **56 - 15 -52 (02)**

كلمة العدد

تقديم

تنفيذا لقرار مكتب المحكمة العليا المؤرخ في 16 جانفي 1996، بعد إقتراح من رئيسها السيد عزوز ناصري.

شرعت أسرة التحرير في نشر سلسلة من المجلات القضائية المتخصصة حسب كل غرفة من غرف المحكمة العليا السبعة - الفاصلة في الموضوع - وكان للغرفة الإجتماعية شرف الانطلاقة بإشراف من رئيسها السيد عبد السلام ذيب ليكون أول من ساهم بفعالية في صدور هذه المجلة المتخصصة، وإعداده لمحاضرات قيمة تحت عناوين مختلفة:

وللقارىء الكريم أن يلاحظ، بأن المواضيع المنشورة تشكل الشغل الشاغل لغالبية رجال القضاء ومساعديهم، نظرا لحجم القضايا المسجلة من هذا النوع، والتي لازالت تنتظر الفصل فيها بإنصاف نظرا لصعوبة معالجتها من جميع الجوانب، بعد التطورات الاجتماعية والاقتصادية السريعة التي شهدها مجتمعنا، والضرورة الملحة لمسايرة ذلك، بتطبيقات قانونية سليمة واجتهادات قضائية تكون أكثر ملاءمة -

وعلى ضوء هذه القناعة بادرنا إلى تخصيص قسم من هذه المجلة لنشر عدة قرارات مختارة صادرة عن المحكمة العليا لإبراز مواقفها في عدة جوانب هامة تتعلق دائما بنفس المواضيع المذكورة.

وقسم آخر جمعنا فيه أغلب النصوص القانونية الصادرة منذ الاستقلال.

نتمنى أن تكون هذه المجلة المتخصصة بادرة خير، تتلوها في أقرب وقت عدة إصدارات أخرى عن باقي غرف المحكمة العليا. ونحقق إنشاء الله ما نهدف إليه، بعون الجميع.

﴿إن الذين ءامنوا وعملوا الصالحات إنا لا نضيع أجر من أحسن عملا﴾.

صدق الله العظيم

(الآية 30) من سورة الكهف.

بحوث ودراسات

مجالات إختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية

من إعداد المفتش العام السيد: عمارة نعرورة
ورئيس الغرفة الإجتماعية بالمحكمة العليا -سابقا-

[illegible]

[illegible]

أيها السادة، أيتها السيدات السلام عليكم ورحمة الله

سيكون موضوع مداخلتي هذه حول مجالات اختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية، وكما تعلمون فان الطابع المميز لقضاء الاستعجال بصفة عامة في القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية هو أن ما يصدر عنه من أوامر وقرارات تتصف بكونها مؤقتة ولا تمس بأصل الحق، لكن وبالرغم من هذه الخصائص المميزة له فانه في مادة القضاء الاجتماعي يدق الأمر أحيانا ويثور الخلاف بشأن تحديد عنصر الاستعجال في العديد من القضايا التي تعرض على الجهات القضائية باستمرار الى حد أن القاضي الابتدائي يرى بأن دواعي الاستعجال متوفرة مما يجعله يتمسك باختصاصه ويفصل في النزاع بموجب أمر مستعجل، لكن باستئناف هذا الأمر أمام المجلس يرى عكس ما ذهبت إليه المحكمة ويقضي بعدم الاختصاص على أساس عدم توفر حالة الاستعجال وقد يحصل العكس فيصرح القاضي الأول بعدم إختصاصه لكون القضية ليس لها طابع الاستعجال، بينما يتمسك المجلس باختصاصه مبررا ذلك بتوفر العنصر المذكور والسبب في ذلك يعود إلى الاختلاف في تقدير الوقائع التي تخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع وهذه السلطة لا تخضع لرقابة المحكمة العليا حسبما استقر عليه قضاءها وذلك ضمن حدود معينة يمكن الوقوف عليها من خلال القرار الذي أصدرته بتاريخ 1989/06/26 تحت رقم 50548 والمتضمن ما يلي:

من المستقر عليه قضاء أن السلطة التقديرية المقررة لقضاء الموضوع لا تخضع لرقابة المحكمة العليا بتوافر شرطين أساسيين هما:

1) أن يبرزوا بما فيه الكفاية العناصر التي أستمدوا منها تقديرهم واقتناعهم.

2) أن تكون تلك العناصر مستنبطة من وقائع الدعوى والوثائق والمستندات المقدمة.

لكن وبالرغم من وضوح ما تضمنه القرار فان الخلط والاختلاف يحدثان باستمرار نظرا لسوء التقدير.

وبما أن القضايا التي لها طابع الاستعجال لا يمكن حصرها لا سيما المستخلصة منها من وقائع الدعوى مقارنة بالعدد القليل منها والتي نص عليها القانون.

ونظرا إلى أن القضايا التي تعتبر من اختصاص الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا تشمل قضايا السكن، والقضايا العمالية فاني سأتناول هذا العرض في مبحثين اثنين:

المبحث الأول: **حالات الاستعجال في قضايا السكن.**

المبحث الثاني: **حالات الاستعجال في القضايا العمالية.**

مبتدئا بالكلام عن المبحث الأول، فأقول بأن حالات الاستعجال في قضايا السكن والتي يقع عليها النزاع لا يمكن حصرها لشموليتها لمجالات عديدة تختلف بحسب نوعية القضايا المعروفة، وكقاعدة عامة فان المبدأ المتفق عليه هو أنه كلما افتقر الشاغل إلى السند الذي يبرر به شغله للأماكن اعتبر ذلك مبررا لتوفر حالة الاستعجال خاصة اذا لم يكن حائزا على سند منذ البداية، أما اذا كان حائزا على سند وانتهى أجله فإن الأمر يحتاج إلى تفصيل ويصبح بذلك تقدير عنصر الإستعجال من عدمه يتوقف على معرفة

بعض الأمور التي لا بد منها والتي على ضوئها يتقرر مصير الدعوى وما إذا كانت تحمل طابع الإستعجال أم لا ؟ كمعرفة الجهة المالكة للسكن ومحتوى العقد المبرم بين أطراف العلاقة والقانون المطبق.

فبالنسبة للحالات التي لا يوجد فيها عقد يربط الطرفين والتي اعتبرت مبررا لعرض النزاع على قاضي الإستعجال نذكر منها:

عملية شغل السكن على سبيل الاعارة: صدر بشأنها قرارا إستعجاليا عن المجلس الغي بمقتضاه الأمر الإستعجالي القاضي بعدم الإختصاص وتصديا للدعوى قضى على المستأنف عليهما بالطرد، ولدى الطعن بالنقض في هذا القرار اصدرت المحكمة العليا قرارا بتاريخ 1988/07/11 تحت رقم 45756 يقضي برفض الطعن على أساس عدم وجود أي اعتراض جدي.

ومن الأمثلة أيضا على واقعة **إحتلال بدون سند** قضية أصدرت بشأنها المحكمة العليا قرارا في 1992/10/19 تحت رقم 36949 وقد إنصب الطعن على قرار المجلس القضائي المؤيد للأمر الإستعجالي القاضي بالطرد من السكن. وقد بني الطعن على مخالفة المادة 172 من ق.ا.م لانعدام عنصر الاستعجال بدليل أن القرار المطعون فيه لم يبلغ للطاعنة إلا في 1990/08/04 بينما تاريخ صدوره يعود إلى 1989/11/29 وهذه الوضعية تثبت عدم وجود أي استعجال أو خطر حسب ادعاءات الطاعنة، إلا أن قرار المحكمة العليا جاء فيه بخصوص الإجابة عن الوجه المثار بأن اختصاص قاضي الإستعجال لا ينحصر في وجود خطر ومرور زمن قصير على واقعة المنازعة بل يتوفر الركن الإستعجالي من خلال طبيعة الإحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الإحتلال بدون حق ولا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض هذا الحق، وحيث

في قضية الحال اثبت قضاة الموضوع أن الطاعنة شاغلة بدون حق ولا سند وهذه التثبيتات تبرر بما فيه الكفاية إختصاص قاضي الإستعجال مما يتعين معه رفض الطعن.

ونفس الشيء يقال عن **محتل الأماكن عنوة وبدون رضا المالك**، وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرارا بتاريخ 1994/04/12 تحت رقم 103803 قضت فيه برفض الطعن المسجل ضد قرار المجلس القضائي الذي صرح بتوفر حالة الإستعجال لكون المدعي عليه (المستأنف) حطم الباب واحتل السكن دون وجه حق مما أدى إلى رفع شكوى ضده إلى النيابة بتهمة إنتهاك حرمة منزل، وفي نفس الوقت رفعت ضده دعوى إستعجالية للمطالبة بطرده من السكن ورغم إلحاح المدعي عليه الذي طلب تأجيل الفصل في دعوى الطرد لحين البت في الدعوى الجزائية فإن قضاة الموضوع قضوا بطرده، لوجود ما يبرر الإستعجال.

أما بالنسبة لبعض الحالات التي تمت فيها **واقعة الشغل للاماكن بمقتضى سند إنتهى أجله** ليصبح بعد ذلك الشاغل بدون حق ولا سند نشير إلى منح السكن في إطار علاقة العمل، فإذا انتهى عقد العمل أو تم وضع حد لعلاقة العمل فإن ذلك اعتبر مبررا لرفع دعوى الطرد أمام القضاء المستعجل وفي هذا الصدد صدر قرارا عن المحكمة العليا بتاريخ 1988/10/31 تحت رقم 50226 بشأن طعن بالنقض إنصب على وجه مأخوذ من عدم الإختصاص وتجاوز السلطة وانعدام الأساس القانوني كون قاضي الإستعجال غير مختص وجاء في قرار المحكمة العليا بأنه من الثابت أن المحل المتنازع عليه كان عبارة عن سكن وظيفي يتوجب على المدعي عليه اخلاءه ما دام قد وضع حدا لعلاقة العمل، وأن قاضي الإستعجال وبعدما عاين قيام الإستعجال وانعدام أية منازعة جدية طبق القانون تطبيقا سليما عندما نطق باختصاصه.

وفي قضية أخرى مماثلة تتعلق بسكن منح في إطار علاقة العمل صدر بشأنها قرارا عن المحكمة العليا بتاريخ 1983/02/07 تحت رقم 30161 تضمن المبدأ التالي: متى كان من المقرر قانونا أن الطلبات التي يكون الغرض منها إستصدار أمر بإثبات الحالة أو بالانذار أو باتخاذ إجراء مستعجل آخر في أي موضوع كان دون المساس بحقوق الأطراف تقدم إلى رئيس الجهة القضائية المختصة الذى يصدر أمره بشأنها فإن استقالة العامل من منصبه يفقده حق شغل سكن وظيفي كان قد وضع تحت تصرفه لفترة مؤقتة ومرتبطة بممارسة مهامه لدى الشركة المستخدمة، وما دامت جهة القضاء الإستعجالي صرحت باختصاصها وأمرت الطاعن بالخروج من السكن الوظيفي بعد إنهاء مهامه فهي بذلك طبقت القانون تطبيقا سليما مما يتوجب رفض الطعن.

ولا يقتصر الأمر على إنتهاء العقد بالنسبة للاملاك التابعة للدولة بل حتى مع وجود العقد فإذا إرتكب المستأجر مخالفة تستوجب فسخ العقد فإنه يمكن مقاضاته أمام قضاء الإستعجال للمطالبة بطرده وفي هذا الإتجاه صدر قرارا عن المحكمة العليا بتاريخ 1976/10/23 تحت رقم 60282 تضمن ما يلي:

– من المقرر قانونا أن قاضي الإستعجال يختص بالنظر في النزاعات الطارئة المرفوعة إليه عند عدم شغل الأمكنة المملوكة للدولة فعليا من المستأجر، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لم تشغل الأمكنة المملوكة للدولة منذ مدة طويلة، فإن قضاة المجلس الذين قضو بعدم الاختصاص لم يؤسسوا قرارهم على أساس صحيح ومتى كان كذلك

استوجب نقض القرار المطعون فيه وقد تأسس قرار المحكمة العليا على المادة 17 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

وبالنسبة للجهة المالكة للسكن فإذا كان تابعا لاملاك الدولة فإنه بانتهاء العقد يصبح المستأجر بدون حق ولا سند وتجوز مقاضاته أمام قضاء الإستعجال للمطالبة بطرده من السكن وكذلك الشأن بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل المرسوم التشريعي الصادر بتاريخ أول مارس سنة 1993 تحت رقم 93-03 والمتعلق بالنشاط العقارى فإنه بانتهاء عقد الإيجار يصبح المستأجر بدون حق ولا سند لان المرسوم المذكور الغى حق البقاء ومن ثم فإنه يمكن المطالبة بطرده أمام قضاء الإستعجال ونفس الشيء يقال عن بعض الحالات التي نص عليها صراحة المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، والتي يكون فيها اللجوء إلى قضاء الإستعجال له ما يبرره وذلك في بعض الحالات نذكر منها.

أولا - مانصت عليه المادة 8 الفقرة 2 من المرسوم المذكور كما يلي: (وكل تأخير في الوفاء بالايجارات والاعباء الإيجارية يتجاوز ثلاثة شهور يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد في المادة 17 أدناه).

ثانيا - ما تضمنته أحكام المادة 17 من المرسوم المذكور والتي تجيز رفع دعوى مستعجلة للمطالبة بطرد المستأجر اذا تم فسخ عقد الإيجار.

ثالثا - ما نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم بشأن المستأجرين الذين لا حق لهم في البقاء بالعين المؤجرة في الفقرتين الرابعة والخامسة منها وذلك

في حالة شغل أمكنة غير صحية وكان سكنها مخطورا أو أمكنة صدر بشأنها قرارا بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية، مهددة بالانهيار. أو في حالة شغل أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل عندما ينتهي العمل بهذا العقد.

أما عقود الإيجار المبرمة في ظل أحكام القانون المدني الجزائري الصادر في 26 سبتمبر سنة 1975، فبالرغم من النص فيه صراحة على إنتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء وهو ما نص عليه في المادة 509 منه فإن المستأجر بانتهاء عقد الإيجار المحدد المدة يتحول إلى شاغل عن حسن نية ويستفيد من حق البقاء بالأماكن بقوة القانون حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي دون اللجوء إلى أي إجراء وهذا يعني أنه لا يمكن التذرع بوجود حالة الإستعجال بسبب إنتهاء مدة العقد.

وقد يجد الإستعجال طابعة من محتوى الإتفاق المبرم بين الأطراف كما في الحالة المنصوص عليها في المادة 120 من القانون المدني وذلك عندما ينص في العقد على الفسخ بحكم القانون، وبدون حاجة إلى حكم قضائي.

هذا وإذا كنت قد ركزت في البداية من خلال الأمثلة التي تم عرضها على الحالات المبررة لدواعي الإستعجال فلا يعني ذلك أنني سوف أهمل الجانب الآخر والمهم في هذا الموضوع والمتمثل في **عدم المساس بأصل الحق** والذي يحصل بشأنه الخلاف أحيانا مما يؤدي إلى التداخل في الصلاحيات وبما يجعل القاضي الإستعجالي يحكم بما لا يدخل في إختصاصه تارة أو العكس حيث يتخلى عنه والحال أنه مختص تارة أخرى لكن باستعراض أهم القرارات الصادرة عن المحكمة العليا حول هذا الجانب سوف نتمكن من

ضبط المعيار الذي على ضوئه يمكن معرفة ما إذا كان النزاع يتسم بطابع الجدية أم لا ؟

وبهذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1984/05/07 تحت رقم 37059 تضمن ما يلي:

- من المقرر قانونا أنه في جميع أحوال الإستعجال يرفع الطلب بعريضة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة بموضوع الدعوى ومن ثم فإن الفصل في منازعة تتسم بالجدية يعد مسا بأصل الحق.

- ولما كان ثابتا في قضية الحال أن المستأجر طلب تمديد الإيجار الممنوح له وفقا للتشريع المنظم للإيجار المتمسك به. الأمر الذي يميز به النزاع باكتسابه طابع الجدية ويقتضى تصريح قاضي الإستعجال بعدم إختصاصه لصالح قضاة الموضوع، فإن قضاة الإستئناف بتأييدهم لامر إستعجالى قضى بطرد الطاعن من السكن المتنازع عليه. قد أخطأوا في تطبيق القانون ولما كان كذلك استوجب نقض قرارهم.

وفي قضية أخرى انصب فيها الطعن بالنقض على قرار صادر عن المجلس مؤيدا لأمر استعجالي قضى بالطرد، وتأسس الطعن على عدم توفر عناصر الإستعجال، لكن جاء في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1991/12/09 تحت رقم 72490 بأنه يتبين من خلال الوثائق أن المستأجر الأصلي قد توفي وأن وفاته أفضت إلى وضعية قانونية جديدة بالنسبة للحق المستأجر لا يمكن تقييمه إلا بعد تحرير فريضة. وما ذهب إليه قضاة المجلس فيما يخص عدم وجود سند قانوني لاحفاد الميت هو غير صحيح، ومخالف لأحكام المادة 169 من قانون الأسرة تلك المادة التي تورث المحضونين من أمهما، وما دام

الأمر هكذا فإن عناصر الإستعجال غير متوفرة ويعتبر احتجاج بالموضوع يمس بالحق، وبقضائهم كما فعلوا قد عرضوا قرارهم للنقض.

وبشأن طعن آخر انصب على خرق المادة 186 من ق.ا.م التي تنص على عدم مساس الأمر الإستعجالي بالموضوع والحال أن القرار المطعون فيه قد الغى الأمر الإستعجالي القاضي بطرد المدعي عليهما من الأمكنة المتنازع عليها وصرح من جديد: بأن المدعي عليهما لهما حق الإستفادة بالمكوث في الأمكنة.

وجاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1985/07/08 بأن المجلس الغى الأمر مصرحا بأنه: يستخلص من وثائق الملف ومن المرافعات أن المستأنفين كانا في كفالة جدهما، ومن هذا الواقع لهما حق الإستفادة من المكوث في الأمكنة، وعليه يتعين على المجلس إلغاء الأمر ومن جديد التصريح بأن المستأنفين يستفيدان من حق المكوث في الأمكنة المتخاصم عليها مما يستتبع أن مجلس القضاء بفصله كما فعل كان ماسا بالموضوع ومتجاوزا حدود إختصاصه ويتعين نقض قراره.

وفي قضية أخرى أنصب فيها الطعن على مخالفة المادة 186 من ق.ا.م، أصدرت المحكمة العليا قرارا بتاريخ 1988/08/23 تحت رقم 46002 جاء فيه ما يلي:

حيث يتبين من وثائق الملف أن المدعي في الطعن نازع بشدة مزاعم المدعي عليها في الطعن وخصوصا تمسكها بان السكن المقصود هو ملك لحركة المساكن المعتدلة الكراءات و أن الإيجار بإسمه وأيد تصريحه لشركة هذا بقرار المنح المؤرخ في 1982/06/27 الممضى من مدير ديوان الترقية

والتسيير العقارى لولاية قسنطينة الذى ينص أن المنح متخذ لصالح المدعي في الطعن (ب.ر) المذكور ليخلف في الأمكنة مديرية البناءات الأساسية والتجهيز.

حيث أن هذا الوجه من الدفاع يتعين إجراء تحقيق في صحته ويشكل في القضية نزاعا جديا والقيام بفحصه يمس موضوع الحق مما يصير معه قضاء الإستعجال المرفوع لديه النزاع، غير مختص الفصل فيه. وعليه يتعين نقض القرار.

وهكذا يتضح من خلال تفحص القرارات التي تم عرضها والتي أصدرتها المحكمة العليا أنه كلما إنصب النقاش في الدعوى المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي على واقعة سواء أكانت تتعلق بتجديد عقد الإيجار، أو بحق البقاء في الأماكن أو بصحة عقد الإيجار المؤيد بقرار المنح، أو بإعادة الأشخاص المكفولين من حق المكوث في الأمكنة أو بوفاة المستأجر الأصلي ومن لهم الحق في الحلول محله، فإن المحكمة العليا ترى بأن النزاع من هذا النوع يعد من قبيل المنازعة الجدية التي لا يمكن الفصل فيها دون المساس بأصل الحق. ومن ثم فإنه لا يدخل ضمن إختصاص قاضي الإستعجال، وإنما هو من إختصاص قاضي الموضوع.

المبحث الثاني: **حالات الإستعجال في القضايا العمالية:**

بالرغم من أن طرفي النزاع في الدعاوي العمالية هما : العامل ورب العمل، وأن حق التقاضي مكفول لهما بحكم القانون، فإننا نرى بأن الدعاوى العمالية تكاد تكون احادية الجانب بالنسبة لمن يقوم برفعها أمام القضاء، ويعني ذلك أنها ترفع دائما من طرف العامل ضد المستخدم والسبب في

ذلك يعود إلى طبيعة النزاع ذاته وإلى الضرر الناجم عنه و إلى المتسبب فيه.

فإذا نشأ الخلاف بسبب تقصير منسوب للعامل يستوجب تسليط عقوبة ضده فإن رب العمل من الوسائل الرادعة ما يغنيه عن اللجوء إلى المحاكم.

أما إذا كان التقصير المسبب للضرر الذي لحق العامل صادرا عن رب العمل فإن القانون قد سن اجراءات معينة يتعين على العامل إتباعها إذا ما أراد الحصول على حقه، وآخر تلك الإجراءات اللجوء إلى المحكمة الفاصلة في المسائل الإجتماعية.

وإذا ما قامت المنازعة بين الطرفين فإنها تكون منصبة على المطالبة بحق أو أكثر من الحقوق التي يدعي حرمانه منها، وهنا نصل إلى تحديد طبيعة النزاع الذى على ضوئه يمكن تقدير مدى إمكانية الفصل فيه من طرف القاضي الإستعجالى أم لا ؟ وفي الحقيقة فإن الدعاوى من هذا النوع بالنظر إلى موضوعها فإنه لا يمكن الفصل فيها دون مساس الموضوع، الشيء الذي يجعل النزاع جدي وبالتالي فإنه يخرج عن إختصاص قاضي الإستعجال.

وكدليل على ذلك، هو أن القضايا العمالية التي تعرض على المحاكم تصدر بشأنها أحكاما فاصلة في الموضوع من جهة، ومن جهة أخرى فإن المتصفح لتشريع العمل يلاحظ جليا عدم النص فيه على القضايا ذات الطابع الإستعجالي ماعدا حالة واحدة تضمنها القانون 90 - 02 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1990 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب حيث نصت المادة 35 منه على ما يلى:

(يمنع العمال المضربون من إحتلال المحلات المهنية للمستخدم عندما

يستهدف هذا الإحتلال عرقلة حرية العمل، وفي هذه الحالة يمكن إصدار أمر قضائي باخلاء المحلات بناء على طلب المستخدم) وحسب هذه المادة فإن الفصل في طلب الإخلاء يكون بمقتضى أمر إستعجالي، وذلك توخيا للسرعة وحرصا من المشرع على إزالة كل ما من شأنه أن يؤدى إلى عرقلة حرية العمل.

وإذا كان المشرع قد أخضع المنازعات العمالية للقضاء العادي نظرا للطابع المميز لها. فإنه حرصا منه على ضمان التسوية السريعة لها قد خصها بإجراءات تشبه إلى حد ما إجراءات القضاء المستعجل من حيث السرعة في الفصل، وكمثال على ذلك نشير باختصار إلى البعض منها دون تفصيل:

1 - ماورد بالمادة 21 من القانون 90-04 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1990 المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل والتي تنص على الحالات التي تفصل فيها المحكمة بحكم نهائي.

2 - ما نصت عليه المادة 34 من نفس القانون في حالة عدم تنفيذ إتفاق المصالحة يأمر رئيس المحكمة الفاصل في المسائل الإجتماعية والملتمس بعريضة من أجل التنفيذ في أول جلسة بالتنفيذ المعجل لمحضر المصالحة مع تحديد غرامة تهديدية.

3 - ما أشير إليه في المادة 3 من القانون السالف الذكر والتي توجب على المحكمة أن تصدر حكمها في أقرب الآجال.

4 - ما تضمنته أحكام المادة 73-4 من القانون 90-11 المتعلق بعلاقات العمل الفردية بعد تعديلها والتي تجيز للمحكمة اصدار حكم نهائي

في حالة المطالبة بالغاء قرار التسريح والتعويض.

فكل هذه النصوص قد طبعت بعض القضايا التي يحصل بشأنها النزاع بطابع السرعة وإن كانت لا تدخل ضمن اختصاص القضاء الإستعجالي.

أيها السادة. أيتها السيدات.

تلكم هي باختصار بعض الجوانب التي يختص بها القضاء الإستعجالي في المادة الإجتماعية والتي حاولت من خلالها تسليط الضوء على الأهم منها مدعما ما توصلت إليه من نتائج بقرارات صادرة عن الغرفة الإجتماعية بالمحكمة العليا فيما يخص المبحث الأول من هذا العرض.

أما المبحث الثاني فإن خلا من مثل هاته القرارات لعدم وجودها فإن عنوان هاته المداخلة فرض علي التطرق إليه حتى يعرف موقعه من قضاء الإستعجال.

وآمل في الختام أن أكون قد وفقت فيما أردت الوصول إليه والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء

بقلم السيد ذيب عبد السلام
رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا

المقدمة

إن عبارة «الحق في البقاء» أدخلت في القانون المدني الفرنسي لأول مرة بموجب قانون صادر في 1948/09/01، وحلت محل عبارة أخرى لا تشمل نفس النطاق وهي فكرة امتداد «عقد الايجار»، إذ تعرف هذه الأخيرة بأنها مد لعقد الايجار الأصلي.

ويبدو مثل هذا المفهوم غير لائق في ميدان كميدان العقود الذي لا يخضع الا لما التزم به الطرفان، غير أن تعاقب الحرب العالمية الأولى والأزمة الإقتصادية لسنة 1929 والحرب العالمية الثانية أجبر المشرع الفرنسي على التدخل قصد تحديد أسعار الإيجار ومن ثمة أدخل هذا المفهوم لجعل حد للتهديدات بالطرد التي كانت توجه للمستأجرين كلما رفضوا رفع سعر الايجار.

وحتى سنة 1975، تاريخ صدور القانون المدني الجزائري كان القانون المدني الفرنسي هو المطبق في هذا الميدان وبالتالي فإنه ما زال يطبق على العقود المبرمة قبل صدور القانون المدني ج ما عدا تلك التي تتعلق بأملاك الدولة التي ينظمها المرسوم المؤرخ في 1968/04/23 .

وقد تبنى المشرع الجزائري مفهوم الحق في البقاء كما جاء في القانون المدني الفرنسي لحماية المستأجر الذي تبدو وضعيته أصعب من وضعية المؤجر لاعتبارات معروفة من طرف الجميع ولتحديد مكانة حق البقاء بالنسبة لأفكار قانونية مجاورة ينبغي أن نفرق بينه وبين انعقاد الايجار الجديد أو التجديد الضمني للايجار المنصوص عليه في المادة 467 من القانون المدني، فالفرق بينهما يكمن في توجيه التنبيه بالاخلاء عند انتهاء عقد الايجار أو عدم توجيه ذلك التنبيه فإذا وجه التنبيه بالاخلاء للمستأجر عند انتهاء مدة

العقد أصبح المستأجر شاغلا للامكنة، وإذا لم يوجه التنبيه بالاخلاء عند انتهاء مدة العقد المكتوب ينعقد عقد إيجار جديد، فالتنبيه بالاخلاء يكفي في حد ذاته لتحويل المستأجر إلى شاغل حتى ولو لم يقم المؤجر بدعوى طرد بعد ذلك، ولذلك ينبغي أن يوجه التنبيه لجميع ورثة المستأجر عند وفاة هذا الأخير، والا اعتبر من لم يوجه لهم التنبيه من الورثة كمستفيدين من تجديد ضمني.

وإذا كان حق البقاء لا يكتسب بصفة نهائية فإنه ينبغي اثبات صدور مخالفات من الشاغل لقواعد الشغل القانوني لسقوط حق البقاء.

ويتسم حق البقاء بعدة صفات منها أنه يطبق بقوة القانون وأنه غير محدد المدة، وأنه يطبق على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين ويطبق على المواطنين وعلى الأجانب، غير أن هناك سؤال يطرح حول ما إذا كان من النظام العام أن قانون 1948/09/01 ينص في المادة 87 منه بأن: حق البقاء من النظام العام، لذا فإنه يجوز للقاضي أن يثير تطبيقه تلقائيا، غير أن المشرع الجزائري لم يأت بمثل هذا النص، لذا، اعتبرت المحكمة العليا في قرار لم ينشر بعد أنه يمكن الحكم بالطرد بعد التنبيه بالاخلاء إذا لم يطالب المستأجر بحقه في البقاء في الأمكنة.

حق البقاء يطبق بقوة القانون وبدون اللجوء إلى أي إجراء أي أنه غير خاضع لاختيار المؤجر أو لاي اجراء آخر.

كما أنه غير محدد في الزمان، ويطبق على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين كالجمعيات والأحزاب والمنظمات الجماهرية (516 ق.م) ويطبق أخيرا على الجزائريين والأجانب بدون تمييز.

وسنرى فيما بعد أن حق البقاء يطبق على الأمكنة المعدة للسكن لممارسة مهنة، ويطبق على الشاغلين عن حسن نية الحاملين لسند وأنه غير قابل للانتقال، ويمكن رفضه وأنه غير مطلق.

الفصل الأول
نطاق تطبيق حق البقاء

يطبق حق البقاء على جميع المحلات المعدة للسكن أو لممارسة مهنة غير تجارية مهما كانت الطبيعة القانونية للمحلات.

المطلب الأول
حق البقاء يطبق مهما كانت طبيعة المحل

إن الحق في البقاء في الأماكن يطبق على المحلات التابعة للخواص وللدولة، فإذا تعلق الأمر بملك خاص يطبق القانون المدني.

أما إذا نشب النزاع حول محل ملك للدولة طبقت المواد 16 وما بعدها من المرسوم 68-88 المؤرخ في 1968/04/23 أو المرسوم 76-147 المؤرخ في 1976/10/23 المواد 11 وما بعدها مع الاشارة إلى أن المرسوم الأخير لا يطبق على المحلات المعدة لممارسة مهنة بل على المحلات المعدة للسكن لوحدها (المادة الأولى)، وتنص المادة 21 أنه تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، وخاصة الأحكام الواردة بالمرسوم 88-68 المؤرخ في 25 أفريل 1968 التي تعالج نفس الموضوع لذا، يجب في كل الحالات إجراء دراسة مقارنة لمواد النصين وابعاد كل ما عولج من طرف النص الأخير، وفيما يخص المحلات المهنية ينبغي حسب رأينا ابعادها من تطبيق

مبدأ حق البقاء ما دام المرسوم الأخير قد أبعدها.

المطلب الثاني
حق البقاء يطبق باعتبار تخصيص الأماكن

إن حق البقاء يطبق حسب المبادئ العامة للقانون المدني على المحلات المعدة للسكن والمحلات المهنية، فلا يطبق إذن على المحلات التجارية وحسب القضاء الفرنسي لا يطبق حتى على المحلات المستأجرة من طرف التجار لإسكان مستخدميهم.

وقد نصت المادة 514 الفقرة الأخيرة أن المحلات المستأجرة من قبل الإدارة العمومية لاسكان أشخاص يثبتون أنهم يسددون ثمن الإيجار خاصة عن طريق الاقتطاع يطبق عليها حق البقاء عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها.

والمحل المهني حسب مفهوم المادة 514 هو كل محل تمارس فيه مهنة حرة غير تجارية أو غير حرفية، طبيب، طبيب أسنان، محامي، قابلة، خبير، محاسب، ومحضر أو منفذ.

الفصل الثاني
شروط وصفات حق البقاء في الأمكنة

يستخلص من المادة 514 ق.م. أن شرطا حق البقاء هما: سند الايجار والنية الحسنة.

المطلب الأول
ضرورة سند الإيجار

ينص القانون المدني على ضرورة سند الإيجار كمصدر لشغل الأمكنة يعني أنه يجب رفض البقاء لمن لا يبرر شغله للامكنة بسند إيجار، وهذا السند يجب أن يكون شخصيا أو خاصا بمن يطلب حق البقاء، غير أنه يمكن أن يكون عقد إيجار من الباطن أو تنازل إذا كان المؤجر قد وافق على ذلك.

وأكبر مشكل يعترض القاضي بخصوص سند الإيجار هو كيفية إثبات وجوده خاصة وأن الوضعيات الايجارية في بلادنا تخضع إلى عدة أنظمة وهي:

- عقود الايجار قبل المبرمة صدور القانون المدني الجزائري.
- عقود الايجار المبرمة في ظل القانون المدني.
- عقود الايجار التابعة لأملاك الدولة.
- عقود الايجار التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

1) اثبات الايجار المبرم في ظل القانون الفرنسي:

إن القانون الفرنسي يفرض الكتابة لاثبات عقد الإيجار ويمنع الاثبات بالشهود والقرائن، إذ تنص المادة 1715 منه التي بقيت سارية المفعول حتى 1975/09/30 على أن: «عقد الايجار الحاصل بغير كتابة الذي لم يبدأ تنفيذه والذي أنكره أحد الأطراف لا يجوز اثباته بالبينة مهما قلت أجرته وحتى ولو ادعي بدفع عربون، غير أنه يجوز توجيه اليمين لمن أنكر العقد».

ويستخلص من هذه المادة أنه لا يجوز اثبات عقد الإيجار بالشهود أو القرائن إذا كان لم يبدأ التنفيذ بعد،

ففي حالة عدم بداية التنفيذ لا يثبت العقد الا بالكتابة أي بعقد رسمي أو عرفي أو محرر من أحد الأطراف ومقبول من طرف الثاني أو مراسلات متبادلة أو برقيات، وفي حالة ضياع العقد في حادثة حريق مثلا يجوز اثباته بالبينة.

ويمكن كذلك أن يكون الاثبات بالاقرار القضائي، أو باليمين الحاسمة الموجهة للمدعى عليه الذي يمكن أن يردها على المدعي الذي يحلف وبالتالي يثبت الإيجار.

وفي حالة بدأ تنفيذ عقد الإيجار، فإن عقد الإيجار يثبت بكل الوسائل كالشغل الفعلي للأمكنة وتسديد قسط من الأجرة مقابل إيصالات.

2) اثبات عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري:

إن القانون المدني الجزائري لم ينص صراحة على وجوب عقد الإيجار المكتوب لقيام حق البقاء، بل جاء فيه أنه ينتج عن عقد إيجار مكتوب أو شفوي. ولذا يتبين أن القانون الجزائري رجع للقواعد العامة للإثبات التي تنص عليها المادتان 323 و350، وفي غياب العقد المكتوب يتعين تطبيق المادة 333 التي تنص بأنه: «في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 1000 دج أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز البينة في اثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ومعناه أنه يمكن اثبات عقد الايجار بكل طرق الاثبات إذا لم يتجاوز قيمته 1000 دج، وأما إذا زادت القيمة على 1000 دج فلا يجوز إثباته بالشهود والقرائن

إلا إذا توافرت شروط المواد 334 و335 و336 من ق.م وما دامت قيمة حق الإيجار تفوق بكثير 1000 دج في جميع الحالات فإنه لا يمكن اثبات عقد الإيجار الا بالكتابة وباليمين. ذلك أن عقد الإيجار تصرف غير محدد القيمة فلا يمكن اثباته بالبينة أو القرائن الا في حالات استثنائية نصت عليها المادة 336 وهي وجود مانع مادي أو أدبي وحالة فقدان السند لسبب أجنبي خارج عن إرادة المستأجر.

وفي حالة عقد شفوي يستخلص من قضاء المحكمة العليا ما يلي:

- أن الإيجار الشفوي لا يثبت بشهادة الشهود عملا بالمادة 333 من ق.ا.م. (قرار 131 34 المجلة القضائية لسنة - 1990).
- إن الإيجار لا يثبت اعتمادا على وثائق صادرة عن الغير ومنها الوثائق الإدارية، كبطاقة الناخب، والشهادات المدرسية، وشهادة الإقامة، ووصولات سونلغاز، ووصولات الهاتف (قرار 41480 بتاريخ 04/28/ 1986 المجلة القضائية عدد 1 - 1989).
- إن وصولات بدل الإيجار تثبت العقد الشفوي (قرار رقم 37450 مؤرخ في 1984/07/09 المجلة القضائية عدد 4 1989).

3) إثبات عقد الإيجار في أملاك الدولة:

المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 1988/04/23 تنص المواد 2 و3 و4 و5 منه أن إيجار الأملاك المخصصة للسكن أو المحلات المهنية يكون: بموجب قرار متخذ من طرف الوالي أو رئيس الدائرة وينبغي الاشارة هنا أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم 80-278 المؤرخ في 1980/11/29 (جريدة رسمية رقم 49 بتاريخ 1980/12/02).

4) اثبات عقد الإيجار بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري:

تنص المادة 2 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 1976/10/23 بأن إيجار السكنات يبرم بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، ويستنتج من ذلك، أن عقد الايجار لا يثبت إلا بالعقد المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر، ولا يمكن اثباته كما يجري في بعض الحالات بقرار صادر عن الوالي.

5) سندات الإيجار الأخرى:

تنجم هذه السندات، عن التنازل عن الإيجار أو الإيجار الفرعي على شرط الموافقة الصريحة للمؤجر، كما تنجم أيضا عن المقايضة.

المطلب الثاني
النية الحسنة

إن تقدير النية الحسنة المنصوص عليها في المادة 514 من ق.م. يرجع لقضاة الموضوع، ويستخلصونها من قيام المستأجر بالالتزامات التي فرضها عليه القانون أو العقد ومن ضمنها تسديد بدل الإيجار، احترام تخصيص الأماكن والمحافظة عليها. ويمكن للقضاة أن يأخذوا بالاعتبار أعمالا قام بها المستأجر قبل التنبيه أو بعده.

ما هي عناصر تقدير سوء نية المستأجر؟.

- **عدم دفع بدل الإيجار في المواقيت المحددة**: إن دفع قيمة الايجار هو الالتزام الأساسي للمستأجر وإن التأخير المهم في الدفع يعد مؤسسا لسوء النية، وكذلك الشأن بالتأخيرات المتتالية التي لا يبررها عذر مشروع.

تغيير تخصيص الأماكن: كتحويل محل سكني إلى محل تجاري غير أنه يمكن منحه أجلا للحد من نشاطه، وكذلك الشأن بمن يستعمل سكنا لأي نشاط تجاري آخر كاستعماله كمقر لشركة أو كمخزن لنشاطه التجاري، وكذلك الشأن بمن يستعمل أمكنة معدة للسكن لنشاطاته الحرفية أو لنشاطات مهنية أخرى كأستاذ في الموسيقى، ويجب في كل الحالات أن يتحقق القاضي من التخصيص الذي أعطاه الطرفان للعين المؤجرة، وأن سكوت المؤجر لا يعد في حد ذاته قبولا لتغيير هذا التخصيص.

والجدير بالذكر أن القضاء الفرنسي لا يعتبر تغييرا للأماكن، ممارسة مهنة حرة: كطبيب، محامي، محاسب في أماكن معدة للسكن، وأني لم أحصل على قرارات فصلت في هذا الموضوع في القضاء الجزائري.

وبجانب تخصيص الأمكنة المؤجرة، هناك تغيير الأمكنة وذلك بإحداث مواصفات جديدة في تصميمها وبدون طلب إذن المؤجر.

- التنازل عن حق الإيجار أو الإيجار الفرعي دون موافقة المؤجر.
- شتم المؤجر، بواسطة مكتوبات، وكذلك المستأجر الذي حكم عليه من أجل السب، الضرب والجروح العمدية على شخص المؤجر ولكن لقاضي الموضوع تقدير خطورة الوقائع وتأثيرها على حق البقاء.
- حالات متعددة مخلة بحق الاستفادة: كإحداث الضوضاء وإحداث تلف وتخريبات في المبنى، وإهمال النظافة وتربية الحيوانات.

المطلب الثالث
عدم قابلية حق البقاء للإنتقال

يستخلص من المادة 514 من ق.م. أن حق البقاء يستفيد منه المستأجر الحامل لسند بعد انتهاء مدة الإيجار، وصفة المستأجر لا يملكها الا صاحب عقد الإيجار باستثناء الأشخاص الآخرين، وحق البقاء لا يفهم إلا بصفة عامة وشاملة في شخص من له صفة الشاغل والذي يمثل حتما أعضاء عائلته الآخرين، ويستنتج منه أن دعوى الاسترداد لا تقام إلا ضد من له صفة المستأجر دون أعضاء عائلته، وليس لهؤلاء الحق في القيام بدعوى معارضة الغير الخارج عن الخصومة، غير أن القانون أتى في المادة 515 باستثناءين وهما: حالة هجر المنزل، أو وفاة الشاغل.

وتنص المادة 515 ق.م.، يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو للمهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر.

والملاحظة الأولى عند قراءة هذا النص، أن المشرع استعمل كلمة شاغل وليس مستأجر، ولذا فإن الاستثناء الوارد في هذا النص فيما يخص مبدأ «عدم قابلية إنتقال حق البقاء» لا يتعلق إلا بالشاغل الذي انتهى سند ايجاره، وإذا، حصلت إحدى الحالتين المنصوص عليها في هذه المادة أي: هجر المنزل، أو الوفاة خلال الايجار أي العقد الأصلي فإن هذا النص لا يطبق، وعبارة شاغل المستعملة من طرف المشرع يعني بأن عقد الايجار انتهى، وفي حالة عدم استلام التنبيه بالاخلاء فإن هذا النص لا يطبق.

1) هجر المنزل:

يستوجب تطبيق نص المادة المذكورة من طرف القضاء الفرنسي أن تكون مغادرة المنزل مفاجئة وغير متوقعة أما إذا كان يعلم بها أعضاء الأسرة فإنهم لا يستفيدون من حق البقاء ويرجع تقدير هذه الصفات لقضاة الموضوع.

2) وفاة الشاغل:

يجب أن نفرق في هذه الحالة كذلك بين الشاغل والمستأجر. فإذا كان الأمر يتعلق بشاغل فللأشخاص المذكورين في المادة 515 حق البقاء أما إذا كان عقد الايجار لم ينته فإن حق الايجار ينتقل لجميع الورثة حتى الذين لم يكونوا يعيشون معه وعلى كفالته.

3) المستفيدون من حق البقاء حسب المادة 515 ق.م:

إن المشرع الجزائري قلص عدد الأشخاص المستفيدين من حق البقاء بالمقارنة مع القانون الفرنسي، بحيث جاء في القانون الفرنسي يرجع الحق في البقاء ... لأفراد عائلته أو الذين كانوا على نفقته، أما المشرع الجزائري فقد حذف الحرف الأول وهو حرف تخيير أي أنه يطلب الشرطين معا أي أن يكون المستفيد من أفراد عائلة الشاغل وعلى نفقته.

أ – **أفراد العائلة**: هم الزوج والزوجة والأولاد وجميع الأصول والفروع ويستثني القانون الفرنسي أعضاء العائلة بالمصاهرة.

ب – **على نفقة الشاغل**: هم الأشخاص الذين لا يستطيعون أن يوفر

حاجياتهم الشخصية من مالهم الخاص، هذا الشرط غير مطلوب بالنسبة لأملاك الدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري.

ج – **المعايشة لمدة أكثر من ستة أشهر**: يجب أن تكون هذه المعايشة فعلية وحقيقية، وأن لا تكون لهؤلاء الأشخاص سكنات أخرى.

د – **القواعد الخاصة بالمحلات المهنية**: تنص الفقرة الثانية من المادة 515 من القانون المدني بأن الانتفاع بحق البقاء لا يطبق على الأمكنة المعدة خصيصا للمهنة دون سواها، إلا إذا كان أحد أفراد العائلة المشار إليهم في الفقرة السابقة يواصل المهنة التي كانت تلك الأمكنة معدة لها.

ويستنتج من هذه الفقرة أن الشروط السابقة المطلوبة بحق البقاء يجب توافرها كذلك مع شرط الاستمرار في ممارسة نفس المهنة.

المطلب الرابع
آثار حق البقاء

تنص المادة 514 من القانون المدني أن حق البقاء يكون حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكن مخالفة لنصوص هذا القانون.

يعني أن العقد الأصلي يبقى ساري المفعول في جميع مقتضياته وشروطه رغم الطبيعة القانونية لحق البقاء.

أما الشروط المنافية للقانون: كالسماح بالايجار من الباطن دون إذن المستأجر فهي تسقط لأنها تتنافى مع القانون.

المطلب الخامس
التنازل عن حق البقاء

تنص المادة 523 من القانون المدني بأنه لا يمكن التنازل عن حق البقاء الا بعد انقضاء مدة الايجار، ويستنتج منه أن كل اتفاق مضاد لهذا النص يكون لاغ.

الفصل الثالث
الاستثناءات بحق البقاء

المطلب الأول
الاستثناءات

يمكن أن تتوفر الشروط المطلوبة في المادة 514 من ق.م في شاغل الأمكنة ومع ذلك لا يستفيد من حق البقاء إذا دخل ضمن الحالات الثمانية المنصوص عليها في المادة 517 وهي:

1 - الأشخاص الذين صدر أو يصدر ضدهم حكم بالاخلاء وحاز قوة الشيء المقضي فيه بمقتضى القانون العام، وينبغي أن يفهم من الحكم النهائي كل حكم غير قابل للطعن فيه بطرق الطعن، بما في ذلك أوامر الاستعجال.

2 - الأشخاص الذين لم يشغلوا الأمكنة بأنفسهم أو لم يشغلها الأشخاص العائشون عادة معهم سواء كانوا من أفراد عائلتهم أو ممن يجب الانفاق عليهم، ولا بد أن يكون شغل الأمكنة قد استمر لمدة ثمانية أشهر خلال السنة الايجارية وفعليا لا لبس فيه، يعني ذلك ان استعمال الأمكنة لوضع أثاث أو استعمالها من حين لآخر غير كاف، وشغل الأمكنة من

طرف أعضاء العائلة لا يقبل إلا إذا كان غياب المستأجر مؤقت.

3 - الأشخاص الذين لهم عدة أماكن مالم يثبتوا أن وظيفتهم ترغمهم على شغل عدة مساكن.

4 - الأشخاص الذين يشغلون مساكن صدر في شأنها قرار يشعر بالخطر ويقضي بالترميم أو الهدم.

5 - الأشخاص الذين يسكنون أماكن انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة.

6 - الأشخاص الذين يسكنون أمكنة للمنفعة قصد الاستعمال فقط.

7 - الأشخاص الذين يسكنون الأمكنة بموجب عملهم وعند انتهاء عقد العمل.

8 - الأشخاص الذين في وسعهم الحصول باستعمال حق الاسترداد في نفس البلدة محلا آخر يفي بحاجياتهم.

المطلب الثاني

منازعة حق البقاء

1) مبادرة المؤجر.

طالما أن حق البقاء يمنح بقوة القانون ودون اللجوء إلى أي إجراء، فإنه لا يتحتم على الشاغل طلبه، بل على المؤجر الذي ينازع في حق البقاء أن

يرفع دعوى ضد الشاغل. اما لاثبات انعدام أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 514 القانون المدني أو توافر احدى الحالات المنصوص عليها بالمادة 517 .

2) التمييز بين دعوى منازعة حق البقاء ودعوى إبطال عقد الايجار:

إن دعوى المنازعة في حق البقاء تستوجب انتهاء الايجار وعدم استمراره بالتجديد الضمني، أما دعوى الابطال فتستوجب استمرار الايجار وقيام مخالفة لعقد الايجار.

3) ضرورة التنبيه بالاخلاء:

إذا كان العقد غير محدد المدة ينبغي توجيه تنبيه بالاخلاء قبل رفع دعوى المنازعة في حق البقاء.

الخلاصة

إن التشريع الوارد في القانون المدني هو لحماية المستأجر. ولكن تطبيق قانون التنازل على أملاك الدولة وكذا بيع السكنات وحركة البناء التي تعرفها البلاد طرحت بعض الاشكالات الجديدة، إذ تبين من الاحصاء الأخيرا أن ما يقارب 500,000 سكنا مغلقا في بلاد تعرف أزمة سكن خانقة، والسبب الرئيسي في ذلك هو أن الملاك يرفضون تأجير هذه السكنات تخوفا مما يحتوي عليه التشريع. فالسؤال المطروح إذن هو هل آن الأوان لمراجعة هذا التشريع وتعديله بما يسمح بتخفيف العبء الموضوع على كاهل الملاكين؟.

حق البقاء – وجوب علاقة إيجار.

30596 1984/04/23 م.ق 1 – 1980 .

الشخص المقيم الغير المستأجر لا يحق له الاستفادة من حق البقاء مهما طالت مدة اقامته.

33855 1989/07/09 م.ق 1 – 1990 .

حق البقاء يستوجب شغل الأمكنة بحسن نية وسند الايجار لذا يجب اقرار صحة الايجار بل تقرير حق البقاء.

عارية تنفي علاقة الايجار.

35780 1984/11/26 م.ق 1 – 1990 .

إثبات عقد الايجار بسند ليس على المعير أن يثبت الاعارة في هذه الحالة.

28121 1983/03/21 م.ق عدد 1 .

لا يمكن اعتبار شاغل عن حسن نية من اعترف بالاعارة.

32150 1984/11/12 م.ق 4 – 1989 .

القول بأن شخص غير مستأجر وفي آن واحد شاغل عن حسن نية – تناقض.

41671 1986/12/22 م.ق 2 – 1989 .

حق البقاء في الأمكنة للشاغل عن حسن نية دون اللجوء إلى أي اجراء آخر.

حق البقاء.

38696 1985/11/11 م.ق 2 – 1990 .

بين ديوان الترقية والمستأجر – يخضع للنصوص الخاصة مرسوم 76 – وليس للقانون المدني.

26927 1982/06/07 نشرة ق 3 – 1985 .

حق البقاء يبدأ بمجرد انتهاء المدة المعينة في العقد.

2885 1982/05/24 ن.ق 2 – 1986 .

عقد شفاهي للايواء لا يكون سببا للتمسك بحق البقاء

إسترجاع الأمكنة مع إعادة الإسكان

بقلم السيد عبد السلام ذيب
رئيس غرفة بالمحكمة العليا

عموميات:

إن ممارسة حق البقاء في الأمكنة من طرف المستأجر بعد أن وصل عقد الإيجار الذي يتمتع به إلى نهايته، قد يؤدي بالمؤجر إلى اليأس من استرجاع إستغلال ملكه. ومن ثمة، حمل من له ملكا شاغرا على عدم تأجيره لتفادي الوقوع في مثل هذه الوضعية، وعليه فإن المشرع أعطى للمالك حق إسترجاع المحلات المؤجرة من الشاغل المستفيد من حق البقاء قصد إستعمالها ولكن حسب شروط معينة.

وينبغي بادئ ذي بدء وقبل التطرق إلى الموضوع الذي يهمنا أن نشير إلى أن المشرع الجزائري وتفاديا لما ذكرناه فيما سبق (أنظر كذلك خلاصة موضوع حق البقاء) من تخوف المؤجرين ومسايرة لمقتضيات إقتصاد السوق، قد أنهى العمل بالمواد 471، 472، 473، 474 و509 وبالمواد 514 إلى 537 من القانون المدني بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة بعد صدور القانون رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أن أهمية الموضوع الحالي تكمن في كون الأغلبية الساحقة لعقود الإيجار خاضعة لهذه المواد الملغاة في ظل القانون الحالي.

إن حق الإسترجاع أو الإسترداد المنصوص عليه في المواد 526 إلى 537 من القانون المدني والتي أوردها في الأصل القانون المؤرخ في 1948/09/01 الذي وسع تطبيقه للجزائر، بموجب القانون المؤرخ في 1950/12/30، وما دام هذا الحق إستثناء لحق، البقاء في الأمكنة، فإن نطاق تطبيقه يشمل نطاق هذا الأخير، ومما جاء في قانون 1948 أن هذا الحق من النظام العام ولا يمكن بالتالي التنازل عنه مسبقا في عقد الإيجار.

ومن شروط ممارسة طلب حق الاسترداد أن لا يكون بين الطرفين عقد مكتوب محدد المدة، وعلى مالك الأمكنة المؤجرة وبموجب عقد مكتوب محدد المدة أن ينتظر إنتهاء مدة العقد، للمطالبة بحق الاسترداد، غير أنه لا يمكن للمؤجر أن يوجه تنبيها بالاخلاء أو إنذارا بالاسترداد بواسطة نفس العقد، ولا يمكن كذلك ممارسة حق الاسترداد أثناء إيجار شفوي غير محدد المدة إلا بعد جعل جد له، بتوجيه للمستأجر تنبيها بالاخلاء يمكن أن يتضمن إنذارا بالاسترداد.

ويمارس هذا الحق من طرف مالك الأمكنة والشريك في المال الشائع، والمنتفع والشركاء في الشركات العقارية، على شرط، أن يتمتعوا بالجنسية الجزائرية.

إن حق الإسترداد حق شخصي، وبالتالي فإن ممارسته لا تنتقل للورثة إذا ما توفى المالك أثناء الدعوى، أما إذا أصبح الحكم بهذا الحق نهائيا قبل وفاة المالك، فإن الملكية تنتقل لهم منقصة من حق البقاء في الأمكنة.

وإذا كان العقار ملكا في الشياع بين عدة شركاء فإن لكل شريك الحق بالمطالبة في حق الاسترداد قصد السكن شخصيا في الأمكنة ولكن بشرط إثبات موافقة الشركاء الآخرين على طلبه.

تقام دعوى الإسترداد لصالح المالك أو لإسكان زوجه أو أصوله أو فروعه ويشمل الأصول والفروع الأب والأم والأبناء وجميع الأقارب المباشرين بدون تحديد درجة القرابة.

إن حق الإسترداد يمكن أن يمارس بالنسبة لجميع الشاغلين، ولجميع

المحلات، ما عدا بعض الاستثناءات الواردة في القانون، كما أن حق الإسترداد غير محدد في محل واحد، إذ أنه يمكن للمالك أن يمارسه ضد عدة شاغلين إذا كان في حاجة إلى إسكان أفراد عائلته.

إن موضوع حق الإسترداد متشعب للغاية ولتبسيط عرضه إرتأيت أن أتناوله حسب وروده في النصوص القانونية، أي حسب ثلاثة أبواب:

- حق الإسترجاع مع إعادة الإسكان.
- حق الإسترجاع بدون إعادة الإسكان.
- إساءة إستعمال حق الإسترجاع وجزاءه.

الباب الأول
حق الاسترجاع مع إعادة الإسكان

عموميات:

ظهر حق الإسترجاع مع الإسكان، لأول مرة في التشريع الفرنسي في قانون 30 جوليت 1947 تم كرس في القانون الصادر في أول سبتمبر 1945 الذي وسع تطبيقه إلى الجزائر بالقانون المؤرخ في 30 ديسمبر 1950، وبالتالي فإن هذا القانون كان قابلا للتطبيق في الجزائر إلى غاية صدور القانون المدني، الذي تبنى ما جاء في مواده 18 وما بعدها، بخصوص ممارسة هذا الحق، وذلك في المواد 526، 527 و528 . ويخضع حق الاسترجاع هذا إلى عرض المالك الجزائري الجنسية سكنا على المستأجر أو الشاغل المطرود، مع مراعاة بعض الشروط، تتعلق بشخص المستفيد من الاسترداد (الفصل الأول) وبالمحل المعروض (الفصل الثاني) مع

احترام إجراءات وآجال معينة (الفصل الثالث).

وخلافا لحق الإسترداد بدون إسكان الذي سيدرس لاحقا، فإن حق الإسترداد مع الاسكان لا يخضع إلى شرط إكتساب المالك للمحل المطلوب إسترداده منذ وقت محدد، بل يكفي أن يكون المدعي مالكا للأمكنة التي يريد استردادها ليسكنها هو شخصيا أو زوجه أو أصوله أو فروعه يوم رفع الدعوى.

الفصل الأول
الشروط المتعلقة بشخص المستفيد من الاسترجاع

1 – إتساع المحل: إن السؤال الذي يتبادر إلى الذهن هو معرفة ما إذا كان يمكن ممارسة حق الإسترداد حول جزء من المحل المؤجر دون بقيته؟.

إلى حين صدور مرسوم 09 أوت 1953 تضارب الإجتهاد الفرنسي حول هذا الموضوع، ولفض النزاع أدخل المرسوم المذكور فقرة ثانية على المادة 18 من القانون المؤرخ في 1948/09/01 بحيث أصبح منذ هذا التاريخ يمكن ممارسة حق الإسترداد حول جزء من المحل بعد إجراء التغييرات اللازمة عليه.

غير أن المشرع الجزائري لم يتبين ما جاء في هذا النص الأخير، هل يعني ذلك: أنه لا يمكن ممارسة حق الإسترداد على جزء من المحل المؤجر فقط؟ الجواب يكون بالنفي ما دام لا يوجد مانع قانوني لذلك.

2 – حاجيات شخصية أو عائلية أو مهنية: تنص المادة 526 من القانون المدني على أنه لا يمكن للمالك ممارسة حق الاسترجاع إلا على

الامكنة المناسبة لحاجياته الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الاقتضاء.

إن تحديد هذه الحاجيات يدخل ضمن إختصاص قضاة الموضوع الذين يتمتعون بهذا الصدد بحرية تقديرية واسعة، ومن عناصر هذا التقدير الحالة العائلية والاجتماعية للمستفيد.

أما فيما يتعلق بالحاجيات المهنية فإنها تقتضي أن تمارس حق الإسترجاع قصد ممارسة المهنة بالتبعية للسكن.

الفصل الثاني
الشروط المطلوبة في المحل المعروض على الشخص المطرود

تنص المادة 526 من القانون المدني على أن السكن المعروض على الشخص المطرود، يجب أن يكون صالحا للسكن موجودا بنفس البلدة، وتتوفر فيه شروط الوقاية الصحية العادية، وتضيف المادة 528 من القانون المدني شرط وفاء هذا المحل لحاجيات الشخص المطرود.

المطلب الأول
حالة المحل المطرود

1 – أن يكون صالحا للسكن: يعني ذلك أن عرض سكن في طور البناء غير مجد، وكذا عرض محل مهدد بالإنهيار، غير أنه يمكن قبول عرض مثل هذه المحلات إذا ما تعهد المالك بإجراء التصليحات اللازمة قبل ترك الشخص المطرود للمحل المراد إسترجاعه ويبقى تقدير صلاحية المحل للسكن من إختصاص قضاة الموضوع.

2 – أن يتوفر على شروط الوقاية الصحية العادية: يجب أن يتوفر المحل المعروض على شروط صحية عادية على الأقل مماثلة لتلك التي يتمتع بها المحل موضوع الاسترداد، ومن الأمثلة على ذلك وجود المرحاض وقاعة الحمام والتهوية ودخول نور الشمس. وتقدير هذه الشروط، هو كذلك من إختصاص قضاة الموضوع.

المطلب الثاني

محل يفي بحاجيات الشخص المطرود

1 – من حيث السعة: طبقا للمادة 528 من القانون المدني، فإن المحل المعروض يجب أن يفي من حيث إتساعه لحاجيات الشخص المطرود الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الإقتضاء.

وتقدر هذه الحاجيات بالطبع، من طرف قضاة الموضوع بالنظر إلى ظروف الحياة التي يتمتع بها كل شاغل ويقدرها القاضي عند الفصل في الدعوى، ومن ضمن حاجيات الشاغل تدخل حالته الصحية في الاعتبار، ويمكن للقاضي أن يأمر بإجراء خبرة طبية في هذا الصدد لمعرفة ما إذا كان السكن المعروض من شأنه أن يؤدي إلى تفاقم الحالة الصحية للشخص المطلوب طرده.

كما أنه يمكن للقاضي أن يأخذ بعين الإعتبار المستوى الإجتماعي للشخص المطرود إذا ما كانت تتطلب منه حياته الإجتماعية إستقبالات كثيرة بمنزله أو إذا ما تطلب عمله نشاطا إضافيا ببيته.

أما الحاجيات العائلية، فإنها تفسر بأنها حاجيات الشخص المطرود نفسه

أو عائلته، أي أعضاء العائلة الذين يعيشون عادة معه بدون تحديد العلاقة العائلية.

وبخصوص الحاجيات المهنية، فإنها حسب المادة 528 من القانون المدني، حاجيات المستأجر أو الشاغل دون سواه، إلا إذا نص عقد الإيجار على ممارسة نشاط مهني من طرف أحد أعضاء عائلة المطرود.

2 – من حيث مكان وجوده: تشترط المادة 528 من القانون المدني، أن يكون المحل المعروض موجود بنفس البلدة التي يوجد بها السكن بدون مراعاة التقسيم الإداري.

3 – من حيث سعر إيجاره: تنص المادة 528 من القانون المدني على أن تكون تكاليف المحل المعروض في متناول الشاغل أو المكتري المراد طرده وعبارة (إمكانيات) تتعلق بسعر الإيجار مقارنة مع مداخيل الشخص المطرود، فيجب الإثبات أنه في إمكانه مواجهة سعر الإيجار المعروض عليه بغض النظر عن سعر إيجار المحل المسترد، فالمقارنة تقام بين مداخيل الشخص المطرود وسعر إيجار المحل المعروض، إلا أنه يمكن للمالك أن يعرض على الشخص الذي يريد طرده تحمل الفارق بين الإيجارين.

وتشمل كذلك عبارة (إمكانيات الشخص المطرود) مصاريف التنقل التي قد يتسبب فيها تغيير محل سكن الشخص المطرود.

الفصل الثالث

وضع المحل المعروض تحت التصرف، الإجراءات والآجال

المطلب الأول

وضع المحل تحت التصرف

1 – غرض إرادي: تنص المادة 526 من القانون المدني أن على المالك الذي يريد إسترجاع محله أن يعرض على المستأجر أو الشاغل محلا لإستخلاف المحل المسترد، فإعادة الإسكان تنبع إذن من إرادة المدعي أو من إرادة شخص آخر ولا تنتج عن القانون نفسه، وقبول هذا العرض والسكن بالامكنة المعروضة تجعل من العقد عقدا صحيحا يصبح يتمتع بمقتضاه الشخص المطرود بصفة المستأجر بينما كان شاغلا في وضعيته السابقة.

2 – قبول مالك المحل المعروض: إذا لم يكن في وسع المؤجر عرض محل تابع له، يجب عليه أن يبرر قبول مالك المحل المعروض بإسكان الشخص المطرود، ويكفي أن يثبت المدعي هذا القبول بوضع المحل المعروض تحت تصرف الشخص المطرود عند نهاية مدة التنبيه بالاخلاء.

المطلب الثاني

الاجراءات

1 – العرض والانذار المسبق: تنص المادة 527 من القانون المدني على الإجراءات الواجب إتباعها عندما يريد المالك الإنتفاع من حق الإسترداد، وعليه أن يخبر من يريد أن يسترجع منه محله بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الإخطار بالوصول.

وكما سبق ذكره، فإن الأمر يتعلق هنا بسبق إنذار وليس بتنبيه بالاخلاء، لأنه لا يمكن إسترداد المحل أثناء سريان العقد، غير أنه يمكن للمالك أن يوجه في نفس الوقت تنبيها بالاخلاء للمستأجر لجعل حد لعقد الإيجار بحيث يصبح المستأجر شاغلا للأمكنة. وفي آن واحد، إنذاره بالاسترداد.

ولكي يكون طلب الإسترداد مؤسسا، يجب أن يحمل الإنذار المسبق عرض محل الإستخلاف، وإلا كان باطلا.

2 – المعلومات المطلوبة تحت طائلة البطلان: تنص المادة 527 من القانون المدني على أن العقد غير القضائي أو الرسالة المضمنة يجب أن تذكر تحت طائلة البطلان:

- إسم وعنوان المحل المعروض.
- موقع ذلك المحل، أي ذكر البلدة والعنوان بالتحديد.
- عدد الغرف التي يحتوي عليها، أي الغرف القابلة للإسكان والغرف الثانوية.
- درجة الترفيه، ويكفي ذكر إحتواء المحل على الغاز والكهرباء.
- ثمن الكراء، وهذا لكي يتمكن الشخص المطرود من مناقشة العرض.
- الميعاد الذي يريد بعد إنقضاءه الإستعادة، والذي يمكن أثناءه حيازة المحل المعروض، على أن لا يقل الميعاد على ثلاثة أشهر إذا كان يتعلق بشاغل أو عن الميعاد العادي في شأن التنبيه بالاخلاء إذا كان الأمر يتعلق بالمكتري، والميعاد العادي هنا هو ما نصت عليه المادة 475 من القانون المدني.
- هوية المنتفع بالإستفادة وحالته العائلية والمهنية، ويجب أن تعطى هذه المعلومات بدقة.

3 – **نتائج الأخطاء والنسيان الواردين في الإنذار المسبق:** إن الأخطاء أو السهو الذين قد يردوا في الإنذار المسبق يتسببون في بطلانه، ولا يمكن للمدعي أن يتمسك بأنها لا تضر بمصالح المدعى عليه.

حسب إجتهاد محكمة النقض الفرنسية، فإن البطلان العالق بعدم ذكر المعلومات التي سبق سردها، يمكن إثارته أمام قضاة الموضوع مهما كانت الحالة التي كانت عليها الإجراءات، إلا أنه لا يمكن إثارته لأول مرة في مرحلة الطعن بالنقض.

المطلب الثالث
الآجال

1 – **قبول العرض ونتائجه:** إذا قبل كتابة، المستأجر أو الشاغل في ظرف شهر من تبليغه بالانذار المسبق، عليه أن يسلم المحل لمالكه على الأقل في الموعد المحدد بالعقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها.

أما تراجع المستأجر أو الشاغل على قبوله للمحل المعروض عليه، فإن المشرع الجزائري لم ينص عليه صراحة كالمشرع الفرنسي الذي يعاقبه بغرامة مدنية، وكذلك الشأن بالمالك الذي لا يف بوضع المحل المعروض تحت تصرف الشخص المطرود.

2 – **عدم الرد على العرض أو رفضه ونتائجه:** إن عدم الرد على العرض الذي يوجهه المالك للمستأجر أو الشاغل يعد بمثابة رفضه، وفي كلتا الحالتين يمكن للمالك مقاضاته في أجل الشهر الممنوح له للرد للمطالبة بتعيين خبير.

3 – الخبرة: تنص المادة 528 من القانون المدني بأنه يمكن تعيين خبير للقيام بالمهمة على أساس أصل الحكم وقبل تسجيله، وتكون مهمته الإطلاع على المحلات المعروضة وإبداء رأيه إذا كانت تتوفر فيها الشروط الصحية المنصوص عليها في المادة 526 من القانون المدني وما كانت تفي بحاجيات المستأجر أو الشاغل الخاصة أو العائلية أو المهنية إن إقتضى الحال. وأخيرا يتأكد إذا كانت إمكانيات الشاغل أو المستأجر تسمح له بتحمل التكاليف.

لا يمكن للقاضي دون تعيين خبيرا لتقرير الحكم بملاءمة الحل المقترح أو عدم ملاءمته، ولكنه غير ملزم برأي الخبير.

وعملا بنفس النص على الخبير أن يضع تقريره في مدة خمسة عشرة يوما من تاريخ تبليغه وإلا عوضه القاضي في ظرف 48 ساعة وعند وضع التقرير يخبر كاتب الضبط الطرفين في ظرف 48 ساعة برسالة موصى عليها مع الإخطار بالوصول لإستدعائهما في أقرب جلسة، غير أن هذا الإجراء الأخير لا يترتب عليه أي بطلان.

الخلاصة:

إذا كانت الشروط التي وضعها المشرع لاسترجاع المالك للمحل المؤجر من طرفه مع إسكان المستأجر تبدو صعبة المنال، فإن تلك التي وضعها للإسترجاع بدون الإسكان أشد.

حق الإسترجاع بدون إعادة الإسكان

بقلم السيد عبد السلام ذيب
رئيس غرفة بالمحكمة العليا

عموميات:

إن ممارسة حق الاسترجاع بدون إعادة إسكان المستأجر أو الشاغل المطرود تنص عليها المواد: 529، 530، 532، 533 و535 من القانون المدني، وقد إستلهمها المشرع الجزائري من القانون الفرنسي السابق الذكر المؤرخ في أول سبتمبر 1948 .

فالمادة 529 من القانون المدني تنص على حق الإسترجاع في صالح المالك أو المستفيد الجزائري الجنسية على شرط أن تكون العين المؤجرة المراد إسترجاعها قد إكتسبت منذ مدة معينة، مع مراعاة بعض الشروط الأخرى في المالك أو المستفيد، ومحاولة لحماية المستأجر أو الشاغل، فإن المادة 532 من القانون المدني تنص بأنه (يستفيد من إعادة الإسكان إذا ما أصبح المحل الذي كان يشغله المستفيد من حق الإسترجاع، شاغرا بفعل ممارسته لهذه الدعوى)، أما المادة 533 من القانون المدني فتنص على الحالات الممتازة لممارسة حق الإسترجاع.

وفي الأخير فإن المادة 533 من القانون المدني تنص على عدم إمكانية إستعمال هذا الحق ضد من يمارس مهنته في العين المؤجرة بمعرفة المؤجر.

ومما سبق ذكره يتبين، أن القانون يشترط إستيفاء بعض الأوضاع لممارسة حق الإسترجاع منها:

- ألا يكون المستفيد منه يتوفر على سكن يفي بحاجياته (الفصل الأول).

- وأن يقوم قصد الإسترجاع بإجراءات معينة في آجال محددة (الفصل الثاني).

- وأنه بمقابل الأمتيازات التي يمنحها القانون لبعض الفئات من المالكين عند مطالبتهم بإسترجاع ملكهم (الفصل الثالث)، فإنه يعطي لبعض الفئات من المستأجرين والشاغلين إمتيازات كذلك (الفصل الرابع).

الفصل الأول
الإسترجاع في حق مستفيد لا يتوفر على سكن يفي بحاجياته
المطلب الأول
المبدأ

تنص المادة 529 من القانون المدني على حق الإسترجاع في صالح مستفيد لا يتوفر على سكن يفي بحاجياته العادية وحاجيات أفراد أسرته الذين يعيشون عادة معه أو يسكنون معه، وتعني عبارة المستفيد من الإسترجاع، المالك للعقار نفسه، الذي يريد السكن في ملكه المسترجع أو أحد المستفيدين المذكورين في المادة وهم الزوج والأصول والفروع.

وبخصوص نطاق الإسترداد، فإن المشرع لم يبين إذا ما كان يمكن تجزئته، أي ممارسته حول جزء من العين المؤجرة دون الأجزاء الأخرى، وبعد تضارب في الإجتهاد، فإن محكمة النقض الفرنسية قررت بأن هذه التجزئة غير ممكنة ما دام عقد الإيجار الأصلي غير قابل للتجزئة.

المطلب الثاني
شرط أقدمية إكتساب السكن

تضع المادة 530 من القانون المدني فرقا بين الإكتساب لقاء عوض والإكتساب بدون عوض.

الفقرة الأولى
الإكتساب بدون عوض

إذا كان إكتساب الملكية المطلوب إسترجاعها وقع بدون عوض، فإن القانون لا يضع شرط الأقدمية لممارسة الدعوى، وهذا في حالة الهبة والإرث مثلا، وذلك مهما كان تاريخ إكتساب الملكية من طرف الواهب أو المورث حسب فئة من الإجتهاد فقط.

أما الفئة الأخرى فقد قررت بأنه يؤخذ بتاريخ الإكتساب من طرف المالك الأسبق.

وقد قرر الإجتهاد أن:

- المكتسب لعقار بعد القسمة يعتبر مكتسب بدون عوض.
- المكتسب لعقار بالتبادل لا يعتبر مكتسب بدون عوض لأن الأمر يتعلق بعقد تبادلي بمقابل.
- المكتسب لعقار بعد حل الشركة التي كان شريكا فيها، وبمقابل أسهمه يعتبر مكتسب بمقابل.

وبموجب مرسوم مؤرخ في 20 ماي 1955 وتفاديا للتحليلات التي تقع بهذا الشأن أدخل المشرع الفرنسي تعديلا على نص قانون 1948 جاء فيه بأنه في حالة الإكتساب بدون عوض فإن الآجال تجري بداية من تاريخ آخر إكتساب وقع بعوض، أما المشرع الجزائري فإنه لم يأخذ بهذا النص في القانون المدني.

الفقرة الثانية

الاكتساب بعوض

1) المبدأ – أقدمية عشر سنوات:

إذا كان اكتساب العقار وقع بعوض، فإن المادة 530 من ق.م تشترط أن يكون عقد الاكتساب ثابت التاريخ لمدة عشر سنوات سابقة عن إستعمال حق الإسترجاع، والتاريخ الذي يؤخذ به هو تاريخ العقد وليس تاريخ تسجيله.

إن تاريخ الاكتساب المذكور لا يتعلق إلا بالعقار المبني، فإنه لا يتعلق بتاريخ البناية إذا ما شيد مالك العقار الذي يريد استرجاعه فوق أرض يملكها، وقد قرر الإجتهاد الفرنسي أن تقدير الأقدمية يكون بتاريخ رفع الدعوى وليس بتاريخ الإنذار بالخروج.

ب) الاستثناء – أقدمية أقل من عشر سنوات وأكثر من أربع سنوات:

تجيز المادة 530 من القانون المدني المالك الذي إكتسب عقارا منذ أقل من عشر سنوات وأكثر من أربع سنوات أن يطلب من القضاء استكمال حق

الاسترجاع، إذا أثبت أن اكتسابه للعقار لم يكن إلا لغرض الإسكان أو لتلبية حاجة عائلية شرعية دون أي قصد للاحتكار.

فعلى المالك إذن أن يثبت بأن امتلاكه للعقار كان لحاجة ملحة لإسكانه أو إسكان عائلته، أي أن يثبت أنه هو شخصيا أو أعضاء عائلته في حاجة للسكن المطلوب استرداده، ذلك لأن ليس له سكنا أو لأن السكن الذي يحتله لا يف بحاجياته أو حاجيات عائلته، وأنه لم يكتسب العقار قصد المضاربة.

ومن البديهي، أن اثبات ما سبق ذكره يرجع تقديره لقضاة الموضوع لوحدهم، ويقع هذا التقدير بالرجوع إلى وقت إكتساب العقار.

وبعد تردد كبير في الإجتهاد، فإنه استقر على أن الترخيص الذي ننص عليه المادة 530 من ق.م. يعطى إثر الدعوى المرفوعة للتصريح بصحة الإنذار بالاخلاء والمطالبة بالاسترجاع.

المطلب الثالث

الحاجيات العادية للمستفيد

إن الشرط الأساسي لممارسة حق استرجاع السكن المؤجر، هو أن لا يكون المستفيد من هذا الحق يتمتع بسكن يناسب الحاجيات العادية لأفراد أسرته يعيشون عادة معه أو يسكنون معه، وعلى المستفيد أن يبرر هذه الوضعية، ويقع عبء الاثبات عليه. وباشارته لأفراد العائلة الذين يسكنون معه أراد المشرع إفادة أفراد العائلة الذين يعيشون خارج السكن العائلي في ظروف غير لائقة والذين يسكنون مع المالك بمعنى القانون، أي الذين لهم

موطنهم عند المالك (المادة 36 من ق.م).

الفقرة الأولى
تحديد الحاجيات العادية

إن تقدير الحاجيات العادية يمكن تأسيسه على الظروف التي يعيش فيها المستفيد وبصفة أوسع على الظروف التي يسكن فيها بالمقارنة مع مستواه المعيشي. وعلى هذا الأساس يدخل في الحسبان، عدد الغرف المستعملة بالمقارنة مع عدد أفراد العائلة، والنشاط المهني إذا كان يمارس أيضا في البيت وكذا النشاط الثقافي والفكري، ولا يوجد أي مانع لضم السكن المسترد للسكن الذي يحتله المستفيد إذا ما كان هذا الأخير لا يف بحاجياته، ومن الحالات التي يقبل فيها حق الاسترداد، إذا ما كان الطلب مؤسس على بعد مسافة مقر المسكن المحتل من طرف المستفيد من المدرسة التي يدرس فيها أبناءه، ذلك البعد الذي لا يسمح لهؤلاء بالإلتقاء في ظروف عادية، وكذا إذا ما كان السكن المحتل لا يف بالمتطلبات الصحية من حيث سعته ومن حيث المناخ الذي يوجد به.

الفقرة الثانية
السن والحالة الصحية

إن الحالة الصحية للمستفيد يمكن ادخالها ضمن تقدير الظروف العادية بمعنى المادة 529 من ق.م، وكذلك الحال بالنسبة للسن، ومن الامثلة على ذلك، المستفيد الذي يتوقف عن نشاطه بسبب سنه أو حالته الصحية ويريد استرداد سكنه الموجود في مكان بعيد عن نشاطه المهني السابق.

الفقرة الثالثة
السكن المؤقت

إن الإجتهاد استقر على أن للمستفيد الراشد، الحق في السكن بمفرده في سكنه المؤجر، إذا ما كان يسكن قبل ذلك مع أولياءه، وهذا بغض النظر عن المدة التي يكون قد قضاها معهم حتى بعد زواجه وانجاب الأولاد.

الفقرة الرابعة.
المستفيد المطرود

وتتعلق هذه الوضعية بالمستفيد الذي تلقى تنبيها بالاخلاء من السكن الذي كان مستأجر له قبل أن يوجه بدوره الانذار المسبق بالاسترداد، ومن الأمثلة على ذلك المستفيد الذي كان يشغل الأمكنة بموجب عقد عمل انتهى مفعوله أو المستفيد المهدد بممارسة حق الاسترداد.

الفقرة الخامسة
المستفيد الذي يحتل سكنا يفوق احتياجاته

لا يمكن رفض حق الاسترداد للمستفيد الذي يستأجر سكنا أصبح يفوق حاجياته العائلية والمهنية أو إذا أصبح لا يطيق عبء الإيجار الذي يؤدى به.

الفقرة السادسة
الحاجيات المهنية للمستفيد

إن الحاجيات المهنية للمستفيد، تعني: تلك التي أصبح من المستحيل ممارستها في المحل المحتل من طرفه، كالطبيب أو المحامي الذي أصبح بدون

مكتب في منزله، غير أن عبارة الحاجيات المهنية لا تعني ممارسته المهنية بصفة رئيسية في المحل المحتل من طرف المستفيد، كما أنه يمكن ممارسة حق الاسترداد للإقتراب من مكان ممارسة النشاط المهني للمستفيد.

إذا ما توفرت الشروط السابقة الذكر في المستفيد من حق الاسترداد توجب عليه القيام باجراءات سبق الانذار في آجال محددة.

الفصل الثاني
الاجراءات والآجال

المطلب الأول
الإنذار المسبق

الفقرة الأولى
شكله وآجاله

تنص المادة 531 من ق.م، أنه يجب على المالك الذي يريد الانتفاع بحق الاسترداد أن يخطر حسب العرف المحلي، وعلى الأقل بستة أشهر مسبقا بمقتضى عقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الاخطار باستلام المستأجر أو الشاغل الذي عزم أن يسترد منه المحل.

ويظهر من هذا النص، أن الأجل يكون دائما على الأقل بستة أشهر أو أكثر إذا اقتضته الاعراف المحلية ويمكن للمالك كما هو الشأن بالنسبة للاسترجاع مع الاسكان تضمين الانذار التنبيه بالاخلاء والانذار بالاسترداد، إذا ما تعلق بعقد إيجار محدد المدة لم ينته بعد أو بعقد شفوي غير محدد المدة.

الفقرة الثانية

الوقت الذي يوجه فيه

بعد تردد حول التاريخ الذي يجب تقدير أقدمية اكتساب المحل فيه، فإن الإجتهاد استقر على أن يكون هذا التقدير عند رفع الدعوى، أي أنه إذا ما كان أجل العشر أو الأربع سنوات لم يكتمل عند توجيه الإنذار المسبق فإنه يمكن تدارك هذا الشرط إذا ما اكتمل الأجل عند رفع الدعوى.

الفقرة الثالثة

محتواه

تضيف المادة 531 من ق.م بأنه يجب أن يذكر في العقد أو الرسالة الموصى عليها وذلك تحت طائلة البطلان ما يلي:

- الإشارة بأن الحق في الاسترجاع يمارس بمقتضى هذه المادة.
- تحديد تاريخ وشهر اكتساب العقار.
- التعريف باسم وبعنوان المالك الذي يسكن المنتفع وكذا بموقع الغرف التي يسكنها هذا الأخير وعددها.

إن الإشارة إلى النص المحتج به، تسمح للمستأجر معرفة موضوع الاسترداد وللقاضي تحديد نطاق النزاع، ويكفي أن يذكر الانذار بأنه يعطي على أساس المادة 529 بدون سرد نصها.

أما تحديد تاريخ اكتساب العقار، فإنه يجب أن يحتوي على يوم وشهر

وسنة الاكتساب، غير أنه لا يشترط أن توضح كيفية اكتساب العقار أي بعوض أو بدون عوض، وفي حالة تشييد العقار من طرف المستفيد على أرض يملكها، عليه أن يحدد تاريخ تملك هذه الأرض.

التعريف باسم وعنوان المالك الذي يسكن المستفيد، ضروري لمراقبة المستأجر أو الشاغل المراد طرده لظروف سكن هذا الأخير. وكذا مراقبة عدد الغرف التي يسكنها وموقعها، وإذا كان المستفيد مأوي بصفة مؤقتة، فإنه يجب عليه أن يعطي هذه المعلومات، والتعريف باسم وعنوان المالك الذي يسكن المنتفع، يسمح للمطرود باعادة اسكانه في المحل الذي قد يصبح شاغرا بموجب ممارسة حق الاسترداد ضده.

المطلب الثاني

نتائج السهو عن الإجراءات والأشكال

أن المادة 531 من ق.م تنص على أن الإنذار المسبق يجب أن يحتوي على المعلومات السابق ذكرها تحت طائلة البطلان، وبعد أن اعتبر الإجتهاد الفرنسي، أن كل سهو أو نسيان يمس باحدى المعلومات المطلوب وصفها في مضمون الانذار المسبق، يترتب عنه البطلان بدون اعتبار إذا كان هذا السهو قد أضر بالطرف الثاني أم لا. واستقر فيما بعد على أنه يجب أن يكون هذا السهو، قد حال دون إجراء مراقبة الشخص المطرود على الشروط المطلوبة قانونا أو جره إلى الغلط، لكنه يجب الغاء الانذار المسبق إذا ما ثبت أن المعلومات الخاطئة الواردة فيه كانت ارادية وبقصد التغليط.

إن البطلان المتعلق بالانذار المسبق لا يمكن تصحيحه أو تداركه، ذلك أن الأمر لا يتعلق باجراء قضائي، كما أنه إذا كان يمكن اثارته في كل مراحل

الدعوى أمام قضاة الموضوع، فإنه لا يمكن إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض حسب الاجتهاد الفرنسي، غير أن المحكمة العليا استقرت على أن هذا البطلان يمكن إثارته لأول مرة أمامها.

المطلب الثالث

تاريخ تقدير المنازعات

إن المادة 531 من ق.م تنص على أن القاضي يقدر الاعتراضات أو المنازعات التي تطرح لديه باعتبار يوم تبليغ العقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها، بمعنى أنه يمكنه، حسب بعض الاجتهادات، أن يأخذ بعين الاعتبار وقائع مستقبلية، كاستعمال الحق قصد إسكان أحد الأبناء الذي أوشك على الزواج مع الإشارة إلى أن هذا الاجتهاد بقي محدود النطاق، وتبقى العبرة بالوضعية التي يكون عليها المستفيد عند تبليغ الانذار المسبق.

المطلب الرابع

وضع المحل الذي قد يتخلى عنه المستفيد تحت تصرف المطرود

إن المادة 532 من ق.م تنص على أنه يجب على المستفيد من حق الاسترجاع المنصوص عليه في المواد 529 و531 أن يسلم للمستأجر أو الشاغل الذي يريد استعادة المحل منه، السكن الذي يتخلى عنه بفضل استعمال ذلك الحق.

وبادئ ذي بدء، يتعين الملاحظة بأن هناك فرق بين النص العربي والنص الفرنسي للقانون، ذلك أن هذا الأخير يتكلم عن السكن الذي قد يتخلى عنه المستفيد ومن المنطقي أن يكون الأمر كذلك، لأن المستفيد لا يتخلى في

كل الحالات عن السكن الذي كان يحتله.

الفقرة الأولى
إلتزام تحت شرط

لتفادي بقدر الإمكان الطرد بدون إعادة الإسكان، نص المشرع في المادة 532 على إجراء خاص، ذلك أنه على المستفيد من الاسترجاع أن يجعل تحت تصرف المطرود، السكن الذي يتخلى عنه عند الاقتضاء والذي يصبح شاغرا بفعل ممارسته لحقه هذا.

ولا يمكن أن يتجنب المستفيد هذا الإجراء بدعوى أنه هو الآخر كان موضوع تنبيه بالاخلاء من طرف مالك السكن الذي كان يسكنه، إلا إذا أثبت أن هذا التنبيه بالإخلاء وقع التصريح بصحته قضائيا، غير أنه إذا كان على المالك عرض المحل الذي قد يصبح شاغرا، فإنه لا يوجد في القانون ما يفرض عليه إبقاء المحل هذا، تحت تصرف المطرود إذا ما كان العرض المقترح عليه قد رفض إثر التنبيه بالاخلاء.

ولا تشترط المادة 531 من ق.م من المحل المقترح أن يفي بحاجيات المطرود أو أن يكون في متناوله.

وما دام عرض المحل المذكور عرض تحت شرط، فإنه غير إجباري إذا ما كان المستفيد يسكن عند أهله أو أصدقائه أو في محل لم يكن له سند عليه، ولكن طرأت صعوبة لتقدير وضعية المستفيد، عندما يكون في حاجة لضم السكن الذي يحتله للسكن المسترد قصد تلبية حاجياته المتزايدة، ففي هذه الحالة، إستقر الإجتهاد على أنه غير مجبر على التخلي عن السكن الأول.

الفقرة الثانية

تبليغ مالك المحل

تنص الفقرة 2 من المادة 532 من ق.م بأنه يجب على المنتفع من حق الإستعادة أن يخبر مالك السكن بالقيام بالدعوى بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الإخطار بالاستلام في مثل الأجل المنصوص عليه في المادة 531 ولا يجوز لمالك السكن أن يتعرض لهذا المستأجر الجديد أو الشاغل إلا إذا أدلى بأسباب جدية وشرعية.

إذا ما كان المستفيد ليس مالك الأمكنة المستردة، عليه أن يوجه هو الإنذار المذكور لصاحب المحل الذي كان مستأجرا له، وعليه كذلك أن يخطر مالك المحل المسترد، بضرورة إنذار المطرود بوضع المحل الشاغل الشاغر تحت تصرفه، أما إذا كان الأمر يتعلق بإيجار من الباطن، فإن الإنذار المذكور في المادة 532 من ق.م يوجه للمستأجر الأصلي.

إن الإنذار المسبق الموجه لمالك المحل الذي قد يصبح شاغرا يوجه له في الآجال المنصوص عليها في المادة 531 أي على الأقل في ظرف ستة أشهر، وإذا وقع في أقل من هذا الآجل تعتبر الدعوى غير مقبولة وكذلك الأمر في غياب الإنذار تماما.

الفقرة الثالثة

ذكر الآجال الممنوحة له للمعارضة

تنص الفقرة 3 من المادة 532 من ق.م بأنه يجب أن يبين هذا التبليغ، تحت طائلة البطلان، إن المالك، إذا لم يرفع دعواه لدى المحكمة المختصة في

ظرف 15 يوم تسقط دعواه.

ويتبين من هذا النص أن للمالك أن يتعرض لمجيء الشاغل الجديد إذا ما أثبت أسبابا جدية وشرعية عن ذلك، والأسباب هذه ليست محددة، قد تتعلق بشخصية المالك أو بشخصية الشاغل الجديد وكذا بوضعية المالك إذا ما كان يريد الإسترداد لصالحه وأبت رفع دعوى في هذا الصدد.

وفي الأخير تنص المادة 532 بأن الشاغل الجديد للأمكنة يعتبر كشاغل حسن النية يستفيد بالتالي من حق البقاء.

الفصل الثالث
الإسترجاع لصالح بعض المالكين الممتازين

تنص المادة 533 على بعض الفئات من المالكين الممتازين في المطالبة بإسترجاع أملاكهم المؤجرة، وهم:

- المستأجرون أو الشاغلون المحرومون بمقتضى المواد 529، 530، 531 و532 من هذا القانون.
- الأشخاص الذين يشغلون محلات، منع السكن فيها أو كانت موضوع قرار بالخطر يأمر بترميم أو بهدم العقار الذي يخشى إنهدامه والذي توجد به تلك المحلات، أو الأشخاص الذين يشغلون محلات موجودة بالعقارات التي إكتسبت أو انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، غير أن هؤلاء المنتفعين لا يمكن لأحد منهم أن ينتفع بحق الإستعادة لمسكن إذا ما كان يملك بنفس البلدة محلا خاليا من كل مكتر أو شاغل وملائما لحاجياته وحاجيات أسرته.

المطلب الأول
أصناف المالكين الممتازين

الفقرة الأولى
الأشخاص المطرودون

إن هؤلاء الأشخاص بمقتضى نص المادة 533 هم الذين كانوا يتمتعون بسند إيجار كمستأجرين أو كشاغلين تم وقع طردهم بإستعمال مالك السكن لحق الإسترجاع المنصوص عليه في المواد 529، 530، 531 و532 من ق.م ولا يدخل ضمن هذه الفئة أعضاء أسرة الشخص المطرود أو الأشخاص الذين يعيشون معه.

الفقرة الثانية
الأشخاص المطرودون من محلات منع السكن فيها أو موضوع قرار بالخطر

حسب نص المادة 533 لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الجزائري الجنسية الذي يريد إسترداد عقاره ليسكنه هو بنفسه إذا ما كان المحل الذي كان مستأجرا أو شاغلا له منع السكن فيه أو كان موضوع قرار بالخطر صادر عن السلطة الإدارية المختصة التي تأمر في هذه الحالة بالتهديم أو بالترميم أو إذا ماكان المحل موضوع نزع ملكية من طرف السلطة العمومية لأجل المنفعة العامة، وفي هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون المالك شاغلا أو مستأجرا للأمكنة التي إنتزعت ملكيتها عند صدور القرار بنزع الملكية الذي ينهي بموجبه عقد الإيجار ويكفي لقبول دعوى الإسترداد في الحالات المذكورة سابقا أن يقدم قرار منع السكن أو القرار بالخطر أو الأمر بنزع الملكية ما دامت مناقشة هذه القرارات لا تدخل ضمن إختصاص القاضي المدني.

الفقرة الثالثة
حالة الإقصاء

عملا بالمادة 533 دائما يقصى من الحالات الممتازة للإسترداد من يملك بنفس البلدة محلا خاليا من كل مكتر أو شاغل وملائما لحاجياته وحاجيات عائلته.

ومن قراءة هذا النص يتبين أنه يجب أن يكون من طلب الإسترداد يملك محلا في نفس البلدة أي أنه لا يحتج ضد المحل الذي يكون يحتله بصفة المستأجر أو الشاغل، وإذا كان هذا المحل فعلا ملك للمدعي فإنه يجب إثبات أنه يفي بحاجياته العادية وبحاجيات أسرته كما سبق تفصيله أما بخصوص البلدة فإن هذه العبارة يرجع تقدير نطاقها لقاضي الموضوع الذي يحدده بغض النظر عن التقسيم الإداري بل حسب المعطيات المتعارف عليها.

المطلب الثاني
الإجراءات والآجال

تنص الفقرة الخامسة من المادة 533 على إجراءات وآجال خاصة.

الفقرة الأولى
شكل وآجال الإنذار المسبق

يجب على المالك أن يوجه إنذارا مسبقا للمستأجر أو الشاغل بمقتضى عقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام حسب العرف

المحلي وعلى الأقل بستة أشهر، وهذا الإنذار المسبق شبيه بذلك الذي تنص عليه المادة 531 من ق.م من حيث الآجال والشكل.

الفقرة الثانية

محتواه

يحتوي العقد غير القضائي أو الرسالة المضمنة المذكورة في المادة 533 على ما يلي وذلك تحت طائلة البطلان:

- الإشارة إلى أن حق الإسترداد يمارس بمقتضى هذه المادة.
- تحديد الصنف الذي ينتمي إليه المالك.
- تقديم كل البيانات المفيدة التي تمكن المستأجر من تحقيقه لصحة الطلب.

ويكفي أن يعطي المالك في الإنذار المسبق معلومات كافية تسمح بإجراء التحقيق الذي يتأكد بموجبها القاضي عن صحة الطلب كأن يعطي مثلا تاريخ الحكم بالطرد الذي تعرض له وصيرورته نهائيا أو أن يقدم معلومات كافية حول القرارات الإدارية التي من شأنها حرمانه من التمتع بالمحل الذي كان يحتله قبل صدورها.

الفقرة الثالثة

تقدير المنازعات

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 533 بأن القاضي يقدر الإعتراضات أو المنازعات باعتبار يوم تبليغ الإنذار المسبق، أي أنه يجب أن تكون الحالات المحتج بها قائمة في تاريخ تبليغ الإنذار المسبق وليس في تاريخ رفع الدعوى.

المطلب الثالث

الشروط المتعلقة بجميع فئات المالكين الممتازين

الشرط الأول والأساسي هو أن يكون إكتساب الملكية المراد إستردادها سابق للطرد الذي يتعرض له المالك، ولتقدير هذه الأقدمية على القاضي أن يأخذ:

1 – بتاريخ الطرد في الحالة الأولى، غير أن الإجتهاد تطور في هذا المجال فبالنسبة لرفع الدعوى أصبح لا يشترط من المالك إنتظار التصريح بصحة التنبيه والاخلاء لأن القانون لا ينص على ذلك ولكنه يجدر بالقاضي إرجاء الفصل في الطلب حتى الفصل في صحة التنبيه بالاخلاء الموجه للمالك.

أما بالنسبة لإكتساب العقار المطلوب إسترداده، فإن الإجتهاد بصفة عامة يشترط أن يكون هذا الإكتساب قبل نهاية أجل التنبيه بالإخلاء الموجه للشخص الذي يطلب الإسترداد.

2 – بتاريخ الأمر بنزع الملكية، الذي يعتبر هو تاريخ الطرد من السكن.

المطلب الرابع

حالة تعدد المحلات المستأجرة

تنص المادة 536 من ق.م على أنه يجب على المالك في حالة تعدد المحلات المستأجرة المشغولة في مبنى واحد المتعادلة على نحو ظاهرة والقابلة الإستعادة أن يستعمل حقه في إستعادة المكان المشغول بأقل عدد من السكان وفي حالة تساوي عدد الشاغلين للمحلات، يجب على المالك أن يستعمل

حقه في الإستعادة على المحل المشغول من طرف المكتري أو الشاغل الأقل أقدمية.

وللتمسك بهذا النص يجب على الشخص المطلوب طرده أن يثبت بأن السكنات الموجودة في المبنى والذي يوجد فيه سكنه، متعادلة أو متشابهة وأن عدد أفراد عائلته يفوق أفراد عائلات المستأجرين الآخرين أو أن عقد الإيجار الذي يتمتع به أقدم عن عقود إيجار المستأجرين الآخرين.

الفصل الرابع
الإستثناءات الخاصة بالمحلات المهنية

المطلب الأول
المبدأ

تنص المادة 535 من ق.م بأن حق الإستعادة الذي تقرره المواد 529، 530، 531، 532 و533 من هذا القانون للمالك، لا يستعمل ضد من شغل محلا يستعمله لمهنته على مرأى ومسمع من المالك أو على الأقل بموافقته الضمنية.

إن المشرع خص بهذا النص المالك الذي يريد الإسترداد بدون إسكان المستأجر أو الشاغل المطرود وكذا المالك الممتاز بمعنى المادة 533 ولا يمكن التمسك بهذه المادة إلا إذا تعلق الأمر بمهنة غير تجارية وليس من اللازم أن يكون عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد نص على ممارسة المستأجر لمهنة في المحل المستأجر بل يكفي أن يمارسها بعلم المؤجر أو على الأقل بموافقته الضمنية، وعلى من يكون في هذه الوضعية أن يثبت بأنه كان يمارس مهنته بعلم أو بموافقة المالك.

المطلب الثاني
تطبيقاته

- الطبيب الذي يمارس منذ سنوات مهنته في المحل المستأجر والذي أشار إلى هذه المهنة بباب المسكن.

- المحامي المسجل.
- الخبير القضائي.
- الخبير المحاسب.

ويقبل الإجتهاد الفرنسي الطابع المهني للمحل بالنسبة لبعض الموظفين والقضاة الذين تحتم عليهم طبيعة عملهم وعدم وجود مكاتب تخصهم بمقر إقامتهم، كقضاة محكمة النقض ومجلس الدولة وبعض موظفي الضرائب والمالية.

وبصفة عامة فإن هذا الإجتهاد يقبل الطابع المهني للمحل كلما إضطر من يحتله إلى ممارسته بعض الأعمال الأساسية لمهنته بصفة إعتيادية على أن تكون هذه الممارسة بعلم المالك أو بموافقته الضمنية.

الفصل الخامس
إسترجاع محل مؤجر من الباطن مؤقتا أو بشرط الاسترجاع
المطلب الأول
المبدأ

تنص المادة 537 بأنه لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي بنى محل سكن لم يمكنه أن يشغله فورا ولا ضد المالك أو المستأجر الأصلي

الذي تحتم عليه أن يتخلى بصفة مؤقتة عن سكناه الذي أجره لمستأجر أصلي أو مستأجر فرعي على شرط مكتوب ومقبول من طرف المستأجر أن يمكنه إستعادة الأمكنة متى شاء.

الفقرة الأولى

المالك الذي بنى سكنا ولم يتمكن من شغله فورا

إن عبارة (لم يتمكن من شغله فورا) تستدعي إثبات هذه الواقعة من طرف المالك، والقبول المكتوب لهذه الوضعية من طرف المستأجر إجباري.

الفقرة الثانية

المالك أو المستأجر الأصلي الذي ترك مؤقتا سكنه

في القسم الثاني من المادة 537 يشير المشرع إلى المالك والمستأجر الأصلي على حد سواء مانحا إياهما حق الإسترداد بشرط أن يكون الطابع المؤقت للإيجار قد قبل كتابة من طرف المستأجر أو المستأجر من الباطن، وعلى القاضي أن يلاحظ الطابع المؤقت لترك السكن ومعنى الطبيعة المؤقتة للإيجار ليس معناه الإيجار المحدد المدة التقليدي.

المطلب الثاني

غياب الإجراءات الخاصة

إن حق الإسترداد المؤسس على المادة 537 من ق.م لا يخضع إلى إجراءات خاصة ويكفي أن يوجه للمستأجر تنبيها بدون مراعاة أي شرط من الشروط.

إذا كان المشرع قد أعطى للمالك حق إسترجاع ملكه المؤجر لأسباب مشروعة فإنه بالمقابل رتب عن ممارسة هذا الحق بدون وجه حق آثارا نوردها فيما يلي:

الباب الثالث

إساءة إستعمال حق الإسترداد وجزائها

الفصل الأول

ممارسة حق الإسترداد في غياب رغبة مشروعة

المطلب الأول

قانون مقارن

إن المادة 534 من ق.م التي نصت على ممارسة حق الإسترداد في غياب رغبة مشروعة أخذت من المادة 21 من قانون 1949/09/01 ويترتب عنها رفض الدعوى، إلا أن المشرع الجزائري لم يتبن المواد الأخرى التي تعاقب عن إساءة إستعمال هذا الحق والتي تنص على عقوبات مدنية وتعويضات عن الضرر كما تعاقب على عدم إحتلال الأمكنة بعد إسترجاعها.

المطلب الثاني

غياب المصلحة المشروعة

إن حق الإسترجاع لا يمارس إلا على أساس مصلحة مشروعة وعلى

المدعي أن يحترم بدقة المقتضيات القانونية، وذلك أنه لا يمكن أن يقبل تحويلها على هدفها الحقيقي الذي هو في الأساس تمكين المستفيد من هذا الحق من سكن خروجا عن مبدأ حق البقاء في الأمكنة الممنوح للشاغل عن حسن نية.

المطلب الثالث
نطاق تطبيقها

أن نية الإضرار بالشاغل وغياب المصلحة المشروعة أو قصد التهرب والتملص من أحكام القانون، عناصر يخضع تقديرها لسلطة قاضي الموضوع دون مراقبة المحكمة العليا عليه، ومن الحالات التي تطبق فيها هذه المادة التصريحات الكاذبة التي يحتوي عليها الإنذار بالاسترداد وكذا الشروط الموضوعية المتعلقة بالاسترداد، كعدم التصريح بتمتع المالك بمحل آخر أو كالإنقاص من سعة المحل المحتل من طرف المالك للإحتجاج بعدم وفاءه لحاجياته.

الفصل الثاني
عبء الإثبات

على المستأجر أو الشاغل أن يثبت بأن المالك يتمسك بحق الإسترداد قصد الإساءة إليه أو للتملص من مقتضيات القانون الواردة في شأن شروط ممارسة حق الإسترداد.

فالمادة 534 تضع صراحة عبء الإثبات على المستأجر أو الشاغل، وعلى القاضي أن يبين لتطبيق هذا النص نية المالك في الإساءة للمستأجر أو أن

يوضح مقتضيات القانون الذي حاول المالك تفادي تطبيقها والتملص منها.

وإذا كانت المادة 534 تسمح للمستأجر المطالب بالإسترداد والطرد تفاديه إذا ما أثبت نية الإساءة له أو نية التملص من القانون، أثناء رفع الدعوى، فإن القانون لم يفتح له أي منفذ إذا ما إستطاع إثبات هذه النية بعد طرده، في حالة عدم شغل الأمكنة المستردة من طرف المالك أو في حالة تأجيرها لشخص آخر.

ويبدو لي أنه لا يتمتع إلا بحق التعويض عن الضرر في غياب نصوص قانونية صريحة كما هو الشأن في القانون الفرنسي.

الخلاصة العامة

إن ما جاء به المشرع الجزائري في المواد من 514 إلى 537 من القانون المدني ما هو إلا محاولة معالجة أوضاع إجتماعية وإقتصادية إستثنائية ناتجة عن نمو إقتصادي متدهور وكان الفضل لهذا التشريع في إرساء هدوء إجتماعي في هذا المجال رغم الأزمة الخانقة التي تعرفها البلاد في ميدان السكن.

إلا أن تغير الأوضاع الإقتصادية وما ترتب عنها من تحرير الإقتصاد أملى إصدار قانون الملكية العقارية الذي أرجع عقد الإيجار إلى نطاق تطبيق القواعد العامة للعقود، ومن أهمها العقد شريعة المتعاقدين.

من قضاء واجتهاد المحكمة العليا

الغرفة الإجتماعية

ملف رقم 115110 قرار بتاريخ 1995/01/10

قضية: (ب ع ومن معه) ضد: (ب ي)

حق البقاء

(المادة 514 ق.م)

عقد إيجار محدد المدة – مستأجر حسن النية – إستفادة المستأجر من حق البقاء.

من المقرر قانونا أن المادة 514 من القانون المدني تمنح حق البقاء للمستأجر الذي يشغل الأمكنة عن حسن نية بعد توجيه التنبيه بالاخلاء حتى ولو كان عقد الإيجار محدد المدة.

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، 235، 239، 244 و257 وما بعدها.

من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 10 فيفري 1993 .

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 طعن بالنقض كل من السيد (ب ع ومن معه) في القرار الصادر عن المجلس القضائي لمعسكر في 27 أفريل 1992 الذي ألغى حكم محكمة معسكر بتاريخ 13 ماي 1992 وقضى من جديد برفض الدعوى.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

حيث أن الطاعنين يثيران وجهين للطعن.

عن الوجه الوحيد المأخوذ من تناقض الأسباب ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

إن الطاعنان يعيبان على القرار المطعون فيه مخالفة المواد 106 و107 الفقرة الأول و111 و474 الفقرة 2 و528 من القانون المدن، لما منح المطعون ضده حق البقاء في الأمكنة رغم وجود عقد إيجار مكتوب انتهى آجاله، وفي مثل هذه الحالة فإنه لا يعتد بحسن أو سوء نية المستأجر، ذلك أنه لا يمكن تعديل إرادة الطرفين المعتبر عليها في العقد بدون رضاهما، وعليه: فإن القرار المطعون فيه يكون قد خرق المواد 106 و1/107 و1/111 من القانون المدني.

وحيث أنه ومن جهة أخرى فإذا كان عقد الإيجار كتابيا فإنه ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها تطبيقا لمقتضيات المادة 2/474 من القانون المدني،

وبمنحه حق البقاء للمطعون ضده يكون القرار المطعون فيه قد خالف نص المادتين 474 و508 من ق.م.

وحيث أن القرار المطعون فيه لما أسس قضاءه على المادة 514 من ق.م لإفادة المطعون ضده بحق البقاء يكون قد أعطى تطبيقا خاطئا للقانون، لأن هذا النص يشير إلى الشاغلين عن حسن النية ولهم حق التمسك بالبقاء في الأمكنة دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكن مخالفة لنصوص هذا القانون في حين أن العقد القائم بين الأطراف، هو محدد المدة.

ولكن حيث أن المطعون ضده تمسك بحق البقاء المنصوص عليه في المادة 514 من القانون المدني باعتباره منتفع بالأمكنة عن طريق إيجار ويشغلها عن حسن نية.

وحيث أنه عملا بهذه المادة عاين القرار المطعون فيه حسن نية المطعون ضده لكونه مستأجر بسند ويوفي بتعهداته التعاقدية.

وحيث أنه والحالة هذه، فإن كون عقد الإيجار المبرم بين الطرفين محدد المدة لا يؤثر في شيء على المركز القانوني للمطعون ضده كشاغل عن حسن نية عند إنتهاء مدة هذا العقد.

وحيث أنه ينبغي التذكير هنا أن عند إنتهاء عقد الإيجار المحدد المدة وعند توجيه التنبيه بالاخلاء للمستأجر يصبح هذا الأخير شاغلا للأمكنة بقوة القانون عملا بالمادة 514 من ق.م وله الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة إذا ما أثبت حسن نيته، كما سبق ذكره.

وحيث أن القرار المطعون فيه الذي منح حق البقاء في الأمكنة للشاغل كان حسن نية عند انتهاء عقد الإيجار وتوجيه التنبيه بالاخلاء طبق المادة 511 من ق.م كما يجب ولم يخالف المواد التي تمسك بها الطاعنان لذا، فإن هذا الوجه غير مؤسس.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا

قبول الطعن بالنقض شكلا ورفضه موضوعا.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر جانفي سنة خمسة وتسعين وتسعمائة وألف من قبل المحكمة العليا الغرفة الإجتماعية المتركبة من السادة:

نعرورة عمارة	الرئيس
ذيب عبد السلام	المستشار المقرر
بوعبد الله مختار	المستشار

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

ملف رقم 116189 قرار بتاريخ 1995/01/24

قضية: (فريق س) ضد: (غ م)
العين المؤجرة
(المادة 495 من ق.م)

إعتناء المستأجر بالعين المؤجرة – مثلما يبذله الرجل العادي – مخالفة هذا الشرط – إحداث تغييرات – عقوبته حسب الضرر – إصلاح – وتعويض إستحالة الإصلاح – فسخ العقد.

إن المادة 495 من القانون المدني تمنح المؤجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار إذا ما كانت التغييرات التي قام بها المستأجر على العين المؤجرة مستحيلة الإصلاح.

إن المحكمة العليا

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

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 231، 233، 238، 239، 244 257 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على جميع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن

بالنقض المودعة يوم 1993/03/17، وعلى مذكرة الجواب التي قدمها محامي المطعون ضده.

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

حيث طعن بالنقض السيدان (فريق س) في القرار الصادر عن المجلس القضائي لعنابة في 1986/12/13، الذي ألغى حكم محكمة عنابة المؤرخ في 1986/02/13 وقضى من جديد برفض دعواهما.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

- حيث أن الطاعنين يثيران وجها وحيدا للطعن.

عن الوجه الوحيد المأخوذ من مخالفة القانون.

الفرع الأول: يعيب فيه الطاعن على القرار المطعون فيه مخالفة المادة 492 من القانون المدني، ذلك لأنه قضى بأنه لا يمكن للمؤجر إلا المطالبة بارجاع الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها وطلب تعويضا إن وجد الضرر.

وحيث أن الإمكانيتين السالفتين الذكر، لا تعني أن المشرع نزع من المالك حقه في طلب الفسخ في حالة عدم إحترام المستأجر لإلتزاماته، لأن هذا الطلب يدخل في إطار النظرية العامة للإيجار في حالة خرق الإلتزامات.

إن هذا الحل الأخير يفرض نفسه خاصة وإذا علمنا أن المستأجر قام بتغييرات لا يمكن إرجاع الحالة التي كانت عليها.

حيث أنه يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه أعطى تفسيرا حرفيا للمادة 492 من القانون المدني، لما قرر بأنه لا يمكن للمؤجر إلا أن يطلب بارجاع الأمكنة إلى الحالة التي كانت عليها والتعويض. غير أنه بالرجوع إلى المادة 495 من ق م التي تحدد الشروط العامة للإنتفاع بالعين المؤجرة، فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وأن العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي، تتغير حسب خطورة التعسف الملاحظ في الاستغلال. وعليه فإنه يمكن للمؤجر اما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده، أو تغييره. وإما التعويض أو الطلبين معا وإما أن يطلب فسخ العقد مع التعويض. وأن خطورة التعسف في الاستغلال يقدرها قضاة الموضوع فإذا تبين لهم أنه يمكن اصلاحه يأمرون بذلك دون الحكم بفسخ العقد أما إذا كان التعسف قد احدث أضرارا نهائية، فإنه يمكن الأمر بفسخ العقد. وعليه فإن قضاة الموضوع لم يعطوا التفسير الصحيح للمادة 492 من القانون المدني. وبالتالي فإن هذا الوجه مؤسس وبدون حاجة للتطرق إلى الفرع الثاني.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا قبول الطعن شكلا.

وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء عنابة بتاريخ 1986/12/13، وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون. والحكم على

المطعون ضده بالمصاريف.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع والعشرين من شهر جانفي 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

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

ملف رقم **116190** قرار بتاريخ 1995/01/10

قضية: (ب أ) **ضد:** (ب ع)

حق البقاء

(المادة **514** ق.م)

إلتزامات المستأجر التعاقدية – حالة إعتداء أعضاء عائلة المستأجر على المؤجر – تعدد الزوجات ليس من أسباب اكتساب حق البقاء.

إن المستأجر حسن النية بمعنى المادة 514 من ق.م هو الذي يفي بالتزاماته التعاقدية، ومن ضمنها إستغلاله الهادئ للأمكنة، وأن إعتداء أعضاء عائلة المستأجر على المؤجر بالسب يفقد هذا الأخير حسن نيته وبالتالي حقه في البقاء بالأمكنة.

كما إن تعدد السكنات المنصوص عليه بالمادة 517 من ق.م يفقد المستأجر حقه في البقاء ولا يمكنه التذرع بتعدد زوجاته.

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، 239، 244 و257 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 17 مارس 1993 وعلى 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 أ) في القرار الصادر عن المجلس القضائي لعنابة في 22 أفريل 1992 الذي صادق على حكم محكمة عنابة المؤرخ في 10 مارس 1991 القاضي برفض دعواها.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

حيث أن الطاعن يثير وجهين للطعن.

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون.

الفرع الأول: المأخوذ من مخالفة المادة 514 من ق.م لأن القرار المطعون فيه اعتبر أن العنف الموجه من أفراد أسرة المستأجر لا يشكل سببا جديا لفسخ علاقة الإيجار، وتنبغي الاشارة إلى أن الطاعنة قدمت حكما جزائيا يقضي على ابن الطاعن بغرامة قدرها 1000 دج من أجل جنحة السب والشتم ضد زوجها.

حيث أنه إذا كان من الثابت، أن المادة 514 من القانون المدني تنص على منح الشاغلين عن حسن النية حق البقاء في الأمكنة. فالإجتهاد القضائي استقر على أن العنف أو السب الموجه من المستأجر وأسرته تجاه

المؤجر أو أسرته يعتبر نية سيئة، وأن في دعوى الحال، فإن المدعي عليه مسؤولا عن أبنه لإن هذا الأخير كان قاصرا.

حيث أنه يتبين فعلا أن القرار المطعون فيه اعتبر بأن السب والشتم الموجه من طرف أعضاء أسرة المستأجر للمؤجر لا يعد سببا من الأسباب التي تستوجب الطرد.

وحيث أن حسن النية بمعنى المادة 514 من ق.م يشمل قيام المستأجر بجميع التزاماته التعاقدية، ومن ضمن هذه الالتزامات استغلال الأمكنة بصفة هادئة وفي حالة وقوع اضطرابات تسبب فيها المستأجر أو من له مسؤولية عليهم، على قضاة الموضوع أن يقدروا مدى تأثير هذه التصرفات على التزامات المستأجر التعاقدية. وعليه، بقوله أن واقعة السب والشتم الموجه من طرف أعضاء أسرة المستأجر للمؤجر لا تعد سببا للطرد، يكون القرار المطعون فيه قد خالف القانون.

عن الفرع الثاني: المأخوذ من مخالفة المادة 517 الفقرة 3 من القانون المدني ذلك أن هذا النص لا يضع استثناء لاستفادة بعدة سكنات سواء الأشخاص الذين مهنتهم أو وظيفتهم تجبرهم على ذلك، وأن في قضية الحال لم يقدم المدعي عليه البينة على أن مهنته أو وظيفته تجبره على ذلك، وحتى ولو اعتبرنا أن المدعي عليه له عدة زوجات فإنه من الثابت أنه بنى عمارة تتكون من ثلاث طوابق وبإمكانه أن يسكن زوجاته بها إذ يوجد بها العديد من الشقق الفارغة.

حيث أنه يتبين فعلا أن القرار المطعون فيه أساء تطبيق المادة 517 الفقرة 3 لما اعتبر أن تعدد زوجات المستأجر يمنحه حق البقاء في الأمكنة، وكان

على قضاة الموضوع أن يتمسكوا بمحتوى المادة 517 الفقرة 3 المشار تطبيقها، التي لا تمنح حق البقاء لمن لهم عدة مساكن إلا إذا دعت الضرورة إلى ذلك بسبب الوظيفة أو المهنة، وما دام المستأجر لم يثبت الحالة المذكورة، كان على قضاة الموضوع ان لا يمنحوه حق البقاء في الأمكنة المستأجرة.

لذا، فإن هذا الوجه مؤسس.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء عنابة بتاريخ 1992/04/22 .

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

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من جانفي 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 على كاتب الضبط.

ملف رقم 116460 قرار بتاريخ 1995/01/24

قضية: (م ع) ضد: (ب ص)

حق إسترداد السكن

حق إسترداد السكن – فائدة المؤجر، زوجته، أصوله أو فروعه – وجوب إثبات إنعدام سكن يفي بحاجياتهم – عبء الإثبات على المؤجر – إلزام المستفيد بوضع سكن تحت تصرف المستأجر – غير وارد في كل الحالات.

للمؤجر أن يطلب إسترداد العين المؤجرة لفائدته الشخصية أو لفائدة زوجته، أصوله أو فروعه الذين لا يتمتعون بملكية يستطيعون ممارسة حق الإسترداد فيها وليست لهم سكنات تفي بحاجياتهم ويقع عبء إثبات حالة المستفيد من الإسترداد على المؤجر.

إن المادة 529 من ق.م تفرض على المؤجر أن يضع تحت تصرف المستأجر – في كل الحالات – سكنا قبل المطالبة بطرده، وهذا الشرط لا يطلب إلا في حالة ثبوت تخلي المستفيد من الإسترداد عن سكن.

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، 239، 244 و257 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 28 مارس 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 طعن بالنقض السيد (م ع) في القرار الصادر عن المجلس القضائي لعنابة في 11 أفريل 1992 الذي صادق على حكم محكمة عنابة المؤرخ في 10 مارس 1991 القاضي برفض دعواه.

حيث أن الطعن استوفى الأشكال والآجال القانونية.

حيث أن الطاعن يثير وجهين للطعن.

عن الوجه الأول: المأخوذ من القصور في الأسباب ومخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات.

حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه، عدم مناقشة أي عنصر من معطيات القضية، ذلك أنه أوضح ضمن التنبيه بالاخلاء أنه يسكن شقة تتألف من ثلاثة غرف مع أفراد عائلته المتكونة من خمسة أولاد، من بينهم

المستفيد المولود في سنة 1942، واكتفى القرار بالقول أن العارض لم يثبت حاجياته لاستعادة السكن.

وحيث أنه ومن جهة أخرى فحق الاستعادة مكرس بالمادة 529 من ق.م لكل جزائري يريد استعادة ملكه لاجل أن يسكنه هو نفسه أو يسكن فيه أفراد عائلته. وأنه يفترض أنه في حاجة للاستعادة بمجرد إثبات وجود أحد الفروع الذي يبلغ سن الرشد، وهذه هي الحالة في القضية الراهنة.

وأن قضاة الموضوع لما قضوا بان الطاعن لم يثبت حاجياته في الاستعادة، وهذا رغم عدم قيام المستأنف عليه في الطعن بتقديم الأدلة العكسية يكونون قد قلبوا عبء الاثبات.

ولكن حيث أن المادة 529 من القانون المدني التي أسس عليها التنبيه بالاخلاء تنص على أنه: لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد استعادة ملكه لأجل أن يسكنه هو بنفسه أو يسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروعه، إلا في حالة ما إذا كان لهؤلاء أنفسهم ملكا يحق لهم الاستفادة منه، والذي يثبت أن المنتفع لا يحصل على سكن يفي بحاجياته العادية وبحاجيات أفراد أسرته الذين يعيشون عادة معه أو يسكنون معه.

وحيث أنه يتبين من هذا النص أنه يجب على الطاعن أن يثبت بأن الاسترداد يمارس ليسكن هو شخصيا في السكن المؤجر أو زوجه أو أحد أصوله أو فروعه، كما أنه يجب عليه أن يثبت بأن هؤلاء الأشخاص الذين يمارس الاسترداد لفائدتهم لا يتمتعون بدورهم بملكية يستطيعون ممارسة حق الاستفادة فيها، وأن ليست لهم سكنات تفي بحاجياتهم.

وحيث أن المشرع جعل صراحة عبء إثبات كل هذه الشروط على عاتق المؤجر، وأن مجرد وجود المستفيد من الاسترداد المطلوب لا يكفي لوحده لاثبات توافر الشروط المذكورة حتى وان كان هذا المستفيد بالغ. وعليه، فإن القرار المطعون فيه سبب بما فيه الكفاية ولم يخالف أي قاعدة جوهرية للإجراءات.

لذا فإن هذا الوجه غير مؤسس.

عن الوجه الثاني: المأخوذ من مخالفة القانون.

حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه مخالفة المادة 532 من ق.م لأنه اعتبر أن هذا النص يلزم المؤجر الذي يمارس حق الاسترداد أن يعرض سكنا على المستأجر الذي يريد استعادة السكن منه وأنه وخلافا لهذا التأويل فإن المنتفع بحق الاستعادة المبني على المادة 529 وما يليها ملزما بعرض سكن إلا إذا كان يتخلى على سكن ما لاستعمال ذلك الحق.

وأن الطاعن باشر دعواه على أساس أن استعمال حق الاسترداد لا يترتب عليه التخلي على أي سكن.

حيث أنه يتبين فعلا أن قضاة الموضوع فهموا من المادة 532 من ق.م أنها تلزم الطالب بحق الاسترداد بوضع سكن تحت تصرف المستأجر، بينما جاء في هذا النص أنه يجب على المنتفع بحق الاستعادة المبين بالمواد 529، 530، و531 أن يسلم للمستأجر أو للشاغل الذي يريد استعادة المحل منه السكن الذي قد يتخلى عنه بفضل استعمال ذلك الحق وأن المشرع لم يفرض إذن وضع سكن تحت تصرف المستأجر كشرط لاستعمال حق الاسترداد

المنصوص عليه بالمادة 529 من ق.م ولكنه نص عليه في حالة ثبوت تخلي المستفيد من الاسترداد عن سكن وعليه فإن قضاة الموضوع فسروا القانون تفسيرا خاطئا.

وبالتالي فإن هذا الموجه مؤسس.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا

قبول الطعن شكلا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء عنابة بتاريخ 1992/04/11 .

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع والعشرون من شهر جانفي سنة خمسة وتسعين وتسعمائة والف من قبل المحكمة العليا الغرفة الأجتماعية 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 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.

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 أبنه 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.

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.

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 119275 قرار بتاريخ 1995/01/24

قضية: (ي م) ضد: (و س)

حق الاستعادة – حالة شغور السكن المتخلي عنه من طرف المؤجر بسبب استعماله لهذا الحق – ليس شرطا لممارسة حق الاستعادة

(المادة 532 ق مدني) (إجتهاد قضائي)

من المقرر قانونا وقضاء أنه تمنح الأولوية للمستأجر أو الشاغل في أن يحل محل المنتفع بحق الاستعادة في السكن الذي يتخلى عنه هذا الأخير بسبب ممارسة حقه، ولا يعد شغور هذا السكن شرطا لممارسة حق الاستعادة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا يعد خرقا للقانون.

ولما كان ثابتا في قضية الحال – أن قضاة الموضوع باشتراطهم توفر حالة شغور السكن كحتمية تفرضها المادة 532 من ق.م لتطبيق المادة 529 المتعلقة بحق الاستعادة في حين أنها تمنح الأولوية للمستأجر، في الحلول محل المؤجر في السكن، في حالة تخلي هذا الأخير عن السكن بسبب استعماله لحق الاستعادة يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون.

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، 239، 244، و257 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 06 جوان 1993 .

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

حيث طعن السيد (ي م) ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 01 أفريل 1990 الذي قضى برفض الدعوى.

في الشكل: حيث أن الطعن استوفى أوضاعه القانونية من أشكال وآجال وهو من هذا القبيل يعد صحيحا.

في الموضوع:

عن الوجه الأول: مأخوذ من خرق القانون.

فيما أن اجراءات المادة 474 من ق.م قد احترمت وأن المادة 529 تسمح للمدعي باسترجاع سكناه لأنه أسكن فيه ابنه المتزوج وبه فإن المجلس باعتماده على المادة 532 مدني لرفض الدعوى لم يطبق كما ينبغي القانون.

حيث فعلا، يتبين بالرجوع إلى القرار المنتقد، أنه جعل من المادة 532

مدني شرطا لاستفادة المؤجر من حق الاسترجاع المنصوص عليه بالمادة 529 مدني.

وحيث أن المادة 532 مدني لا تفرض على المؤجر المنتفع بالمادة 529 مدني أن يتخلى عن السكن بل منحت الأولية للمستأجر في الاحلال محل المؤجر، في حالة تخليه عن السكن أو في حالة صيرورة السكن شاغرا بعد اخلائه طوعا من قبل المؤجر المسترجع مما يصير قضاة المجلس بفرض توفر حالة شغور السكن كحتمية تفرضها المادة 532 لتطبيق المادة 529 مدني قضاء خاطئا في تطبيق المادتين المذكورتين مما يصير معه الوجه المثار مؤسس ويترتب عنه النقض دون حاجة إلى مناقشة الوجه الثاني.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا

قبول الطعن شكلا وتأسيسه موضوعا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو في 01 أفريل 1990 وإحالة القضية والأطراف في الحالة التي كانوا عليها على نفس المجلس مشكلا تشكيلا آخر ليفصل فيها طبقا للقانون.

تحميل المصاريف على المطعون ضده.

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

نعرورة عمارة	الرئيس
شرفي محمد	المستشار المقرر
بوعبد الله مختار	المستشار

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

ملف رقم 120830 قرار بتاريخ 1995/07/11

قضية: (ج خ) ضد: (فريق ع)

إثبات المالك عدم وجود سكن يلائم حاجاته – يحق إسترجاع سكنه –

(المادة 529 ق.م)

من المقرر قانونا أنه للمالك حق استعادة سكنه إذا ثبت أنه لا يحصل على سكن يفي بحاجياته العادية وحاجيات أفراد أسرته.

ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن المدعي يثبت أن ليس له سكنا مطابقا لحاجاته، وحاجات عائلته، وأنه يستحق استرجاع سكنه. فإن قضاة المجلس طبقوا صحيح القانون.

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، 239، 244، و257 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 21 جويلية 1993 وعلى مذكرة جواب المطعون ضده.

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

حيث طعن بطريقة النقض السيد (ج خ) ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 23 مارس 1993 الذي ألغى الحكم المتخذ عن محكمة القليعة بتاريخ 29 جانفي 1985 والذي قضى بطرد المدعي من المسكن المؤجر له.

حيث أن الطعن استوفى الشروط الشكلية والآجال القانونية فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: تدعيما لطعنه يتمسك السيد (ج خ) بوجهين للطعن.

الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة المادة 267 من قانون الاجراءات المدنية.

ذلك أن قرار المحكمة العليا المؤرخ في 18 أفريل 1992 يحدد المسألة القانونية في هذا المفهوم، أي أن على قضاة الموضوع تقدير حاجات الملاك بتاريخ التنبيه بالاخلاء غير أن بالتاريخ المذكور كان الزوجان عديمي السكن، المطابق لحاجياتهم ولحاجة عائلتهم وابعد القرار هذا الواقع بسبب أن السكن الذي يتمتع به المالك هو سكن وظيفي ويتبين من هذا التعليل أن قضاة الموضوع احتفظوا بالقول أن بعد التنبيه بالاخلاء يمكن أن يكفي منح السكن الوظيفي ومن أجل هذا الواقع يستحق القرار المطعون فيه النقض.

ولكن حيث أن تأويل المدعي بأن قضاة الموضوع احتفظوا بالقول أن بعد التنبيه بالاخلاء يمكن أن يكفي منح السكن الوظيفي فهو مجرد افتراض ذلك أن القرار المطعون فيه لم يشر أبدا إلى امكانية اخلاء المدعي عليه السكن الوظيفي إنما اعتمد قضاة المجلس القضاء في حكمهم على خبرة الخبير للقول أن المدعي عليه لا يملك أي سكن آخر يفي بحاجاته وحاجيات أسرته، وأن الوقائع هذه ذكرها المدعي عليه في التنبيه بالاخلاء وبذلك فإن نقلها بالقرار المطعون فيه لا يخالف قرار المحكمة العليا الذي مفاده ان الوقائع تقدر حسب ما كانت عليها يوم تبليغ التنبيه بالاخلاء وعليه فإن الوجه غير مؤسس.

الوجه الثاني: المأخوذ من مخالفة المادة 529 من القانون المدني لتصريح المدعي أنه لا يمكن لطالب الاسترجاع أن يمارسه، إلا إذا برر المالك أنه لا يتمتع بسكن لائق بحاجاته أو حاجات عائلته ولم يدرس القرار المطعون فيه الشروط التي يسكن فيها المالك بل الوسائل التي يتوفر عليها المؤجر ليعيد سكنه. ولا يجبر القانون القاضي مراعاة وسائل أو حاجات المستأجر، إنما يجبر القانون القاضي التأكد من حاجات المستفيد من الاسترجاع وفحص السكن الذي يستفيد منه ولم يذكر القرار المطعون فيه أن ليس للمالك سكنا مطابقا لحاجاتهم وقد تجاهل المادة 529 من القانون المدني.

ولكن حيث خلافا لما يدعيه المدعي اسس قضاة الاستئناف قرارهم على خبرة الخبير المكلف من قبل المجلس للقول أن المدعي عليه لا يملك أي سكن آخر يفي بحاجياته كما أن القرار زيادة على ذلك ذكر بأن ابن المدعي عليه كان متزوجا قبل تاريخ التنبيه بالاخلاء وأن تقدير حاجيات المالك الذي يسعى في استعادة ملكه هو من تقدير الوقائع، لا رقابة للمحكمة العليا عليه ما دام أنه لا يخالف الشروط المنصوص عليها في المادة 259 من ق.ا.م وأن

زواج الابن وعدم تعدديه السكنات يعتبران من الأسباب التي تسمح للمالك باستعادة ملكه لاسكانه أو اسكان أفراد عائلته وعليه فإن الوجه غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

إلزام الطاعن بالمصاريف القضائية.

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

نعرورة عمارة	الرئيس
بوعبد الله مختار	المستشار المقرر
محدادي مبروك	المستشار

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

ملف رقم 126620 قرار بتاريخ 1995/11/13

قضية: (ج ص) ضد: فريق ج)

المساهمة في دفع مبالغ الإيجار – يتم سقوط الحق في البقاء بعد وفاة المستأجر

(المادة 515 ق.م)

من المقرر قانونا أنه ينتفع بالحق في البقاء أفراد أسرة المستأجر في حالة وفاته أو هجره المنزل بشرط أن يكونوا يعيشون على نفقته عادة منذ أكثر من ستة (6) أشهر.

ولما كان ثابتا – في قضية الحال – أن الطاعنة كانت تساهم في دفع مبالغ الإيجار خلال الإيجار الأول ولم تبرر وجودها بالسكن بعقد إيجار فإنها لا تعتبر مستأجرة ولا تستفيد بحق البقاء.

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، 239، 244، و257 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن

بالنقض المؤرخة في 5 جانفي 1994 وعلى مذكرة جواب المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بن عصمان عبد الرزاق المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد غالم أحمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعنت المدعوة (ج ص) بالنقض في القرار الذي قضى فيه مجلس قضاء الجزائر بجلسة 1993/04/17 بتأييد الحكم المستأنف الصادر في 14 مارس 1992 من محكمة بئر مراد رايس القاضي بطرد الطاعنة من السكن موضوع النزاع.

حيث أن الطعن استوفى أوضاع صحته شكلا.

حيث أنه تدعيما لطعنها تستند الطاعنة إلى وجه وحيد للنقض.

حيث أن المطعون ضده قد أودع مذكرة جواب ترمي إلى رفض الطعن.

عن الوجه الوحيد: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني بدعوى أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على أن المطعون ضده هو الذي له عقد الإيجار وأن الطاعنة لا يمكنها التمسك بحق البقاء وفقا للمادة 514 ق.م لأنها ليست شاغلة عن حسن نية علما بأنها كانت تدفع ثمن الإيجار مع أخيها الأكبر المستأجرة الأول للسكن العائلي وعلى هذا الأساس فإنه يمكن اعتبار الطاعنة كمستأجر فعلية لكون السكن المتنازع عليه هو سكن عائلي وكل فرد من عائلة الطرفين له حق البقاء فيه تطبيقا للمادتين 514 و515 ق.م.

لكن حيث أنه ما دام المستأجر الأصلي للسكن لم يكن هو مورث الطرفين بل أخوهما الأكبر فإنه لا مجال لتطبيق المادة 515 ق.م التي تخص حق البقاء الذي ينتفع به أفراد عائلة المستأجر في حالة وفاته أو هجر المنزل بشرط أن يكونوا يعيشون على نفقته عادة منذ أكثر من ستة أشهر والأمر ليس كذلك في قضية الحال.

حيث أنه فضلا عن ذلك وكما تصرح به الطاعنة فإن الشاغل بحسن نية للأماكن طبقا للمادة 514 ق.م والذي يستفيد من حق البقاء هو الذي يعتمد سند احتلاله للأماكن على عقد إيجار وهذا ما طبقه قضاة المجلس ولا يمكن بأي حال اعتبار الطاعنة كمستأجرة فعليه لأنه سبق أن ساهمت في دفع مبالغ الإيجار خلال عقد الإيجار الأول المبرم مع أخ الطاعنة الأكبر والذي تنازل فيما بعد عن الإيجار لفائدة أخيه المطعون ضده المستأجر للسكن بعد ذلك.

حيث أن مصطلح (المستأجر الفعلي) غير موجود في القانون وما دامت الطاعنة لم تبرر وجودها بالسكن بعقد إيجار فإنها لا تعتبر مستأجرة ولا تستفيد بحق البقاء المنصوص عليه في المادة 514 ق.م كما تزعم خطأ.

حيث أنه فضلا عن ذلك قد بين المطعون ضده لقضاة الموضوع أنه أصبح مالكا لهذا السكن في ظل قانون التنازل عن أملاك الدولة كما جاء في القرار المطعون فيه ولا مجال مع ذلك لتمسك الطاعنة بحق البقاء فالوجه غير سديد اذن.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا.

قبول الطعن بالنقض شكلا، ورفضه موضوعا.

وبالزام الطاعنة بالمصاريف القضائية.

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

صالح عبد الرزاق	رئيس قسم
بن عصمان عبد الرزاق	المستشار المقرر
تشانتشان عبد الحميد	المستشار

بحضور السيد عالم أحمد المحامي العام وبمساعدة السيد عطاكبة معمر كاتب الضبط.

ملف رقم 129992 قرار بتاريخ 1996/03/12

قضية: (ب – م) ضد: (ديوان الترقية والتسيير العقاري)

تعدد المستأجرون – الأولوية للعقد السابق والأول على العقود الأخرى – (المادة 485 ق.م)

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش.

ولما كان ثابتا – في قضية الحال – أن الطاعنة هي التي كانت الأولى في دخول الأمكنة. فكان على قضاة المجلس، القضاء بصحة الإيجار على أساس المادة 485 ق.م بما أنها ثبتت ذلك.

إن المحكمة العليا

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

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

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

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 26 أفريل 1994 .

بعد الاستماع إلى السيدة حساني نادية المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن السيدة (ب م) تلتمس نقض القرار الصادر في 29 جوان 1993 عن مجلس قضاء البليدة.

والذي بعد رجوع القضية بعد النقض ألغى الحكم الصادر في 16 ديسمبر 1987 وفصلا من جديد أثبت صحة عقدي الإيجار المبرمين لفائدة الطرفين مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بتيبازة.

حيث أن الطعن يثير أربعة أوجه.

عن الوجه الأول: المأخوذ من نقص الأساس القانوني، كون مجلس قضاء البليدة أثبت صحة عقدين، ينصبان على نفس المحل وهو الانتفاع بالمحل المتنازع عليه.

حيث أنه يتضح من أوراق ملف الدعوى ومعاينات القرار أن المحل المتنازع عليه منح للسيدة (ب م) من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لتيبازة في 22 أفريل 1986 .

وأنه بموجب قرار آخر صادر عن نفس الهيئة تم منح السكن للسيدة (ب م) الثانية.

حيث أن السيدة (ب م) رفعت دعوى من أجل إبطال القرار المحرر لفائدة السيدة (ب م) الثانية والأمر بطرد هذه الأخيرة.

حيث أن القرار المطعون فيه باثباته لصحة عقدي الإيجار المتعلقين بنفس المحل لم يحسم النزاع المعروض عليه.

وأنه بالفعل فإنه لا يمكن أن يوجد عقدين صحيحين للإيجار في نظر القانون إذا تعلقا بنفس الموضوع:

وبالتالي، فإن القرار يستوجب النقض من هذا الجانب.

عن الوجه الثاني: المأخوذ من سوء تطبيق القانون، كون القرار صرح بصحة العقد المبرم لصالح السيدة (ب م) الثانية يجعلها تستفيد من مقتضيات المادة 485 من ق.م في حين ان السيدة (ب م) والتي كانت الأولى في دخولها الأمكنة كما أن العقد الأصلي حرر لفائدة والديها، وإنما استفادت من تنازل أخوتها واخواتها، الذين ورثوا مثلها الحق في عقد الإيجار بعد وفاة والديهم.

حيث فعلا، أنه ثابت بموجب الأوراق المودعة بالملف، أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة (ب م).

وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد المحرر لفائدة السيدة (ب م) الثانية وذلك على أساس المادة 485 من ق.م.

وأن المجلس أساء تطبيق القانون.

وأن قراره يستوجب النقض وذلك بدون فحص الأوجه الأخرى.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا

قبول الطعن بالنقض شكلا.

نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 1993/06/29، وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مكونا من هيئة أخرى جديدة للفصل فيها طبقا للقانون.

والمصاريف على المطعون ضده.

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

ذيب عبد السلام	الرئيس
حساني نادية	المستشارة المقررة
لعروسي فريدة	المستشارة
محدادي مبروك	المستشار
شرفي محمد	المستشار
يحياوي عابد	المستشار
بوعبد الله مختار	المستشار
بن هونة رشيد	المستشار

وبحضور السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي العام وبمساعدة السيد عطاطبة معمر كاتب الضبط.

ملف رقم 139280 قرار بتاريخ 1995/10/24

قضية: (م ز) ضد: (ب ص)

عدم وجود سند الإيجار – يجوز لصاحب الحق رفع دعوى امام قاضي الإستعجال

(المادة 183 ق.ا.م)

من المقرر قانونا وقضاء أنه تتوفر حالة الاستعجال بانعدام سند الإيجار من طرف شاغل الأمكنة ومن ثم يجوز لصاحب الحق على العقار أن يرفع دعواه أمام قاضي الاستعجال.

ولما كان ثابتا – في قضية الحال – أن المدعي عليها شاغلة للأمكنة بدون سند أو حق، فهذا يثبت حالة الاستعجال، لذا يتوجب نقض القرار القاضي بعدم الإختصاص.

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، 235، 239، 244، و257 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 14 جانفي 1995 وعلى مذكرة الجواب.

بعد الاستماع إلى المستشار المقرر محدادي مبروك في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد مختاري عبد الحفيظ المحامي العام في طلباته المكتوبة.

حيث أن المدعية (م ز) طعنت بالنقض بتاريخ 14 جانفي 1995 في القرار الصادر عن مجلس قضاء وهران في 19 ديسمبر 1994 القاضي بإلغاء الأمر المستأنف ومن جديد حكم بعدم الاختصاص للقضاء الاستعجالي.

في الشكل: حيث أن طعن المدعية استوفي شكله القانوني حسب نص المواد 235، 240، و241 من ق.ا.م فإنه يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع: حيث أن المدعية أثارت وجها واحدا لتأسيس طعنها بحيث أن السكن موضوع النزاع كان مؤجر من طرف المرحوم (ب م) بموجب عقد إيجار رسمي وكان هذا الأخير يسدد بدل الإيجار إلى تاريخ وفاته وبعد انتقال حق الإيجار إلى أرملته المدعية وفقا لنص المادة 510 من ق.م استمرت في دفع بدل إيجارها إلى غاية 31 ديسمبر 1994، وبعدها سمعت بوفاة المرحوم (ب م) دخلت المدعي عليها إلى الفيلة موضوع النزاع بدون حق، ولا سند، وحاولت تسوية الوضعية مع ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي في الحقيقة لا علاقة له مع السكن موضوع النزاع، والقرار المطعون فيه الذي اعتبر أن القضية لا تكتسي الطابع الاستعجالي يكون قد أخطأ في تكييف ظروف القضية وملابساتها لأن إقتحام السكن موضوع النزاع من طرف المدعي عليها واحتلال يعتبر ركنا كافيا يخول لقاضي

الإستعجال الإختصاص النوعي. وبتالي فإن القرار المطعون فيه الذي حكم بعدم الإختصاص بحجة عدم توافر أركان الاستعجال رغم وجود وأسرار المدعى عليها على احتلال السكن موضوع النزاع بدون حق ولا سند فإنه يتعرض لنقض بدون إحالة.

عن الوجه المثار:

حيث أن عدم وجود سند الإيجار من طرف شاغل الأمكنة يسمح لصالحب الحق على العقار المتنازع من أجله أن يرفع دعواه أمام قاضي الاستعجال للمطالبة بطرد المدعي عليها من المحل موضوع النزاع لوضع حد لاحتلال الأمكنة بصفة غير شرعية وهذا ما يبرر ويثبت حالة الاستعجال في مثل هذه القضايا مما يجعل الوجه المثار مؤسس ويؤدي إلى نقض القرار المطعون فيه.

وحيث أنه يقضي بالمصاريف على من خسر دعواه.

فلهذه الأسباب

وبعد المداولة القانونية تقرر المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا.

وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء وهران في 19 ديسمبر 1994 ومن جديد تأمر بإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل في القضية طبقا للقانون،

وتحميل المدعي عليها في الطعن بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة المنعقدة بتاريخ الرابع والعشرون من شهر أكتوبر سنة خمسة وتسعون وتسعمائة والف ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية المتركبة من السادة:

ذيب عبد السلام	الرئيس
محدادي مبروك	المستشار المقرر
بوعبد الله مختار	المستشار

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

النصوص القانونية

تنبيه

نلفت إنتباه القارئ الكريم، أننا حاولنا نشر جميع النصوص القانونية المتعلقة بإيجارات السكنات والمحلات باللغة العربية اعتبارا على أنها اللغة الرسمية المعتمدة في تفسير القوانين وتطبيقها.

ومع الأسف لم نتمكن من ذلك، بالرغم من البحث والإتصال بعدة جهات أخرى.

وعندما اضطررنا إلى نشر البعض منها، باللغة الفرنسية كما تحصلنا عليها. وتفادينا ترجمتها، تجنبا للخطأ المحتمل الذي قد يصدر منا، لا سيما فيما يخص بعض المصطلحات القانونية التي قد لا يعطى لها مدلولها الدقيق حسب نية واضعها.

فمعذرة مرة أخرى.

وشكرا.

اسرة التحرير

Décret n° 62-03 du 23 octobre 1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil,

Le Conseil des Ministres entendu,

Décréte:

Article 1er – Sont interdits toutes les transactions, ventes locations, affermages, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers, a l'exception de ceux réalisés au profit des collectivites publiques ou des comités de gestion agrées par les pouvoirs publics.

Les contrats et conventions intervenus depuis le 1er juillet 1962 en Algerie ou hors d'Algérie, contrairement aux présentes dispositions sont nuls et non avenus sont toutefois autorisés et demeurent valables ceux intervenus pour le renouvellement ou la reconduction des locations, affermages ou amodiations réalisés anturement au 1er juillet 1962.

Art 2 – Tous les actes de vente visés à l'article 1er inter-venus depuis le 1er juillet 1962 doivent être déclarés à la Mairie du lieu où est situé le bien dans les quinze jours qui suivent la publication du présent décret au journal Officiel de la Republique Algerienne Démocratique et Populaire et ce, sous peine de nullité. Ces actes pourront être soit révisés quant aux prix, soit annulés purement et simplement par les autorités préfectorales pour des raisons de bonne gestion, de spéculation ou l'ordre public.

Art 3 – Les acquéreurs de biens vacants, les propriétaires, locataires, fermiers ou amodiataires de biens vacants sont tenus sous peine de nullite, dans les quinze jours qui suivent la publication du présent décret au Journal Officiel de la Republique Algerienne Democratique et Populaire de déclarer à la mairie du lieu où est situé le bien, le titre en vertu duquel ils exploitent la

superficie ainsi que la situation, les biens, les noms et domicile des propriétaires.

Art 4 – Tous les actes conclus à l'étranger postérieurement au 1er juillet 1962 et ayant pour l'objet la vente ou la location des biens mobiliers et immobiliers situés en Algérie sont déclarés nuls et non avenus.

Art 5 – Les biens ayant fait l'objet de l'annulation ci-dessus retombent dans le cadre de la législation des biens vacants.

Art 6 – Le Ministre des Finances, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre du Travail, le Ministre de l'Agriculture, le Ministre de l'Industrie et le Ministre du Commerce sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Alg2rienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 23 octobre 1962.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil,
Ahmed BEN BELLA

Le Ministere des Finances,
Ahmed FRANCIS.

Le Ministre de l'Intérieur,
Ahmed MEDEGHRI.

Le Ministre de l'Agriculture
et de la Réforme Agraire,
Amar OUZEGANE.

Le Ministre du Travail et des Affaires Sociales,
Bachir BOUMAZA.

Le Ministre de l'Industrialisation et de l'Energie,
Laroussi KHELIFA.

Le Ministre du Commerce,
Mohamed KHOBZI.

Décret n° 63 - 88 du 18 mars 1963 portant réglementation des biens vacants.

Le Chef du Gouvernement, Président du conseil des ministres,

Vu l'ordonnance 62-020 du 24 août 1962 concernant la protection et la gestion des biens vacants,

Vu le décret 62-02 du 22 octobre 1962 instituant des comités de gestion dans les entreprises agricoles vacantes,

Vu le décret 62-38 du 23 novembre 1962 instituant des comités de gestion dans les entreprises industrielles, artisanales ou minières vacantes,

Le Conseil des ministres entendu,

Décrète:

TITRE I

Des entreprises, etablissements et exploitations à caractère industRiel, commercial, artisanal, financier, minier, agricole et sylvicole.

Article 1er – Sont considérés comme "Biens Vacants" les entreprises et établissements à caractère industriel, commercial, artisanal, financier et minier ainsi que les exploitations agricoles et sylincoles suivants:

a) – Ceux qui, à la date de la publication du présent décret, ont fait l'objet d'une constatation de vacance ou ne sont pas en activité ou normalement exploités, hors le cas de motif légitime;

b) – Ceux qui, postérieurement à la publication du présent décret, cesseront leur activité ou exploitation normales sans motif légitime.

Art 2 – Les biens vacants visés à l'article 1er, alinéa (a), sont placés de plein droit sous l'empire du présent décret.

Les biens vacants visés à l'article 1er, alinéa b), sont placés sous l'empire du présent décret par décision de l'autorité administrative compétente, telle que déterminée à l'article 6.

Art 3 – Les motifs légitimes de non exploitation sont:

a) – La période légale ou conventionnelle des congés payés;
b) – La fermeture saisonnière habituelle;
c) – L'impossibilité physique du chef d'entreprise pour cause de décès ou de maladie dûment constatée, sans que l'exploitation puisse être interrompue pendant plus d'un mois.

Art 4 – Les entreprises, établissements, et exploitations visés à l'article 1er ont, de plein droit, la personnalité morale de droit privé ou bien, à défaut de constatation expresse, l'acquièrent à la date de publication du présent décret.

Toutefois, ceux employant moins de dix salariés recevront ladite personnalité morale par l'effet d'un arrêté préfectoral.

Art 5 – Les personnes morales, telles que définies à l'article 4 devront prendre une inscription au registre du commerce dans les deux mois suivant la publication du présent décret ou de l'arrêté de déclaration de vacance, suivant le cas.

Décret N^{O} 63 – 88 du 18 mars 1963.

Elles devront faire suivre leur raison sociale, ancienne ou nouvelle, de la formule: "Personne morale du décret du 18 mars 1963"

Arti 6 – Toutes les vacances, telles que définies à l'article 1er alinéa b, devront être constatées par arrêté préfectoral.

Les dits arrêtés devront être publiés au Journal Officiel dans les quinze jours de la décision.

Arti 7 – Dans les deux mois suivant la publication au Journal Officiel de l'arrêté de vacance, le chef d'entreprise pourra contester la validité ou le bien fondé de la décision de vacance en assignant l'EtatAlgérien en la personne du préfet ayant pris la décision , par devant le juge des référés dans le ressort du quel se trouve la préfecture.

L'arrêté de vacance devient définitif lorsque le délai de recours est expiré sans contestations ou lorsque les contestations ont été rejetés.

Art 8 – Dés la publication du présent décret, les entreprises établissements et exploitations définis à l'article 1er, alinéa pourront être réorganisés, regroupés ou divisés dans des conditions qui seront précisées dans des arrêtés d'application.

Ceux visés à l'article 1er, alinéa b, pourront l'être dès que la décision de vacance est devenue définitive.

Les entreprises, établissements et exploitations ainsi crées seronts régis par les dépositions des articles 4 et 5.

Art 9 – Les entreprises, établissements et exploitations qui ont été normalement exploités par un mandataire du chef d'entreprise présentant des garanties techniques et administratives suffisantes, ne sont pas vacants.

Toutefois, le mandat doit avoir une date certaine antèrieure au 1er juin 1962 s'il s'agit du renouvellement d'un mandat antèrieur.

A défaut de l'une quelconque de ses conditions, ces entreprises établissements et exploitations peuvent être déclarés "Biens vacants".

TITRE II

Des locaux, immeubles et portions d'immeubles.

Art 10 – Sont "Biens Vacants" les locaux, immeubles ou portions d'immeubles qui ont fait l'objet d'une "constatation de vacance avant la publication du présent décret."

Artl 11 – Pourront être déclarés "Biens Vacants":

a) – Les locaux, immeubles ou portions d'immeubles dont les titulaires du droit d'occupation n'ont pas exercé ce droit durant une période de deux mois consécutifs, à un moment quelconque depuis le 1er juin 1962;

b) – Les immeubles ou portions d'immeubles dont les propriétaires ont cessé d'exécuter leurs obligations ou ont cessé de faire valoir leurs droits résultant de leur qualité de propriétaires, durant plus de deux mois consécutifs, à un moment quelconque depuis le 1er juin 1962.

Les dispositions des articles 6 et 7 s'appliquent aux locaux immeubles ou portions d'immeubles qui pourraient, postérieurement à la publication du présent décret, faire l'objet de "déclaration de vacance".

TITRE III

Dispositions communes.

Artl 12 – Aucune poursuite ou voie d'exécution ne pourra être exercée contre les Biens déclarés Vacants à raison d'obligations antérieurs à la date d'entrée en vigueur de l'état de vacance, le réglement de ces obligations devant faire l'objet de textes ultérieurs.

Art 13 – Toute personne qui, en connaissance de cause appréhendera ou occupera des Biens Vacants ou qui soustrairera ou disposera des éléments d'actifs sans l'autorisation des autorités

compétentes, sera passible d'une peine d'emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende ne pouvant dépasser 100.000 NF. ou de l'une de ces deux peines seulement.

Dés la constatation de l'infraction et en attendant qu'il soit statué définitivement sur le fond, l'administration pourra recourir à toute saisie conservatoire par elle jugée utile sur les biens entrant dans le patrimoine du suspect, sauf pour celui-ci à faire cantonner par voie de référé la somme correspondante à la valeur du préjudice subi, telle qu'elle aura été évaluée par l'administration.

Art 14 – Les Biens Vacants tels que définis dans le présent texte sont placés sous la tutelle administrative de la Présidence du Conseil.

Art 15 – Le présent décret annule toutes dispositions contraires.

Art 16 – Les ministres de la justice, de l'intèrieur, des finances, de l'agriculture et de la réforme agraire, du commerce, de l'industrialisation et de l'énergie, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au *Journal Officiel* de la République Algerienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 18 mars 1963.

Ahmed BEN BELLA

Par le Chef du gouvernement,

Président du Conseil des ministres,

Le ministre de la justice garde des sceaux,
A. BENTOUMI.

Le ministre de l'intèrieur,
A. MEDEGHRI.

Le ministre des finances,
A. FRANCIS.

Le ministre de l'agriculture
et de la réforme agraire,
A. OUZEGANE.

Le ministre du commerce,
M. KHOBZI.

Le ministre de l'industrialisation et de l'énergie,
L. KHALIFA.

Décret n° 63 – 168 du 9 mai 1963, relatif à la mise sous protection de l'Etat des biens mobiliers et immobiliers dont le mode d'acquisition, de gestion, d'exploitation ou d'utilisation est susceptible de troubler l'ordre public ou la paix sociale (Rectificatif)

Journal Officiel n° 30 du 14 mai 1963 page 450 2éme colonne.

Au lieu de:

Vu le décret n° 62-02 du 22 octobre 1962 instituant des comités de gestion dans les entreprises industrielles, artisanales ou minières vacantes,

Lire:

Vu le décret n° 62-02 du 22 octobre 1962 instituant des comités de gestion dans les entreprises agricoles vacantes;

Vu le décret n° 62-38 du 23 novembre 1962, instituant des comités de gestion dans les entreprises industrielles, artisanales ou miniéres vacantes.

مرسوم رقم 65 - 63 المؤرخ في 18 فيفري 1963، المتضمن تخفيض الإيجار

إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

- بناء على تقرير وزير العدل وحامل الأختام،

- بناء على القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الذي يمدد العمل بالتشريع المعمول به منذ 31 ديسمبر 1962، إلى غاية اشعار جديد،

- بناء على القانون رقم 1597 - 50 المؤرخ في 30 ديسمبر 1950، المتضمن تطبيق أحكام القانون المؤرخ في 01 سبتمبر 1943، المنظم للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين أو الشاغلين للمحلات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية، والنصوص المعدلة له في الجزائر،

- بناء على المقرر المؤرخ في 08 فيفري 1951، المحدد للسعر المرجعي، للمتر المربع لهذه المحلات السكنية، أو ذات الاستعمالات المهنية، والنصوص العدالة له،

- بناء على المرسوم رقم 960 - 53 المؤرخ في 30 سبتمبر 1953، المنظم للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، من حيث عقود إيجار العمارات أو ذات الاستعمالات المهنية، التجارية، الصناعية أو الحرفية والنصوص المعدلة له.

بعد الاستماع إلى مجلس الوزراء،

يرسم ما يلي:

المادة الأولى: تخضع العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، أو واضعي اليد بحسن نية، على المحلات السكنية أو المهنية، التجارية أو الصناعية، للأحكام التالية ابتداء من يوم نشر هذا المرسوم.

الفصل الأول
العمارات المشيدة قبل 10 جانفي 1948

المادة 2: إبتداء من 01 مارس 1963، يحدد السعر المرجعي، للمتر المربع، المعادل للقيمة الإيجارية للعمارات المشيدة قبل 01 جانفي 1948، بذاك الذي كان من المفروض تطبيقه بتاريخ 01 جويلية 1962، بتخفيض 10 ٪ دون أن يتجاوز هذا السعر، السعر المطبق في 01 مارس 1963 .

المادة 3: إبتداء من 01 جانفي 1964، وإلى غاية الوصول إلى السعر المرجعي للمتر المربع، المطابق للقيمة الإيجارية، التي كان من المفروض تطبيقها بتاريخ 01 جويلية 1962، فإنه ستضاف، خلال كل سداسي، نسبة تساوي 05 ٪ من السداسي السابق.

المادة 4: في حالة إدخال تعديلات شاملة أو جزئية على العناصر المستعملة في حساب المساحة المصححة، مثل حالة الخطأ في تحريره، يمكن مراجعة الإيجار، بناء على طلب من احد الطرفين، بعد بعث حساب جديد للمساحة، وخلال فترة الانتظار فإن المستأجر ملزم، بصفة مؤقتة، بدفع الإيجار مثلما هو محدد في المادة 02 أعلاه، أما الحل النهائي للحساب، فسيتم مع نهاية فترة الانتظار.

الفصل الثاني
العمارات المشيدة بعد 01 جانفي 1948

المادة 5: بالنسبة للعمارات المشيدة، بعد 01 جانفي 1948، وإبتداء من 01 مارس 1963، يكون الإيجار المطبق، هو ذاك الذي كان ساري المفعول في 01 جويلية 1962، مع تخفيض 40 ٪ دون أن يتجاوز هذا السعر الجديد، مبلغ الإيجار الساري المفعول بتاريخ 01 مارس 1963، ودون أن يكون أقل من السعر المنصوص عليه، بالنسبة للعمارات المصنفة في الدرجة الأولى، المنصوص عليها في المادتين 05 و08 من المرسوم رقم 64-63، المؤرخ في 19 فيفري 1963، والمتعلق بالاستيلاء.

أما المحلات التي كانت غير مستأجرة بتاريخ 01 جويلية 1962، فإن القيمة الإيجارية في هذا التاريخ، المحددة عن طريق عناصر المقارنة، ستخفض بـ 40 ٪ دون أن يتجاوز هذا السعر الجديد، مبلغ الإيجار الساري المفعول، بتاريخ 01 مارس 1963، ودون أن يكون أقل من السعر المنصوص عليه بالنسبة للعمارات المصنفة في الدرجة الأولى المنصوص عليها في المادتين 05 و08 من المرسوم رقم 64-63، المؤرخ في 18 فيفري 1963، والمتعلق بالتعويض عن الاستيلاء على المحلات المعتبرة شاغرة.

المادة 6: عند نهاية الإيجار، أو في حالة العطلة، يجوز لقاضي الأمور المستعجلة، أن يمنح آجل سنة، قابلة للتجديد، إلى غاية 01 جانفي 1965، للمستأجر حسن النية، لاخلاء الأمكنة مع الأخذ بعين الاعتبار الحاجيات الثابتة والمبررة في الاسترجاع لصالح المالك الشخصي، أو لأصوله أو فروعه أو زوجاتهم، الذين يجب أعطاءهم الأولوية.

المادة 7: إن الاعتراضات حول طريقة تحديد إيجار العمارات المنصوص عليها في النصوص السابقة، يجب عرضها على قواعد الاختصاص والإجراءات المنصوص عليها في القانون المؤرخ في 30 ديسمبر 1950، والنصوص المعدلة له.

المادة 8: لا ينطبق هذا المرسوم على المحلات المشيدة، المنتهية، بعد فاتح جويلية 1962 .

الفصل الثالث
أحكام مشتركة

المادة 9: في حالة إهمال الأمكنة، وبعد معاينة ذلك بطريقة قانونية من طرف موثق معين، بامر صادر عن رئيس المحكمة، التي يوجد مكان العمارة، في دائرة اختصاصها، أو من طرف القاضي الذي يخلفه، وبعد مرور أجل الشهر من اخطاره بضروره العودة إلى المحل، الذي بقي غير مستثمر، يجرد المستأجر أو واضع اليد، من أي حق في شغل الأمكنة، كما يجوز طرده، بناء على أمر استعجالي.

المادة 10: تبقى الإيجارات مستحقة الأداء من طرف المستأجر أو واضع اليد، إلى غاية يوم الطرد أو استرجاع الأمكنة من طرف المالك.

المادة 11: في حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار المتفق عليه، أو المحدد قانونا، وبعد مرور شهر عن الانذار الرسمي بالدفع، يفسخ كل إيجار شفوي أو كتابي بقوة القانون.

يؤول إختصاص الفصل في المسائل الاستعجالية إلى رئيس المحكمة للتصريح بطرد المستأجر، مهما كانت نسبة مبلغ الإيجار، على الرغم من كل المقتضيات المتعلقة بالبقاء في الأمكنة.

المادة 12: يجوز كذلك لقاضي الأمور المستعجلة، إعطاء المستأجر أو واضع اليد الأجل لدفع الإيجار المستوجب، إذا ما اثبت أسباب خطيرة ومشروعة، في هذه الحالة، يمكن منح آجال للتسديد بشرط ألا تتجاوز 12 شهرا.

المحلات التجارية أو المعدة للاستعمال الصناعي

المادة 13: إن إيجارات المحلات المعدة للتجارة أو الصناعة، مع الاحتفاظ بالحقوق والمراجعة المتولدة، عن المرسوم الصادر في 30 سبتمبر 1953، والتي تبقى من دون تغيير، تخفض بانتظام بنسبة 10 ٪ من السعر المطبق، المحددة أو التي تمون في طور التحديد بتاريخ 01 جانفي 1963، وهذا إبتداء من 01 مارس 1963، دون أن يتجاوز هذا السعر الجديد، السعر المطبق بتاريخ 01 مارس 1963.

المادة 14: وبصرف النظر عن الحقوق والمراجعة الناتجة عن المرسوم الصادر في 30 سبتمبر 1953، فإن الإيجار المخفض على هذا النحو سيتم رفعه، كل سداسي إبتداء من 01 جانفي 1964 بجزء مساو لـ 05 ٪ من الإيجار السداسي السابق، وهذا الغاية وصوله ثمن الإيجار المحدد في أول جويلية 1962 .

المادة 15: ان المستأجرين حسنوا النية، الذين تعرضوا نتيجة للاحداث

لتخفيض في تجارته أو بصفة أخرى لأضرار جسيمة، يمكنهم التماس تخفيض الإيجار الذي يمكن أن يصل إلى غاية 30 ٪ من السعر المطبق أو الذي سيحدد إبتداء من 01 جويلية 1962، شريطة أن يرفعوا الأمر إلى القاضي الخاص بالايجارات التجارية في أجل 03 أشهر إبتداء من تاريخ إصدار هذا المرسوم.

الفصل الخامس

المادة 16: يطبق هذا المرسوم على الإجراءات السارية المفعول التي ستحاكم اعتمادا على التعديلات المذكورة أعلاه.

المادة 17: في إطار هذا المرسوم، يعتبر المرسوم رقم 05-62، المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، لاغيا.

المادة 18: يكلف كل من وزير العدل وحامل الأختام، وزير الداخلية، وزير المالية، وزير إعادة البناء والأشغال العمومية والنقل، ووزير التجارة كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم، الذي سينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 فيفري 1963 .

رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء
أحمد بن بلة

وزير الداخلية
أ. مدغري

وزير العدل وحامل الأختام
أ. بن تومي

وزير التجارة
م. خبزي

وزير المالية
أ. فرانسيس

وزير إعادة البناء
والأشغال العمومية والنقل
ع. بومنجل

مرسوم رقم 68 – 88 مؤرخ في 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66 – 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966

إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

– بناء على تقرير وزير الداخلية،

– وبمقتضى القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والرامي إلى تمديد مفعول الشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر سنة 1962 باستثناء مقتضياته المخالفة للسيادة الوطنية،

– وبمقتضى القانون المؤرخ في أول يوليو 1901 والمتعلق بعقود الشركات،

– وبعد الإطلاع على الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24غشت سنة 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

– وبمقتضى الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة،

– وبمقتضى الأمر رقم 66-117 المؤرخ في 28 محرم عام 1386

الموافق 19 مايو سنة 1966 والمتمم والمعدل للأمر رقم 66-64 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1385 الموافق 4 أبريل سنة 1966 والمتضمن الغاء وزارة الاسكان والتعمير ولا سيما المادة الأولى في آخرها،

- وبمقتضى المرسوم رقم 63-64 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1963 والمتضمن تحديد تعويض عن شغل محلات السكن أو ذات الاستعمال المهني والمعتبرة أملاكا شاغرة،

- وبمقتضى المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة،

- وبمقتضى المرسوم المؤرخ في 6 غشت سنة 1901 والمتعلق بتنظيم الادارة العمومية تنفيذا للقانون المؤرخ في أول يوليو سنة 1901 والمشار إليه أعلاه،

يرسم ما يلي:

المادة الأولى: تحدد في هذا المرسوم الشروط المتعلقة بشغل العمارات المستعملة للسكن أو للحرف المهنية والتي نقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 .

غير أن المحلات ذات الاستعمال المهني والمطبقة عليها أنظمة خاصة تبقى خاضعة لها وتستثنى اذن من تطبيق هذا المرسوم عليها.

المادة 2: لا يجوز لأي شخص أن يشغل أو يستمر - ولو بصورة عرضية - في شغل عمارة آيلة ملكيتها للدولة مجهزة أو دون تجهيز مخصصة للسكن إذا لم يكن مرخصا له بصورة نظامية أو إذا لم يصحح وضعيته ضمن الشروط التالية.

المادة 3: تطبق أحكام هذا المرسوم على مضافات وتوابع المحلات المشار إليها في المادتين الأولى والثانية أعلاه سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

الباب الأول
منح الترخيصات الخاصة بشغل المحلات

المادة 4: لا يجوز لأي كان أن يستفيد من الترخيص المشار إليه في المادة 2 أعلاه إذا كان في حوزته من قبل - وبأي عنوان كان - عقار أو عدة عقارات أو جزء من عقار صالح لسكناه أو سكنى أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة معه في سكناه أو للممارسة العادية لمهنته.

غير أنه يجوز الحصول على الترخيص المشار إليه أعلاه لأعوان الدولة أو المنظمات العمومية أو كل شخص آخر تدعوه التزاماته المهنية إلى الاقامة في بلدة لا يملك فيها أي سكن.

المادة 5: ترسل الطلبات المتعلقة بمنح المحلات الخاضعة لأحكام هذا المرسوم إلى عامل العمالة بالنسبة للمحلات الموجودة في مركز دار العمالة، وإلى نائب عامل العمالة بالنسبة للمحلات الموجودة في الدوائر الأخرى للعمالة.

يحقق في الطلبات من قبل المصلحة المكلفة بتسيير هذه الأملاك ضمن الأشكال والشروط المقررة في النظام النافذ.

ويجب ارفاقها بجميع الوثائق والعناصر الاثباتية التي تسمح بالتحقيق في وضعية الطالب أزاء الأحكام المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه.

ويجب على المصلحة المكلفة بالتحقيق في الطلبات أن تتأكد - قبل اتخاذ أي قرار بالمنح بجميع وسائل التحري القانونية - من أن المحل المطلوب لا يشغله شخص آخر بموجب قرار.

ويتم الترخيص بشغل المحل أما بقرار من عامل العمالة واما بقرار من نائب عامل العمالة بناء على تفويض من العامل.

المادة 6: يحرر قبل دخول المستفيد إلى المحل الذي يمنح له وبمحضره بيان عن عناصره - وعند الاقتضاء - جرد للأموال المنقولة الموجودة فيه وذلك بواسطة عون محلف ومؤهل لهذا الغرض من قبل عامل العمالة.

الباب الثاني

التزامات شاغل المحل

الفصل الأول

الالتزامات تجاه الدولة

المادة 7: يلزم المستفيد من القرار المتعلق بمنح محل خاضع لأحكام هذا المرسوم بأخذ المحلات على الحالة التي توجد فيها دون أن يثير لهذا السبب أية مطالبة.

المادة 8: يلزم المستأجر بأن يستعمل وحده المحلات التي تمنح له أو يستعملها عند الاقتضاء أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة في بيته، ولا يجوز له أن يبرم أي عقد تصرف على هذه الأملاك أو أن يعطيها على سبيل الرهن أو يتخلى عنها للغير - تحت أي شكل كان، بعوض أو بدونه - بجميع أو ببعض الحقوق التي خولت له بموجب قرار المنح المنصوص عليه في الفقرة 5 من المادة 5 أعلاه.

ويجب عليه استعمال المحلات طبقا لتخصيصها، ولا يجوز له على الخصوص أن يدخل عليها أي تعديل أو أن يؤسس فيها أية مؤسسة تجارية أو صناعية حديثة أو تقليدية إلا إذا رخص له في ذلك من قبل عامل العمالة كما لا يجوز أن يقوم فيها بأعمال تتعارض مع القوانين والأنظمة.

المادة 9: يلزم المستأجر بأن يستفيد من المحلات المأجورة كرب أسرة. وذلك بأن يقوم بصيانتها وأن يتولى - على نفقته - الاصلاحات التي تتحتم عادة على المستأجر.

وهو يخبر دون أي تأخير - وعلى مسؤوليته الشخصية - مصلحة التسيير بكل حادث يستلزم إجراء الاصلاحات التي هي على عاتق الدولة.

وهو ملزم بأن يعيد المحلات المسلمة إليه عند انتهاء شغله لها في حالة جيدة أو على الأقل على الحالة التي تسلمها فيها، وبأن يتحمل المسؤولية عن كل ضرر أو خسارة تلحق بها أثناء شغلها إلا إذا أثبت أن حصولهما لم يكن منه أو ممن كانوا يشغلون المحلات بسببه.

المادة 10: يلزم المستأجر بأن يسدد - خلال الآجال المحددة مبالغ

الإيجار، والضرائب الشخصية والرسوم الإيجارية والتوريدات الفردية وبصفة عامة التكاليف الأخرى المترتبة عليه، ويلزم كذلك بأن يمتثل لأحكام النظام الداخلي الخاص بالعمارة والملحق نموذج منه بهذا المرسوم.

المادة 11: يلزم المستأجر بأن يعلم مصلحة التسيير عن طريق رسالة مضمونة الوصول قبل شهر من مغادرة المحل بعزمه على ذلك.

ويلزم كذلك بأن يقوم بجميع الإجراءات الأخرى ولا سيما تحرير بيان للمحلات وعند الاقتضاء وضع جرد بمحضره قبل رحيله.

تسلم مفاتيح المحل الذي يتم اخلائه، إلى مصلحة التسيير وذلك مقابل وصل.

المادة 12: يلزم المستأجر - من أجل ضمان تنفيذ التزاماته - بأن يدفع إلى مصلحة التسيير - قبل دخوله المحلات - كفالة تعادل قيمة مبلغ ثلاثة أشهر من الإيجار.

الفصل الثاني
التكاليف المشتركة

المادة 13: تحدث في كل عمارة مشتركة تحتوي على المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه نقابة للشاغلين ذات شخصية مدنية وهي تتكون من جمعية عامة ومن وكيل مكلف بمراقبة وتسيير الأجزاء المشتركة للعمارة.

المادة 14: ان الجمعية العامة المتكونة من جميع شاغلي العمارة وعند

الاقتضاء من مالكي الشقق هي هيئة لها حق المداولة.

تعين خلال اجتماعها الأول وكيل العمارة المكلف بتنفيذ القرارات التي تتخذها.

المادة 15: يحدد القانون الأساسي الخاص الملحق نموذج منه بهذا المرسوم اختصاصات وسير نقابة شاغلي العمارة، ويحدد النظام الداخلي للعمارة.

يصادق على هذا القانون الأساسي الخاص الذي توافق عليه الجمعية العامة عامل العمالة بموجب قرار ينشر في مجلة الأعمال الإدارية.

ويصبح من تاريخ المصادقة عليه حجة على جميع شاغلي العمارة ومالكي الشقق الذين هم ملزمون بالامتثال لأحكامه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في النظام الداخلي.

الباب الثالث
حقوق المستأجر
الفصل الأول
الاحتفاظ بالمحلات

المادة 16: إن الذين يشغلون بصفة نظامية المحلات المحددة أعلاه يتمتعون بحكم القانون بحق الاحتفاظ بالمحلات مهما كان تاريخ دخولهم إليها مع مراعاة التكاليف والشروط المقررة في هذا المرسوم.

يعتبر شاغلا للمحل بصفة نظامية الأشخاص الذين يشغلون المحلات بموجب قرار عمالي كما هو منصوص عليه في المادة 5 من هذا المرسوم والذين تتوفر فيهم الشروط المقررة في المادة 4 أعلاه وينفذون التزاماتهم.

المادة 17: يستفيد من حماية القانون المتعلق بخرق حرمه المنازل كما هو منصوص عليه في المادتين 135 و295 من قانون العقوبات الذين يشغلون المحلات بصفة نظامية والمذكورون في المادة السابقة.

المادة 18: إن الاستفادة من الاحتفاظ بالمحلات تؤول في حال غياب المستأجر أو اختفائه أو وفاته أو لأي سبب آخر مشروع إلى أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة في بيته.

المادة 19: يحرم من حق الاستفادة من المحلات الأصناف التالية:

ا) المستأجرون الذين يتخذ في شأنهم قرار الطرد كما هو منصوص عليه في المادة 23 من هذا المرسوم.

ب) المستأجرون وأفراد عائلتهم الذين يعيشون عادة معهم إذا لم يكونوا شاغلين بصفة فعلية للمحلات المأجورة.

غير أن هذه الأحكام لا تطبق على الموظفين أو أعوان الدولة أو الهيئات العمومية والأشخاص المشار إليهم في المادة 4 من هذا المرسوم والمدعوين بحكم واجباتهم المهنية إلى الإقامة في مكان آخر لا يملكون فيه سكنا.

ج) الذين يتصرفون في عدة محلات سكن،

د) الذين يشغلون محلات مضرة بالصحة منع من سكناها أو محلات صدر فيها قرار ينص على أنها في حالة خطرة ويفرض بموجبه إصلاح أو هدم العقار الذي توجد فيه تلك الأماكن وهو مشرف على السقوط.

هـ) الذين يكون سند شغلهم تابعا لعقد عمل، عندما ينتهي هذا العقد.

المادة 20: لا يجوز للمستأجرين أن يحولوا دون إجراء الاشغال، ولا البقاء في المحلات في حالات تعلية البناء أو الاضافة فيه او القيام بأية أشغال أخرى من شأنها أن تضمن تثبيت العقار وجعله صالحا للسكن أو تحسين وسائل الراحة فيه والتي تستلزم اخلاء المحلات.

وتوضع في هذه الحالة محلات أخرى تحت تصرفهم.

الفصل الثاني
التبادل

المادة 21: يرخص لكل مستأجر يستفيد من حق الاحتفاظ بالمحلات في استبدال المحلات التي يشغلها قصد تحسين وضع السكن العائلي إلا إذا عارضت مصلحة أو هيئة التسيير لأسباب جدية وقانونية.

يجب على كل من المتبادلين أن يخبر بعزمه - قبل شهر مسبقا - مصلحة التسيير التي يرتبط بها عن طريق رسالة مضمنة الوصول مع الاشعار بالاستلام في تبديل المحل الذي يشغله.

ولا يتم هذا التبادل إلا إذا كان المعنيون قابلين لجميع الالتزامات المترتبة

على كل منهم تجاه السكن الذي يقترح مبادلته.

الباب الرابع
تحديد مبلغ الإيجار

المادة 22: يحدد مبلغ الإيجار المطبق على المحلات الخاضعة لهذه الأحكام ضمن الأشكال والشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 63-64 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1963 والنصوص اللاحقة له.

يجوز مراجعة مبلغ الإيجار في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر المتخذة أساسا للتحديد.

الباب الخامس
العقوبات

المادة 23: تعرض كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم مرتكبها للطرد في الحال بموجب أمر من عامل العمالة، وذلك دون الاخلال بالملاحقات القضائية الأخرى التي يمكن اجراؤها تجاهه.

الباب السادس
أحكام انتقالية

المادة 24: تمنح مهلة ستة أشهر ابتداء من نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية مع امكان تجديدها من قبل

وزير الداخلية لشاغلي المحلات الذين يوجدون في وضعية غير قانونية لا تتلاءم مع أحكام هذا المرسوم قصد العمل على تصحيح وضعيتهم لدى مصلحة التسيير التي يتبعونها.

وإذا انقضت هذه المدة دون أن يقوموا بذلك التصحيح فيعتبرون شاغلين لتلك المحلات بدون أي حق أو موجب ويطردون منها لأحكام المادة 23 من هذا المرسوم.

المادة 25: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 26: يكلف وزير الداخلية ووزير الدولة المكلف بالمالية والتخطيط ووزير العدل حامل الأختام، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وحرر بالجزائر في 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 .

هواري بومدين

القانون الأساسي لنقابات شاغلي محلات الدولة

إن شاغلي العمارة الموجودة في ..... بـ .....
(عمالة .....) المجتمعين بتاريخ ..... قد
وافقوا على هذا القانون الأساسي.

الباب الأول
النقابة

المادة الأولى: تحدث في العمارة الموجودة بـ ..... في .....
(عمالة .....) نقابة لشاغليها مكلفة بتسيير ورقابة الأجزاء
المشتركة من العمارة المذكورة.

تتكون هذه النقابة من جمعية عامة تتألف من .....
أعضاء ومن وكيل.

الفصل الأول
الجمعية العامة

المادة 2: تجتمع الجمعية العامة المتكونة من شاغلي أملاك الدولة وعند
الاقتضاء من المالكين في ..... في كل ثلاثة أشهر
وكلما دعت الظروف.

المادة 3: تكون مداولات الجمعية العامة صحيحة مهما كان عدد
الأعضاء الحاضرين وتتخذ القرارات بالأغلبية المطلقة للمصوتين.

المادة 4: يحرر عن كل إجتماع محضر يوقعه جميع الأعضاء الحاضرين ويسجل في دفتر يضبط لهذا الغرض.

الفصل الثاني
الوكيل

المادة 5: تعين الجمعية العامة أثناء اجتماعها السيد ..... في مهام الوكيل.

المادة 6: ان الوكيل هو عون تنفيذي للقرارات التي تتخذها الجمعية العامة في موضوع إدارة أو صيانة الأجزاء المشتركة وبصفة عامة لتطبيق هذا القانون الأساسي.

وتخول له جميع الصلاحيات لهذا الغرض، ويجوز له - عند حدوث صعوبات - أن يطلب مساعدة مصالح العمالة.

المادة 7: يجوز للوكيل - عند الاستعجال - أن يبادر باتخاذ قرارات شريطة أن يطلع الجمعية العامة بذلك أثناء اجتماعها القادم.

المادة 8: يمثل الوكيل النقابة في علاقاتها مع المصالح العمومية وأمام المحاكم مدعية أو مدعى عليها.

الفصل الثالث
العلاقات مع الإدارة

المادة 9: يرسل محضر أول اجتماع تأسيسي للنقابة إلى عامل العمالة أو نائب عامل العمالة للمصادقة عليه.

تكون للنظام الداخلي بمجرد المصادقة عليه القوة التنفيذية وتصبح النقابة متمتعة قانونا بجميع صلاحيتها.

المادة 10: لمصلحة التسيير أن تطلب اطلاعها على الدفتر الخاص بمداولات الجمعية العامة كلما رأت ذلك ضروريا.

ويجوز لها علاوة على ذلك أن تراقب تسيير الوكيل الذي هو ملزم بأن يقدم - عند كل طلب - جميع الوثائق الثبوتية للمصاريف.

الباب الثاني
النظام الداخلي
الفصل الأول
الأجزاء المشتركة

المادة 11: يلزم كل شاغل بأن يسدد حصته من التكاليف المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة وخاصة ما يلي:

- ماء الأجزاء المشتركة،

- أجور القائمات على التنظيف والبوابة،
- مكافأة وكيل العمارة،
- شراء مواد الصيانة،
- صيانة الأنابيب وأوعية القمامة،
- الصيانة العادية للمصاعد،
- الكهرباء وتسخين الأجزاء المشتركة.

يتولى الوكيل جمع المبالغ المخصصة لتسديد النفقات المشتركة.

المادة 12: تحدد الحصة المشتركة لكل شاغل بحسب الكيفيات التالية:
.....
.....
.....

المادة 13: على شاغلي المحلات أن يحافظوا على حسن مظهر العمارة ولا سيما الأبهاء والدرج وأرضية الطابق والأفنية الداخلية والمصاعد والحدائق.

يمنع بصفة خاصة ما يلي:

- تجمع الأشخاص في بهو العمارة وفي الدرج وفي أرضية الطابق والأفنية الداخلية،
- كل كتابة على الحيطان والأبواب والأرض الخ...
- استعمال المصعد من قبل الأولاد الذين تقل أعمارهم عن 14 سنة دون رفيق،

- ترك القمامة في غير الأوعية المخصصة لهذا الغرض،
- كل ضجيج يزعج السكان الآخرين وخاصة بعد الساعة العاشرة مساء.

الفصل الثاني
واجبات خصوصية

المادة 14: لا تشغل المحلات إلا من قبل أشخاص ذوي سيرة وأخلاق حسنة.

المادة 15: يلزم كل شاغل لمحل أن يسدد في الآجال المحددة المبالغ المستحقة عليه عن استهلاك الماء والغاز والكهرباء.

وإذا لم توجد عدادات خصوصية في العمارة فإن توزيع المبالغ المستحقة على كل فرد تتم بالكيفيات التالية: .....
.....
.....

المادة 16: يمنع التكديس في الشرفات للأشياء التي تشوه جمال البيت (دراجات، صناديق، مكانس، غسالات الخ...) كما يمنع استعمالها لنشر الغسيل إذا كانت مطلة على الشارع.

المادة 17: يجب على كل حائز لحيوانات داجنة (كلاب قطط الخ...) أن يحرص على أن لا يكون حضورها مضايقا للسكان الآخرين.

الفصل الثالث
العقوبات

المادة 18: يمكن لنقابة شاغلي العمارة أن تتخذ أزاء المخالفين لأحكام هذا النظام الداخلي العقوبات التالية:

- الانذار،
- منع استعمال بعض الأجزاء أو التجهيزات المشتركة للعمارة،

ويجوز لها علاوة على ذلك مطالبة كل مخالف أمام المحاكم بتعويض الأضرار التي يسببها أو عند الاقتضاء بالطرد دون الاخلال بالملاحقات القضائية الأخرى التي قد تقام ضده.

الباب الثالث
أحكام عامة

المادة 19: يخضع جميع شاغلي العمارة إلى أحكام هذا النظام الذي يحتج به مع ذلك على الغير.

ولهذا فإن هذا النظام الداخلي بعد تصديقه من قبل عامل العمالة يلصق في بهو مدخل العمارة.

وحرر بـ ..... في .....

إمضاء : جميع شاغلي العمارة

مرسوم رقم 76 – 147 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

– بناء على التقرير المشترك لوزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء،

– وبمقتضى الأمر رقم 65-182 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة،

– وبمقتضى الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة،

– وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني،

– وبمقتضى الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط انشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية،

– وبمقتضى المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن، أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى

الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966،

يرسم مايلي:

المادة الأولى: تحدد أحكام هذا المرسوم، شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني والتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 2: تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عنها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق.

المادة 3: يشترط في كل من البدء بالانتفاع وكذلك باخلاء العين المؤجرة أن يكون بادئ ذي بدء مسبوقا بمعاينة حضورية لحالة الأمكنة، ويحرر محضر بذلك.

المادة 4: يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالأمكنة:

- بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله،
- بأن يحترم تخصيص الأمكنة دون إجراء أية تعديلات في توزيعها، وعدم مزاولة أية تجارة وأية صناعة وحتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابي من المؤجر.

وفي هذه الحالة، تنظم العلاقات بين المستأجر والمصلحة المؤجرة بموجب

الأحكام المتعلقة بالإيجارات المحال المعدة للاستعمال المهني،

- بان ينتفع بالأمكنة كرب أسرة صالح، وأن يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وان يقوم باجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه.

وسيحدد قرار وزاري مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء، أعمال الترميمات والصيانة التي تقع على عاتق المستأجر وتلك التي تفرض على المصلحة المؤجرة.

- بألا يتنازل، مطلقا، عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض، والا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة والا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة،

- بأن يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الإجارة، كل مفاتيح الأمكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمكنة،

- بألا يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع كافة التركيبات والتحسينات أو الاصلاحات التي أدخلت بمعرفته على الأمكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر باعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه،

- بألا يخل بنفسه أو بواسطة أي شخص شاغل للأمكنة تحت كنفه براحة العمارة، وبعدم الاضرار بالصحة وبصفة عامة، باحترام النظام الداخلي للعمارة واللوائح التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها نافع للمصلحة العامة.

- بأن يبلغ المصلحة المؤجرة، دون إبطاء، بكل حدث يؤدي بالضرورة إلى إجراء اصلاحات مفروضة على المؤجر وإلا كان مسؤولا مسؤولية شخصية.

المادة 5: تحدد الشروط المالية للإيجار بموجب أحكام الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

وعملا بهذه الأحكام يضاف إلى القيمة الإيجارية الأساسية، الأعباء الإيجارية، التي تشمل الخدمات والضرائب الإيجارية وعند الاقتضاء والتوريدات الضرورية والاتاوى التبعية.

المادة 6: يعاد النظر فورا في العناصر التي حددت على اساسها القيمة الإيجارية الأصلية والاعباء المنصوص عنها في المادة السابقة، إذا ادخل تعديل كلي أو جزئي على العين المؤجرة أثناء فترة الإجارة، ويحتج به إبتداء من وقت اتخاذ القرار التعديلي.

المادة 7: تظل الإيجارات الحالية سارية داخل قطاعها الخاص بها بصفة انتقالية، وفي انتظار صدور النصوص التطبيقية لنظام القيم الإيجارية المنصوص عنه في المادتين 5 و6 المبينين أعلاه، وخاصة الإيجارات الناشئةعن أحكام المرسوم رقم 63-64 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1963 والنصوص اللاحقة المتعلقة بالاموال التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 .

المادة 8: يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة.

وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات والأعباء الإيجارية يتجاوز ثلاثة شهور، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد في المادة 17 أدناه.

ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات اما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض.

المادة 9: ينبغي على المستأجر – ضمانا لتنفيذ التزاماته – أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي، وذلك فضلا عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه.

ولا يجيز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع في أي وقت عن سداد قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة.

وترد الكفالة إلى المستأجر في نهاية مدة الاجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى، عند الاقتضاء.

المادة 10: يلتزم المستأجر بأن يتولى بنفسه مباشرة أعباء المسكن المشغول والمتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء من المصالح العمومية المخصصة، وكذلك كل ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها.

وبالنسبة للمنازل الخالية من العدادات الفردية وخاصة في شأن التزويد بالماء، تحسب قيمة استهلاكها جزافيا، وتقوم المصالح المؤجرة بتقسيمها على مجموع المستأجرين.

المادة 11: يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإجارة الذي أبرمه مع المؤجرة طبقا لأحكام هذا المرسوم.

المادة 12: في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو خليه عن محل اقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالأمكنة.

وفي حالة الطلاق، يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي، طبقا لأحكام المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

المادة 13: لا حق في البقاء بالعين المؤجرة، للمستأجرين:

- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد،
- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم في المادة 12 أعلاه، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة إيجارية.

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانوني.

- الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع

في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرتهم الذين يعولونهم.

ولا يمكن أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع في أحقية بقائه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع ما زالت قائمة حسب القانون،

- الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكناها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم، أو بهدم بناية مهددة بالانهيار.
- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد.

المادة 14: في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات، من أجل الشروع في أعمال ترميمات التعلية أو التحسين، يعوض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال، بمنزل صالح للسكنى.

المادة 15: يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة.

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة اقليميا بتوزيع المنازل.

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل، إلا بعد صدور ترخيص صريح

من اللجنة المذكورة.

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

المادة 16: يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنى،، وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى.

وفضلا عن ذلك، يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير.

المادة 17: كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الاخلال بالاجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها.

المادة 18: كل مستأجر أو شاغل لمنزل مشار إليه في هذا المرسوم، يكون قد حصل بطريق مباشر أو غير مباشر على مبلغ من المال أو أي شيء آخر ذي قيمة، أو يشرع في الحصول أو حاول للحصول على ذلك في مقابل ترك الأماكن المؤجرة، يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون فيما يخص النصيب وخيانة الأمانة.

المادة 19: مع الاحتفاظ بالأحكام الانتقالية المبينة بعده، السارية على شاغلي الأمكنة قبل صيرورة هذه الأحكام نافذة، يخضع من يثبت عليه أنه

وضع يده بطريقة غير قانونية وبدون صفة على الأمكنة التي ينظمها هذا المرسوم للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 المبينة أعلاه.

المادة 20: عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتي تنظمها هذه الأحكام ملزمة باعداد عقد إيجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق، وتجديد كافة سندات شغل الأمكنة التي هي في حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج.

المادة 21: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، وخاصة الأحكام الواردة بالمرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 تعالج نفس الموضوع.

المادة 22: يكلف وزير الداخلية ووزير العدل حامل الأختام ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هواري بومدين

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

وزارة الأشغال
العمومية والبناء

عقد إيجار نموذجي

بين كل من :

(تعيين المصلحة المؤجرة) .....

العنوان : .....

ممثلة في : بيان اسم ولقب ورتبة المسؤول، ذي الأهلية القانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة)

طرف أول

والسيد (ة) : .....

الاسم (الاسم السابق) (عند الاقتضاء) : .....

المولود (ة) في : .....

بـ : .....

المقيم (ة) في : .....

طرف ثان

اتفقا وقررا الآتي:

الفصل الأول
الموضوع

المادة الأولى: طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة) إلى (..... تعيين المستأجر .....) الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبارا من (يحدد تاريخ بدء الإيجار).

المادة 2: تتكون الامكنة المؤجرة من:

- طبيعة المكان: (فيلا - شقة .....)
- الكائنة : (المدينة) ..... رقم : .....
شارع ..... السلم .....
الواجهة ..... الطابق .....
مؤلفة من : (عدد الغرف) القابلة للسكنى.

- مطبخ
- مرحاض
- غرف أخرى
- الملحقات (بيان بقائمة الملحقات المحتملة)

المادة 3: يحدد بدل الإيجار بـ ..... دج ،
منه، مبلغ (المبلغ كتابة) كبدل إيجار أساسي،
ومبلغ ..... دج ممثلا للأعباء.

وعند الاقتضاء، بعد تخفيض نسبة الـ 40 ٪ من القيمة الإيجارية الأصلية الممنوحة لأعضاء جيش التحرير الوطني، والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني، يخفض بدل الإيجار إلى : ..... دج.

وتحسب القيمة الإيجارية والأعباء طبقا للنظم السارية، وتكون قابلة لإعادة النظر فيها.

الفصل الثاني
الشروط العامة للإيجار

المادة 4: طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن بصفة أساسية يحدد هذا العقد بالشروط المبينة بعده.

المادة 5: يقرر المستأجر بأنه على علم تام بالأمكنة لرؤيته إياها ومعاينته لها وأنه تحقق من استلامه للأمكنة في حالة جيدة قابلة للسكنى، طبقا لمحضر الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا.

المادة 6: يلتزم المستأجر بالآتي:

1) أن يشغل الأمكنة لسكناه بصفة أصلية وشخصية وكذلك لأعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله،

2) الا يباشر في الأمكنة أي نشاط تجاري أو صناعي أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح ومكتوب من المصلحة المؤجرة،

3) لا يخول بأي حال من الأحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلي أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجانا تحت تصرف الغير كل أو بعض الأماكن المؤجرة،

4) أن ينتفع بالأمكنة كرب عائلة صالح، وان يحافظ عليها في حالة

جيدة باجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أي نوع وأن تكون في حالة نظافة تامة وان يعيدها عند انتهاء الإجارة إلى ما كانت عليه،

5) أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة المؤجرة صيانة تامة، وان يخضع للتعليمات التي تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها.

6) الا يصب في المجاري المائية المواد الدهنية أو خلافها، مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادي للمياه أو يضر بالحفاظ على نفس المجاري.

7) أن يضمن بوسائله الخاصة، وعلى نفقته، إجراء تسليك جميع مجاري المياه المسدودة التي تتصل بالأمكنة المؤجرة، إلى غاية المجرى المشترك للمياه.

8) الا يجرى أي فتحة بالجدران والا يعدل وضع وتوزيع الأمكنة المؤجرة، الا بترخيص صريح وكتابي من المصلحة المؤجرة التي تحتفظ بالحق في مراقبة الاشغال.

9) أن تكون الأمكنة المؤجرة دائما مزودة بالاثاث والمنقولات بالمقدار الكافي لمواجهة تسديد الإيجارات وكذلك تنفيذ هذا العقد.

10) أن يمتنع في جميع الظروف هو والاشخاص الذين يعيشون ببيته، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدوء أو أمن العمارة أو الأضرار بحسن منظرها.

11) أن يراقب أولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدوء بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاولة الألعاب غير المناسبة والخطيرة، وملاحظتهم بعدم توسيخ السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارات، والمصاعد والأبواب وصناديق الرسائل وكل الأجزاء المشتركة، وبعدم خلع العشب والمغروسات أو أي تجهيز آخر أو تركيب داخلي أو خارجي.

12) أن يحترم جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة وكذلك كافة التعليمات التي ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجل المنفعة العامة.

13) أن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالأمكنة إلى المصلحة المؤجرة عند إنتهاء الإجارة وبعد الوفاء بكافة التزاماته.

المادة 7: يجب على المستأجر أن يبلغ المصلحة المؤجرة، برسالة موصى عليها مع علم الوصول، بنيته في إخلاء الأمكنة المؤجرة وذلك قبل شهر من تاريخ الإخلاء.

المادة 8: يجب على المستأجر أن يشارك -عند مغادرته- في معاينة الأمكنة لتحرير محضر بذلك.

ويعتبر المحضر بمعاينة الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضوريا، وذلك في حالة الغياب المتعمد من المستأجر المغادر.

وفي هذه الحالة، يحتج بهذا المحضر قبل المستأجر المغادر الذي يعتبر -تبعا لذلك- متنازلا عن ابداء أية منازعة في صحة هذا المحضر.

المادة 9: تظل كافة التركيبات والتجميلات والتحسينات التي أجراها المستأجر بالأمكنة المؤجرة عند انتهاء الإجارة، ملكا للمصلحة المؤجرة، دون تعويض، ومع عدم المساس بحق المؤجر في طلب إعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على حساب المستأجر وذلك في حالة ما إذا نفذت الأعمال دون ترخيص منها.

الفصل الثالث
الإيجار والأعباء والكفالة

المادة 10: يحدد بدل الإيجار طبقا للأحكام التطبيقية المنصوص عليها في الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

ويضاف على بدل الإيجار الأصلي، الخدمات العامة والضرائب الإيجارية، وعند الاقتضاء مصاريف التوريدات الفردية والأتاوى التبعية، المعتبرة تحت مدلول الأعباء المشتركة.

المادة 11: في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الإيجار والأعباء المشتركة تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون على هذا العقد وتكون سارية المفعول اعتبارا من تاريخ صدور القرار المعدل.

المادة 12: يستحق بدل الإيجار والأعباء المشتركة وتتم التسوية في موعد أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة.

ويكون التسديد الذي يقوم به المستأجر كالآتي:

اما نقدا لدى .....

واما بموجب شيك ..... مسحوب لفائدة .....

المادة 13: في حالة انسداد مجاري التصريف المشتركة يكون المستأجر ملزما بجزء من مصاريف التصليح التي تحملتها المصلحة المؤجرة، وذلك إذا ما انتفع المستأجر من هذه المجاري وكان يوجد في أعلى نقطة الانسداد.

المادة 14: يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التي يحدثها بفعله أو بفعل أي شخص يكون مسؤولا عنه.

المادة 15: يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا ومباشرة للمصالح المعنية وفي الآجال المحددة، استهلاكاته للماء والغاز والكهرباء، وكذلك الأعباء المتعلقة بصيانة وتأجير العدادات المتعلقة بها.

وفي حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التي حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جزافية والمكلفة بتحصيل المصاريف مقدما لتسويتها، على أساس تكوين المنزل وعدد الأشخاص الشاغلين للأمكنة.

المادة 16: يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد، ولضمان تنفيذ التزاماته بإيداع كفالة تعادل قيمتها بدل الإيجار الأصلي لثلاثة أشهر، ويسلم له إيصال بذلك.

وترد الكفالة إلى المستأجر الذي يخلي المكان المؤجر بعد استنزال مبلغ الترميمات التأجيرية وأية مستحقات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء.

ولا يعفى إيداع هذا الضمان المستأجر -في أي وقت كان- من التزاماته بتسديد الإيجار وتوابعه في الآجال المحددة.

الفصل الرابع
صيانة العمارات

المادة 17: يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة اجرائها بالأمكنة المؤجرة في العمارة أو بجوارها، دون المطالبة بأي تعويض أو خفض في الإيجار والخدمات، مهما كانت أهمية ومدة الأعمال ولو تجاوزت 40 يوما.

ويجب على المستأجر أن يخطر فورا وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة، وإلا كان مسؤولا مسؤولية شخصية.

المادة 18: تكون أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة وعلى سبيل البيان كالتالي:

- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح،
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجبات،
- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية،

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

المادة 19: يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يشغلها، وخاصة،

- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة،
- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة،
- تركيب أو إصلاح الاجهزة الكهربائية الموجودة،
- إصلاح أو تبديل الأقفال، والمقابض والمفصلات، والمزالج،
- إجراء الدهانات الداخلية،
- تبديل البلاطة والقيشاني، (الخزف) داخل الأمكنة،
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية.

المادة 20: يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة المؤجرة، والمكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة.

الفصل الخامس
النظام الداخلي للعمارة

المادة 21: فضلا عما يلزم به المستأجرين إحترام للوائح العامة للشرطة والصحة والأمن، يتعهد بتنفيذ وعدم مخالفة الأحكام الخاصة للنظام الداخلي للعمارة الذي وضعته المصلحة المؤجرة.

وتلزم القيود المطلقة للنظام الداخلي، الشاغلين بالسهر على حسن مظهر العمارة وخاصة الردهات والسلالم والعتبات والأفنية الداخلية والمصاعد والحدائق، ويمنع على وجه الخصوص:

- التخزين داخل الأمكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة على أمن العمارة،
- إيجاد عوائق بردهة مدخل العمارة والسلالم والعتبات والأفنية الداخلية،
- جميع الكتابات على الجدران والأبواب والأرضيات،
- استعمال الأطفال الذين يقل عمرهم عن 14 سنة للمصعد دون مرافقتهم،
- إيداع القمامة خارج الأوعية المخصصة لها أو الأمكنة المحتجزة لهذا الغرض،
- أي ضوضاء تقلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة وعلى وجه الخصوص بعد الساعة العاشرة مساء.

وزيادة على ذلك، يقضي النظام الداخلي للعمارة بأنه:

- لا يمكن أن يشغل الأمكنة المؤجرة إلا أشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة،

- يجب الا تكون الشرفات مزدحمة بأشياء تضر بالصحة أو بجمال العمارة والا تستخدم لنشر الملابس عندما تطل على الطريق،

- يجب على كل او لحيوانات أليفة كالكلاب والقطط والطيور أن يسهر على ألا يزعج تواجدها راحة الشاغلين الآخرين.

الفصل السادس
حقوق المستأجر

المادة 22: تلزم المصلحة المؤجرة، بأن تسلم الأمكنة المؤجرة للمستأجر في حالة جيدة صالحة للسكن وأن تجرى تبعا لذلك الصيانة والترميمات التي تقع على عاتقها بغية الابقاء على حالة صلاحياتها للسكن.

المادة 23: تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الأضرار أو عوائق الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيه أو الغير.

المادة 24: في حالة إسترجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الاجلاء المسبق عن الامكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكنى حتى تمام تلك الاشغال.

المادة 25: يستفيد المستأجر الذي يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالأمكنة.

ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف

منزله في حالة وفاته أو غيابه أو اختفائه أو لاى سبب آخر معترف به قانونا.

المادة 26: لا يستطيع المستأجر أو أصحاب الحق المشار إليهم في المادة السابقة أن يتمسكوا بحق البقاء بالامكنة:

- إذا صدر بشأنهم حكم بالطرد مشمول بالنفاذ.
- إذا لم يشغلوا حقيقة الأمكنة المؤجرة لفترة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال سنة إيجارية، بشرط عدم مخالفة الأحكام المنصوص عليها في المادة 13 فقرة 3 من المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 المشار إليه في المادة 4 أعلاه،
- إذا كان لهم منزل أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترداد على منزل يفي بحاجة عائلتهم، ويقع في نفس بلدة محل اقامتهم،
- إذا كان سند شغل المكان تابعا لعقد عمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد،
- إذا كانت الأمكنة المسكونة غير صحية وكان سكناها محظورا، أو صدر بشأنها الخطر، يقضى بهدم العمارة المهددة بالانهيار.

المادة 27: يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالأمكنة، في تبديل الأمكنة التي يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة.

وتمنح لجنة توزيع المنازل المنشأة لدى المجلس الشعبي البلدي بهذا الترخيص، طبقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم المشار إليه أعلاه.

ولا يصرح بالتبديل الا إذا كانت الأمكنة واقعة في نفس البلدة.

ولا يقبل أي تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، إذا لم يف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغله للمكان المراد ابداله.

المادة 28: وفي حالة الطلاق، يؤول حق الاجارة والبقاء بالأمكنة للزوج الذي يعينه حكم المحكمة.

الفصل السابع
العقوبات

المادة 29: عند التخلف عن تسديد قسط واحد من بدل الايجار في موعده، أو على أثر عدم تنفيذ اي من الشروط أو الالتزامات التي يحتويها هذا العقد، وإذا ما استمر عدم التسديد أو عدم التنفيذ بعد اعذار المستأجر لمدة ثلاثة أشهر، يلغى عقد الايجار بقوة القانون، ويطرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل، مع عدم الاخلال باتخاذ كافة الإجراءات القضائية الأخرى.

المادة 30: يكون لبدل الإيجار والاعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لأحكام المادة 995 من القانون المدني.

المادة 31: تكون العقوبات المنصوص عليها في القانون عن جريمتي النصب وخيانة الأمانة هي العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستأجر يحصل بصفة مباشرة أو غير مباشرة، على مبلغ من المال أو أي شيء ذى

قيمة عند اخلائه الامكنة المؤجرة.

المادة 32: يرفع للوالي لما له من سلطة الوصاية، التحكيم في كافة المنازعات المتولدة عن تطبيق أحكام هذا العقد.

المادة 33: فيما يتعلق بالمنازعات، تختص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر في المنازعات المحتملة.

المادة 34: يتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع.

المادة 35: تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير هذا العقد في نسختين وتسلم احداهما للمستأجر.

حرر في ..... بـ .....

(تحرير بخط اليد) توقيع وخاتم

تلي وصودق عليه المصلحة المؤجرة

(توقيع المستأجر)

مرسوم رقم 80 – 278 مؤرخ في 21 محرم عام 1401 الموافق 29 نوفمبر سنة 1980 يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63 – 88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة.

إن رئيس الجمهورية،

– بناء على تقرير وزير الداخلية،

– وبناء على الدستور، ولا سيما المادتان 111 – 10 و152 منه،

– وبعد الإطلاع على الأمر رقم 62 – 20 المؤرخ في 24 غشت سنة 1962 والمتعلق بحماية الاملاك الشاغرة وتسييرها،

– وبعد الإطلاع على المرسوم رقم 63 – 88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة،

يرسم ما يلي:

المادة الأولى: تلغى أحكام المرسوم رقم 63 – 88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الاملاك الشاغرة.

المادة 2: لايسرى مفعول الالغاء على القرارات الناجمة عن أحكام المرسوم المشار إليه في المادة الأولى أعلاه، بالنسبة للفترة التي سبقت نشر هذا المرسوم.

المادة 3: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1401 الموافق 29 نوفمبر سنة 1980 .

الشاذلي بن جديد

قانون رقم 81 – 01 مؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهنى أو التجارى أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية.

إن رئيس الجمهورية،

– بناء على الميثاق الوطني،

– وبناء على الدستور، لا سيما المواد 16 و151 و152 و154 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن انتقال الاملاك الشاغرة إلى الدولة،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون العقوبات،

– وبمقتضى الأمر رقم 67 – 24 المؤرخ في 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون البلدي،

– وبمقتضى الأمر رقم 68 – 654 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1986 المتمم، والمتضمن قانون المالية لسنة 1969، لا سيما المادة 98 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 69 - 38 المؤرخ في 7 ربيع الأول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الولاية،

- وبمقتضى الامر رقم 70 - 11 المؤرخ في 15 ذى القعدة عام 1389 الموافق 22 يناير سنة 1970 والمتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة،

- وبمقتضى الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 93 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 80 - 12 المؤرخ في 23 صفر عام 1401 الموافق 31 ديسمبر سنة 1980 والمتضمن قانون المالية لسنة 1981، لاسيما المادة 88 منه،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه:

المادة الأولى: يهدف هذا القانون إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول يناير سنة 1981، وكذا تحديد الشروط المتعلقة بالتنازل.

الفصل الأول
الأملاك

المادة 2: تعد قابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة:

1 - المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966، وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70 - 11 المؤرخ في 22 يناير سنة 1970 المشار إليهما أعلاه،

2 - المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها،

3 - المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية،

4 - المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية، والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80 - 12 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1980 المشار إليه أعلاه،

5 - المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية بمختلف أنواعها،

6 - المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الاملاك المشار إليها في الفقرات 1 و2 و3 و4 أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.

المادة 3: لا يجوز التنازل عن العقارات المبنية التالية:

1 - البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح المختصة، هدمها،

2 - البنايات والمحلات المعنية باجراء المراصفة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن ارادة الاكتساب،

3 - المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية والتي يحدد مقدارها بموجب مرسوم،

4 - البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من القانون رقم 80 - 12 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1980 المشار إليه أعلاه، التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

ويستمر تسيير هذه الأملاك من البلديات ويطبق عليها التنظيم الجاري به العمل.

5 - مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزا من البنايات التي تستعملها الدولة، والحزب والجماعات المحلية، والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.

تحدد بمرسوم مقاييس وكيفيات التخصيص وقائمة الوظائف التي تمنح الحق في مسكن الخدمة والمساكن الضرورية لممارسة الوظائف.

وتحدد قائمة المساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية بالطرق التنظيمية.

6 - المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية.

تنقل مجانا ملكية المحلات التابعة لاملاك الدولة التي تستعملها المؤسسات المشار إليها أعلاه، والتي لا تدخل في إطار الأملاك المشار إليها في المادة 3 من الامر رقم 70 - 11 المؤرخ في 22 يناير سنة 1970، إلى البلديات التي توجد بترابها هذه الأملاك.

7 - البنايات الفردية من النوع الرفيع.

تحدد بمرسوم مقاييس الترتيب في هذا الصنف وقائمة هذه العقارات.

8 - المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية الواسعة المساحة.

تحدد بمرسوم مقاييس الترتيب في هذا الصنف.

تنقل مجانا ملكية المحلات الواسعة المساحة التي لها صفة قانونية مماثلة لصفة الأملاك المشار إليها في المادة 2، الفقرة الأولى، إلى البلديات التي توجد هذه الاملاك بترابها.

9 - المحلات والعقارات المرتبة كآثار تاريخية.

10 - الاملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الإشتراكي.

المادة 4: تسرى على المساحات الزائدة عن قطع الارض التابعة للعمارات المبنية الفردية أو الجماعية المشار إليها في المادة 2، أحكام الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المشار إليه أعلاه.

غير أنه بالنسبة للمساحات الزائدة على قطع الأرض التابعة للعمارات الفردية، تمنح البلدية حق الافضلية لاحد أعضاء أسرة المكتسب الذي يستوفي الشروط المنصوص عليها في التنظيم.

وفي حالة تعدد القطع الزائدة لا يمنح حق الافضلية إلا لقطعة واحدة.

ولا يطبق حق الافضلية هذا على المساحات التي تم ضمها بصفة غير قانونية.

الفصل الثاني
المستفيدون

المادة 5: يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 2، الفقرات 1 و2 و3 و4 و5، الاشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الايجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الاماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الاساسية المعمول بها.

المادة 6: يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي محددة في المادة 2، الفقرة 6، الاشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الاماكن.

لا تطلب ممارسة النشاط في الاماكن نفسها من الأشخاص المعوقين والارامل.

المادة 7: يستفيد المستأجرون المشار إليهم في المادتين 5 و6 الذين يستوفون شروط الاكتساب ولا يبدون الرغبة في اكتساب الملك الذي يشغلونه حق البقاء في المكان بصفتهم مستأجرين.

المادة 8: لا يجوز للمترشحين للاكتساب كما جاء تعريفهم في المادتين 5 و6 أن يكتسبوا في إطار أحكام هذا القانون عبر التراب الوطني أكثر من:

- محل واحد للاستعمال السكني،

- محل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

المادة 9: لا يجوز لأي شخص يملك عقارات مبنية أو غير مبنية للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، أن يطمح إلى اكتساب محل قابل للتنازل بموجب هذا القانون يكون له نفس استعمال المحل الذي يملكه.

إلا أنه فيما يخص المحلات السكنية، مع مراعاة أحكام المادة 5، لا تطبق الفقرة السابقة على شاغلي الاملاك القابلة للتنازل الذين لهم صفة:

- اما المالك الفردى لمسكن للاستعمال العائلى دون غيره أو لقطعة أرض معدة للبناء،
- واما المالك بالشيوع لمسكن أو قطعة أرض.

وتجرد المساهمة في شركة بأملاك عقارية الشريك من حق اكتساب ملك مخصص لنفس الاستعمال قابل للتنازل بمقتضى هذا القانون.

المادة 10: لا يجوز للاطفال القصر اكتساب ملك قابل للتنازل بموجب هذا القانون.

غير أنه يعترف بالحق في البقاء للذين تتوفر في وليهم المتوفى الشروط المنصوص عليها في المواد من 5 إلى 9 من هذا القانون.

الفصل الثالث
الإجراءات والهيئات المكلفة بالتنازل

المادة 11: تحدث، من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك، موضوع هذا القانون، ثلاث هيئات للتنفيذ والمراقبة:

- لجنة يرأسها رئيس الدائرة على مستوى كل دائرة،
- لجنة يرأسها الوالي على مستوى كل ولاية،
- لجنة وطنية يرأسها وزير الداخلية على المستوى الوطني.

يحدد تشكيل هذه اللجان وسيرها بمرسوم.

المادة 12: ترسل ملفات طلب الاكتساب إلى لجنة الدائرة المختصة اقليميا التي تسلم وصل الاستلام.

تحدد الوثائق المكونة لطلبات الاكتساب بمرسوم.

المادة 13: تكلف لجنة الدائرة بابداء الرأى في طلبات الاكتساب بعد فحص الملفات المكونة لهذا الغرض.

المادة 14: تكلف اللجنة الولائية بما يلي:

- تنشيط العمليات التي تجريها لجان الدوائر ومراقبتها،
- النظر في الطعون المقدمة من المترشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها لجان الدوائر،

- تقديم عرض دورى للجنة الوطنية عن نتائج العملية.

تنظم طرق الطعن ووسائله المفتوحة للمترشحين للاكتساب بموجب الأحكام المنصوص عليها في المواد من 33 إلى 36 المذكورة أدناه.

المادة 15: تسند للجنة الوطنية مهمة السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في هذا المجال، وتتبع ودعم عمل اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطور العملية.

الفصل الرابع
تقدير قيمة الأملاك

المادة 16: تقدر قيمة الاملاك من قبل ادارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ضمن الشروط المشار إليها في مواد هذا الفصل.

يتم التقدير على أساس جميع العناصر الموجودة عند التاريخ الجارى.

غير أنه، لا تؤخذ بعين الاعتبار توسيعات المساحة السكنية التي طرأت على العقارات السكنية مالم تحقق بالأموال العمومية.

المادة 17: ترتب العقارات السكنية القابلة للتنازل عنها بمقتضى هذا القانون حسب الاصناف والمناطق ووفقا لمقاييس تحدد بمرسوم.

المادة 18: تقدر قيمة المساكن الفردية ولا سيما التي هي من نوع (فيلا) بالطريقة المسماة «الارض والبناء» المتمثلة في حساب قيمة الارض التي

أقيمت عليها البناية والارض الملحقة بها من جهة، وقيمة البناية على أساس مساحتها الاجمالية من جهة أخرى.

تحدد بمرسوم أسعار وحدة المتر المربع من الأرض والبناية حسب كل صنف وكل منطقة.

المادة 19: تقدر قيمة المساكن التابعة للبنايات الجماعية، بالطريقة المعتمدة على «المساحة المستعملة» والتي تسمح بالحصول على القيمة الجزافية بما فيها قطعة الأرض المبنى عليها للشقة وضرب مساحتها في سعر الوحدة للمتر المربع.

يحدد سعر المتر المربع لكل صنف وحسب كل منطقة بمرسوم.

المادة 20: في كلتا الحالتين المشار إليهما في المادتين 18 و19 المذكورتين أعلاه، يؤخذ بعين الاعتبار قدم البنايات التي يحدد معدلها وفقا لعمرها ومقدار صيانتها من جهة، وموقعها الجغرافي من جهة أخرى.

المادة 21: تقدر قيمة المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية والحقوق المتصلة بها وفقا للمادة 98 من الامر رقم 68 - 654 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1968 المذكور أعلاه.

الفصل الخامس
كيفيات التنازل

المادة 22: يتم دفع سعر التنازل اما نقدا واما بالتقسيط على مدى:

- خمس وعشرين (25) سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني،
- ثلاث (3) سنوات بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

وبالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني وفي حالة البيع بالتقسيط فإنه لا تترتب عن حصص أسعار البيع فوائد وذلك لمدة خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع.

المادة 23: تؤول الاراضي المبنية التي هي ملك للجماعات المحلية والمستعملة لعمليات البناء الذاتي، إلى المستفيدين منها بمطلق الملكية.

وتلحق بالبنايات التي تم انجازها في المناطق الحضرية فوق الأراضي المحجوزة أو المغتصبة من قبل السلطات الاستعمارية بما في ذلك الأراضي المبني عليها والأراضي التابعة لها المطالب بها فرديا أو عائليا، البنايات المنجزة في إطار عمليات البناء الذاتي. وعلى هذا الأساس فإنه يرجع ويثبت حق العائلات الثابت استحقاقها بالبنايات، في الملكية وتمنح لها الاملاك المبنية أو غير المبنية بالمطالبة في حدود الحاجيات العائلية، كما هي محددة في الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه.

ويسوي رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء إداري الوضعية القانونية للاملاك المنصوص عليها في الفقرة 2 أعلاه، وذلك بناء على طلب المعنيين.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 24: تحسب إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون، أجور الكراء الرئيسية الجارية التي يدفعها المترشحون لامتلاك المساكن كدفع جزئي لسعر البيع على أن يقدم الطلب في ظرف السنوات الخمس (5) الموالية لاصدار هذا القانون.

المادة 25: في إطار البيع بالتقسيط، يجب على الممتلكين دفع حصة أولية تتراوح بين 3 و20٪ من سعر التنازل وذلك حسب مداخيلهم.

المادة 26: يتم نقل ملكية مسكن أو محل، كان موضوع عقد للبيع، اثر دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع نقدا أو اثر دفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط.

وتحرر هذا العقد وتقيده إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 27: يمنع كل نقل بين الاحياء لملكية العقارات المكتسبة بمقتضى أحكام هذا القانون، أو رهنها أو كراؤها طوال مدة خمس (5) سنوات. ويسرى هذا الاجل ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع.

وفي إطار البيع بالتقسيط وبعد انقضاء الاجل المشار إليه في الفقرة أعلاه، لا يجوز للمكتسب أن يقوم بنقل ملكية العقار الذي اكتسبه أو برهنه أو بكرائه الا بعد دفعه تمام بقية المبالغ المستحقة.

إلا أنه يمكن، خلال مدة عدم القابلية للتنازل ولاسباب مقبولة أن تتم المقايلة لصالح الهيئة البائعة ضمن شروط تحدد بمرسوم.

المادة 28: يخضع تسيير الاجزاء المشتركة للبنايات الجماعية وادارتها وصيانتها للقواعد التي تسري على الملكية المشتركة.

الفصل السادس
أحكام مالية

المادة 29: في حالة البيع بالتقسيط، يتحتم على المتملك توقيع تأمين على الحياة والحريق يضمن دفع المبالغ الباقية في حالة وفاة المتملك أو تلف البناية.

المادة 30: تعفى العقود والاوراق والوثائق الموضوعة بمقتضى هذا القانون والمتعلقة بالتنازل عن المحلات السكنية من كل الحقوق والرسوم.

وتعفى هذه المحلات نفسها من الرسم العقاري على الاملاك المبنية طيلة خمس وعشرين (25) سنة إبتداء من توقيع عقد البيع.

المادة 31: يستفيد أعضاء جيش التحرير الوطني والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني وكذا ذوو الحقوق من الامتيازات التالية:

1 - تخفيض بنسبة 40٪ من سعر التنازل عن المحل المخصص للسكن لفائدة:

- كبار المعطوبين المعوقين الدائمين،
- أرامل الشهداء،
- أصول الشهداء،

- أعضاء جيش التحرير الوطني والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني الذين لهم صفة الاعضاء الدائمين، أو المعتقلين أو الفدائيين ويساوى دخلهم مرة ونصفا الاجر الوطني الادنى المضمون أو يقل عنه،
- أرامل المجاهدين، أعضاء جيش التحرير الوطني وأعضاء المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني الذين لهم صفة الاعضاء الدائمين أو المعتقلين أو الفدائيين، ويساوى دخلهن مرة ونصفا الاجر الوطني الادنى المضمون أو يقل عنه،
- أبناء الشهداء المفوقين بسبب حرب التحرير.

2 - تخفيض بنسبة 20٪ من سعر التنازل للمحل المخصص للسكن لفائدة أعضاء جيش التحرير الوطنى والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني (الذين لهم صفة الاعضاء الدائمين أو المعتقلين أو الفدائيين)، وأرامل المجاهدين أعضاء جيش التحرير الوطني وأعضاء المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني (الذين لهم صفة الاعضاء الدائمين أو المعتقلين أو الفدائيين) ذوى دخل يتجاوز مرة ونصفا الاجر الوطني الادنى المضمون ويساوي أو يقل مرتين ونصفا عن الاجر الوطني الادنى المضمون.

ولا يؤخذ المعاش في الاعتبار عند تقييم المداخيل.

وتستفيد هذه الفئات من المكتسبين المشار إليهم أعلاه مما يلي:

- الاعفاء من نسب الفائدة،
- الاعفاء من الرسم العقاري على الملكية المبنية،
- التسهيل في دفع سعر التنازل عن المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفى أو المهني على مدى سبع (7) سنوات على الاكثر،

- التخفيض من سعر البيع، يطابق مبلغ قسط التأمين على الحياة والحريق.

وتكون هذه الامتيازات على نفقة الدولة.

المادة 32: تدفع حصائل التنازل عن الاملاك المشار إليها في المادة 2 الفقرات 1 و2 و3 و5 وكذلك حصائل التنازل عن المحلات التجارية والتنازل عن الحقوق التجارية المماثلة لها من حيث الصفة القانونية إلى ميزانية الدولة.

وتدفع حصائل التنازل عن الأملاك المشار إليها في المادة 2، الفقرة 4 وكذلك حصائل التنازل عن المحلات والحقوق التجارية المماثلة لها من حيث الصفة القانونية إلى ميزانية الجماعة المحلية المعنية.

الفصل السابع
الطعن

المادة 33: يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى أنه مغبون أو أن حقوقه أغفلت أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية المشار إليها في المادة 14 أعلاه، وذلك في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده.

المادة 34: يتعين على اللجنة الولائية أن تبت في ظرف الشهرين التاليين للطلب، ويجب أن تعلل القرارات التي تصدر في هذا الاطار وتبلغ إلى صاحب الطلب ولجنة الدائرة المعنية.

المادة 35: يجوز للمترشح أن يرفع طعنا نزاعيا إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام في حالة رفض الطعن المقدم إلى اللجنة الولائية أو عند عدم تلقى رد في الآجال المحددة في المادة 34 أعلاه.

المادة 36: لا يجوز أن تكون القرارات التي تصدر عن لجنتي الدائرة والولاية محل طعن من الهيئة المالكة أو المسيرة.

الفصل الثامن
العقوبات

المادة 37: يترتب على كل تصريح غير صحيح يدلي به صاحب الطلب بطلان التنازل ويعرض المصرح للحبس لمدة تتراوح بين شهرين وسنتين وغرامة مالية يتراوح مبلغها من 500 إلى 5,000 دج.

المادة 38: في حالة حصول صفقة غير قانونية أو مقنعة خلال مدة الخمس (5) سنوات المشار إليها في المادة 27 أعلاه، يفقد المخالف حقوقه في الامتلاك.

وفضلا على ذلك، تبطل الصفقة غير القانونية ويسقط مفعولها.

المادة 39: يترتب عن بطلان التنازل، فضلا عن فقد المتملك حقوقه في الامتلاك عدم استرجاع المبالغ المدفوعة من قبله بعنوان التنازل، التي تصبح مكتسبة للدولة بصفة نهائية ويتم اجلاؤه واجلاء كل محتل باذنه للمسكن أو المحل.

المادة 40: يعاقب كل من يسهل أو يحاول تسهيل التنازل عن ملكية ما بمناورات تدليسية أو بمخالفة أحكام هذا القانون بالحبس لمدة تتراوح بين سنة (1) واحدة وخمس (5) سنوات وغرامة مالية تتراوح من 5,000 إلى 10,000 دج، وذلك دون الاخلال بالأحكام المنصوص عليها في المواد من 119 إلى 134 من قانون العقوبات.

المادة 41: تحدد كيفيات تطبيق هذا القانون بموجب مراسيم.

المادة 42: تلغى كافة الأحكام المخالفة لهذا القانون.

المادة 43: ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 .

الشاذلي بن جديد

مرسوم رقم 82 – 331 مؤرخ في 20 محرم عام 1403 الموافق 6 نوفمبر سنة 1982 يعدل ويتمم المرسوم رقم 81 – 97 المؤرخ في 16 مايو سنة 1981 الذي يحدد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكنى القابلة للتنازل عنها، في إطار القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 181 .

إن رئيس الجمهورية،

– بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية، ووزير المالية، ووزير التخطيط والتهيئة العمرانية، ووزير الاسكان والتعمير،

– وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 111 – 10 و152 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجاري أو الحرفى، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

– وبمقتضى المرسوم رقم 81 – 44 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1401 الموافق 21 مارس سنة 1981 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجاري أو الحرفى، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 81 - 97 المؤرخ في 12 رجب عام 1401 الموافق 16 مايو سنة 1981 الذي يحدد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها، في إطار القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981،

يرسم ما يلي:

المادة الأولى: تعدل أحكام المواد 16 و17 و18 و19 و26 من المرسوم رقم 81 - 97 المؤرخ في 16 مايو سنة 1981 المذكور أعلاه وتتمم كالتالي:

«**المادة 16**: يحدد السعر المرجعي الذي ينطبق على المسكن الذي يدخل عليه الرقم الاستدلالي 1، كما يأتي:

- 1200 دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي يتجاوز عمرها سبع سنوات في 31 ديسمبر سنة 1980،
- 1400 دج للمتر المربع بالنسبة للمساكن التي يقل عمرها عن سبع سنوات في 31 ديسمبر سنة 1980».

«**المادة 17**: يحدد السعر الأساسي للمتر المربع من المساحة، بالنسبة لكل صنف من المساكن التابعة للعقارات الجماعية بتطبيق المعاملات التصحيحية الآتية على السعرين المتوسطين المرجعيين المذكورين في المادة 16 أعلاه:

الصنف الأول: 1،75

الصنف الثاني: 1،25

الصنف الثالث: 1،00

الصنف الرابع: 0،80

الصنف الخامس: 0،70

الصنف السادس: 0،55

الصنف السابع: 0،25».

«**المادة 18**: يحدد السعر الأساسي للمتر المربع من المساحة بالنسبة لاصناف الديار الفردية، بتطبيق المعاملات التصحيحية الآتية على السعرين المتوسطين المرجعيين المذكورين في المادة 16 أعلاه:

الصنف الأول: 2،30

الصنف الثاني: 1،55

الصنف الثالث: 1،25

الصنف الرابع: 1،05

الصنف الخامس: 0،95

الصنف السادس: 0،85».

وفي حالة شغل الديار الفردية بأكثر من مستأجر يخفض معاملها بربع (4/1) نقطة ».

«**المادة 19**: يكون السعر المتوسط المرجعي للمتر المربع من مساحة الأرض المطبق على أرض حصلت على 10 نقط استدلالية وتقع في محيط المنطقة الأولى 40 دج».

«**المادة 26**: تؤخذ التوسيعات التي أنجزها مستأجر والمساكن الفردية بعين الاعتبار في تخفيض سعر البيع شريطة أن تكون هذه التوسيعات قد دفعت مبالغها من أموال المترشح للشراء الخاصة وأن تكون مطابقة للتنظيم المعمول به في ميدان التعمير.

يراجع التقييم الاولى لسعر البيع بحذف التوسيعات التي تحدد طبيعتها وتكوينها لجنة الدائرة بعد دراسة الملف الذي يقدمه لهذا الغرض المترشح للملكية.

يستفيد المترشح للملكية الذي يرى أن قرار لجنة الدائرة لم ينصفه من الطعون المنصوص عليها في المادتين 33 و35 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه.

وزيادة على ذلك فان إجراءات مراجعة التقييم الأولى توقف الآجال المحددة في المادة 9 وما تلاها من المرسوم رقم 81 - 44 المؤرخ في 21 مارس سنة 1981 المذكور أعلاه».

المادة 2: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 20 محرم عام 1403 الموافق 6 نوفمبر سنة 1982 .

الشاذلي بن جديد

قانون رقم 86 - 03 مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1406 الموافق 4 فبراير سنة 1986 يعدل ويتمم القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجاري أو الحرفى التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 16 و152 و154 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1041 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن أملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 02 المؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 29 يناير سنة 1983 المتمم للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

- وبمقتضى الأمر رقم 83 - 02 المؤرخ في 26 جمادى الثانية عام

1403 الموافق 10 ابريل سنة 1983 المعدل والمتمم للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 04 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 83 - 02 المؤرخ في 10 ابريل سنة 1983، والمعدل والمتمم للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 والمتضمن قانون المالية لسنة 1985، لاسيما المادة 20 منه،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه:

المادة الأولى: تتمم أحكام هذا القانون و / أو تعدل بعض مواد القانون رقم **81 - 01** المؤرخ في **7** فبراير سنة **1981** والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، المعدل والمتمم.

المادة 2: تتمم المادة الأولى من القانون المذكور أعلاه كما يلي:

«كما تعد قابلة للتنازل أما بدفع السعر نقدا أو بالتقسيط ووفق الشروط التنظيمية المطبقة على بيع المساكن الجديدة، الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها بعد فاتح يناير سنة **1981**»

المادة 3: تعدل وتتمم الفقرة **8** من المادة **3** من القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه كما يلي:

8) المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة، وبعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين وتبعا لعناصر كل ملف وكل فرع نشاط.

تنقل مجانا ملكية المحلات الواسعة المساحة التي لها صفة قانونية مماثلة لصفة الأملاك المشار إليها في المادة 2، الفقرة الأولى، إلى البلديات التي توجد هذه الاملاك بترابها.

تحدد كيفيات تطبيق هذه الفقرة عن طريق التنظيم.

المادة 4: تتمم المادة 3 من القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه، بفقرة 12 تحرر على النحو التالي:

12 - يجب اعادة المحلات الملحقة بالبنايات الجماعية ذات الاستعمال السكني أساسا والمخصصة أصلا للاستعمال المشترك، لاسيما منها مساكن البوابين ومغاسل الثياب والاقبية ومساحات وقوف السيارات المخصصة لشاغلي البنايات والتي تشكل اجزاء مشتركة حسب مفهوم المادة 2 من القانون رقم 81 - 01، إلى وظيفتها الأصلية.

يتم التنازل عن هذه المحلات بالشيوع لصالح الساكنين الشاغلين القانونيين للبنايات التابعة لها على أساس الحصص النسبية لكل سكن في الاجزاء المشتركة للبناية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم).

المادة 5: تعدل المادة 4 من القانون المذكور، في المادة الأولى أعلاه وتتمم كما يلي:

«**المادة 4**: تسرى على المساحات الزائدة عن قطع الأرض التابعة للعمارات المبنية الفردية أو الجماعية المشار إليها في المادة 2، أحكام الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تشكيل الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات ولاسيما المادة 10 منه،

وفي إطار عمليات تجزئة الأراضي التي يسرى عليها دفتر الشروط، يتم تحديد المساحات الزائدة على أساس الفوائد المنصوص عليها في دفتر

الشروط المذكور أعلاه.

وللتنازل عن المساحات الزائدة المعتبرة، يمنح حق الافضلية على كل قطعة من القطع الممكن تشكيلها لاعضاء أسرة المكتسب الذين لهم حسب الترتيب ومن الدرجة الأولى صفة الفروع أو الاصول وصفة الحواشي من الدرجة الثانية ويستوفون الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

لا يطبق حق الافضلية هذا على المساحات التي تم ضمها من دون عقد قانوني.

يتم التنازل لصالح الشاغل القانوني عن المساحة الزائدة التي لا يمكن تجزئتها لشروط تقنية وعمرانية.

وفي هذه الحالة الاخيرة، يتم التنازل عن المساحة الزائدة لصالح مكتسب الملك المبنى على أساس الاسعار المحددة عن طريق التنظيم المعمول به في مجال الاحتياطات العقارية مع زيادة نسبة 50٪.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم».

المادة 6: تعدل المادة 6 من القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه، كما يلي:

«المادة 6: يمكن ان يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي محددة في المادة 2، الفقرة 6، الاشخاص

الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية وكذا شركات الاشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وانهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الاماكن.

لا تشترط ممارسة النشاط في الاماكن نفسها على الاشخاص المعوقين والارامل».

المادة 7: تتمم المادة 10 من القانون المذكور في المادة الأولى اعلاه كما يلي:

«وفضلا عن ذلك، يجوز لأولاد الشاغل الشرعي المتوفى، الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادتين 5 و9 من القانون المعني، ان يترشحوا لاكتساب بالشيوع، المحل القابل للتنازل بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال.

يبقى الشيوع الزاميا إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد.

تنتقل الامتيازات المعترف بها للهالك بموجب هذا القانون لفائدة الاولاد».

المادة 8: تعدل المادة 11 من القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه، كما يلي.

«**المادة 11**: تحدث من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك العقارية،

موضوع هذا القانون، هيئات للتنفيذ والمراقبة على المستويات الثلاثة التالية.

- المستوى ما بين البلديات،
- المستوى الولائي،
- المستوى الوطني،
- يحدد تنظيم كل هيئة وتسييرها عن طريق التنظيم».

المادة 9: تستبدل كلمة «الدائرة» الواردة في القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 بعبارة «ما بين البلديات».

المادة 10: تعدل المادة 24 من القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه، وتتمم كما يلي:

«**المادة 24**: تحسب إبتداء من تاريخ نشر القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المشار إليه أعلاه، مبالغ الكراء الرئيسية الجارية التي يدفعها المترشحون لاكتساب المساكن كدفع جزئي لسعر البيع على أن يقدم الطلب قبل فاتح يناير سنة 1988 .

وفي حالة وفاة المترشح قبل اثبات الاكتساب، يعترف بإمتياز الحكم المشار إليه أعلاه لزوجته وأولاده المستفيدين من حق البقاء في الاماكن».

المادة 11: تعدل المادة 27 من القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه، كما يلي:

«**المادة 27**: لا يجوز نقل بين الاحياء الملكية العقارات المكتسبة بمقتضى

أحكام هذا القانون أو رهنها أو كراؤها كليا أو جزئيا الا بعد الدفع الكامل لسعر التنازل.

ان النقل الذي يتم ضمن الشروط المنصوص عليها في الفقرة الاولى أعلاه يمنع البائع من الترشح إلى اكتساب محل قابل للتنازل وفق المادة 2 أعلاه.

لا يتعلق منع تشكيل الرهن المتخذ من طرف المؤسسات المالية العمومية للادخار أو المؤسسات المصرفية كضمانه عن القروض من أجل السكن والتي يمكن منحها».

المادة 12: تعدل المادة 38 من القانون المذكور في المادة الأولى اعلاه، كما يلي:

«**المادة 38**: يترتب عن الصفقات المبرمة دون الاستيفاء للشرط المنصوص عليه في المادة 27 أعلاه، سقوط حقوق الاكتساب لمرتكب المخالفة.

وفضلا عن ذلك، تبطل الصفقة غير القانونية ويسقط مفعولها».

المادة 13: تبقى الوضعيات السابقة المسواة عند تاريخ نشر هذه الاحكام في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والناجمة عن تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما انذاك، خاضعة لاحكامهما.

غير أنه تنطبق أحكام المادة 11 أعلاه، على كل الاملاك المكتسبة في

إطار القانون المذكور في المادة الأولى أعلاه.

يبطل كل حكم مخالف ويسقط مفعوله.

المادة 14: ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 25 جمادى الاولى عام 1406 الموافق 4 فبراير سنة 1986 .

الشاذلي بن جديد

مرسوم رقم 88 - 71 مؤرخ في 4 شعبان 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الاملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981 .

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان 111 - 10 و152 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 3 يوليو سنة 1984 والمتعلق بالاملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 03 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1406 الموافق 4 فبراير سنة 1986 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات

والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 73 - 82 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1393 الموافق 5 يونيو سنة 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 82 - 06 المؤرخ في 6 ربيع الأول عام 1402 الموافق 2 يناير سنة 1982 الذي يحدد شروط تطبيق المادة 27 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 85 - 270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 5 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها،

- وبمقتضى المرسوم رقم 86 - 54 المؤرخ في 7 رجب عام 1406

الموافق 18 مارس سنة 1986 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 73 - 82 المؤرخ في 5 يونيو سنة 1973 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية،

- يرسم ما يلي:

الفصل الاول
أحكام عامة

المادة الأولى: تبين أحكام هذا المرسوم الشروط الخاصة التي تطبق على بيع المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981 والتابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية.

المادة 2: يحدد تاريخ إعداد أول عقد لكراء البناية أو كراء جزئها أو بيعها كلها أو بعضها، تاريخ الشروع في استغلال هذه البناية أو جزئها بغية تطبيق الاحكام الواردة في هذا النص.

المادة 3: لا تعني أحكام هذا المرسوم المساكن والمحلات التي أنجزت في إطار اعادة بناء المناطق المصرح بها منكوبة، والمساكن الريفية المدمجة، والمساكن والمحلات التي أنجزت في إطار عمليات الترقية العقارية وجرى تمويلها من مصدر آخر غير الخزينة العمومية.

وتبقى هذه الاصناف خاضعة للأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بها والمطبقة عليها.

المادة 4: يمكن أن يترشح لشراء المساكن والمحلات المذكورة في المادة الأولى أعلاه، مع مراعاة أحكام المواد من 5 إلى 10 أدناه، كل شخص طبيعي راشد جنسيته، جزائرية، أو أي شخص معنوي جميع شركائه من جنسية جزائرية، مع اثبات صفة المستأجر القانوني، إذا تعلق الامر بمحلات مشغولة، أو صفة المستفيد، إذا كان المقصود محلا جديدا.

المادة 5: تباع للمصالح العمومية والهيئات والجماعات المعنية وحدها، المساكن التي تملكها مكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تكون وضعيتها كما يأتي:

- اما منح امتيازها بسبب ضرورة الخدمة الملحة،
- أو كانت مبنية داخل رحاب الادارات أو الهيئات أو المؤسسات أو الاجهزة العمومية.

المادة 6: لاتباع المساكن التي تملكها الدولة وتقع في رحاب المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الا لهذه المؤسسات والهيئات العمومية ذاتها.

المادة 7: لاتباع المحلات غير السكنية التي تملكها مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وأجهزتها لادارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، والجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الا لهذه الجهات التي استأجرتها.

المادة 8: لاتباع المحلات ذات الاستعمال غير السكني التي تملكها الدولة وأجرتها للمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الا لهذه المؤسسات والهيئات المذكورة.

المادة 9: لايحق لأي شخص طبيعي سبق له أن اشترى ملكا عقاريا، في إطار القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، أن يشتري ملكا عقاريا آخر يستعمل استعمالا يماثل استعمال ما يملكه من قبل ويخضع لأحكام القانون المذكور.

المادة 10: يخصص شراء الملك العقاري القابل للتنازل عنه على الشيوع للاطفال القصر، أبناء صاحب الحق القانوني في الشراء الذي يتوفى، وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

الفصل الثاني
إجراءات البيع وكيفياته

المادة 11: يقدم طلب الشراء الذي يدعى «إرادة الشراء» المستأجر القانوني أو المستفيد إلى الهيئة البائعة. ويجب على هذه الهيئة أن تشعر المعني خلال الشهرين الموالين بثمن البيع الذي يحدد وفقا للأحكام المذكورة أدناه، وبمدة صلاحية العرض، وكيفيات الدفع ونقل الملكية.

المادة 12: إذا تأكدت إرادة الشراء، وجب المشتري أن يرسل إلى الهيئة البائعة خلال الاجل الذي تحدده له التزاما بالاكتتاب يحدد نموذجه بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالداخلية.

المادة 13: يدفع ثمن البيع نقدا أو بالتقسيط خلال فترة تمتد إلى أقصى ما يأتي:

- ثلاثين (30) سنة المحلات ذات الاستعمال السكني،
- عشر (10) سنوات للمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

المادة 14: يطلب من المشترين في حالة البيع بالتقسيط دفع مبلغ أولي لا يقل عما يأتي:

- 10 ٪ من ثمن بيع المحلات ذات الاستعمال السكني،
- 25 ٪ من ثمن بيع المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

المادة 15: يدفع المشتري المبالغ الواجب عليه دفعها إلى حساب الهيئة العمومية البائعة.

المادة 16: يكتمل البيع بتحرير عقد بيع تعده إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية أو أحد مكاتب التوثيق بناء على طلب الهيئة العمومية البائعة عندما يدفع ثمن البيع الكامل في حالة البيع نقدا، أو بعد دفع المبلغ الاولي في حالة البيع بالتقسيط.

المادة 17: إذا كان البيع بالتقسيط، وجب أن يتضمن عقده شرط تكوين رهن عقاري لفائدة الهيئة البائعة ضمانا للمبالغ الباقية.

ولا يجوز نقل الملكية، أو تكوين الرهن العقاري أو تأجير كل الملك المشتري أو جزئه بين الاحياء الا بعد دفع كامل ثمن البيع.

المادة 18: يخضع تسيير الاجزاء المشتركة من المباني الجماعية المبيعة وادارتها وصيانتها، للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل والساريين على الملكية المشتركة. ويذكر ذلك في عقد البيع المذكور في المادة 16 أعلاه.

الفصل الثالث
أثمان البيع

المادة 19: تتولى تقدير قيمة الاملاك القابلة للتنازل كما هي محددة في المادة الاولى أعلاه، الهيئات البائعة على أساس العناصر المبنية في المواد الآتية.

المادة 20: يحدد ثمن بيع المباني أو أجزاؤها ذات الاستعمال السكني حسب ما يأتي:

- ثمن البيع المرجعي للمتر المربع (ث.ب.م)،
- مساحة المسكن المراد بيعه (م)،
- المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الذي يحتوي على المسكن المراد بيعه (م.ت.ع)،
- موقع الحي الذي يوجد فيه السكن المراد بيعه بالنسبة إلى التجمع السكني (م.س)،
- درجة الرفه الذي يوفره المسكن المراد بيعه (م.ر)،

نحصل على ثمن البيع (ث.م.س) بتطبيق الصيغة الآتية:

ث.م.س = ث.ب.م X م X م.ت.ع X م.س X م.ر

المادة 21: يحدد ثمن بيع المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي حسب ما يأتي:

- ثمن البيع المرجعي للمتر الواحد (ث.ب.م).
- مساحة المحل المراد بيعه (م)،
- المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الذي يحتوي على المحل المراد بيعه (م.ت.ع)،
- موقع الحي الذي يوجد فيه المحل المراد بيعه بالنسبة إلى التجمع السكني (م.ت)،
- نوع النشاط الذي يمارس في المحل المذكور (م.ن)،

نحصل على ثمن البيع (ث.م.ت) بتطبيق الصيغة الآتية:

ث.م.ت = ث.ب.م X م X م.ت.ع X م.ت X م.ن.

المادة 22: يحدد ثمن البيع المرجعي للمتر المربع (ث.ب.م) حسب السنة التي شرع خلالها في استغلال البناية التي تحتوي على المحل المراد بيعه.

تكون أثمان البيع المرجعية هذه قابلة للمراجعة وتحدد بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن ووزير المالية والوزير المكلف بالتجارة.

المادة 23: المساحة (م) التي تؤخذ بعين الاعتبار هي

- فيما يخص المساكن الجماعية أو شبه الجماعية: المساحة القابلة للسكن يضاف إليها نصف المساحات المنتفع بها غير المشمولة في المساحة القابلة للسكن،

- فيما يخص المساكن الفردية: المساحة القابلة للسكن يضاف إليها نصف المساحات المنتفع بها غير المشمولة في المساحة القابلة للسكن وعشر مساحة أرض الأساس،

فيما يخص المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي: مساحة المحل المبنية.

المادة 24: تؤخذ المنطقة والمنطقة الفرعية التي يقع فيها التجمع السكني الذي يشتمل على المحل المراد بيعه من خلال معامل معدل يدعى «معامل التهيئة العمرانية» (م.ت.ع).

يؤخذ موقع الحي الذي يوجد فيه المحل المراد بيعه من خلال معامل معدل يدعى «معدل تحديد الموقع» (م.م).

تحدد قيم معامل التهيئة العمرانية ومعامل الموقع بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالداخلية ووزير المالية.

المادة 25: تؤخذ درجة الرفه التي يوفرها المسكن المراد بيعه من خلال معامل معدل يدعى «معامل الرفه (م.ر) الذي يحدد الوزير المكلف بالسكن عناصره المكونة وقيمه بقرار.

المادة 26: تؤخذ طبيعة النشاط الممارس في المحل ذى الاستعمال المهني

أو التجاري أو الحرفي المراد بيعه من خلال معامل معدل يدعى «معامل النشاط» (م.ن) الذي تحدد قيمه بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة ووزير الداخلية ووزير المالية.

الفصل الرابع
المنافع والتخفيضات

المادة 27: يخفض ثمن بيع المباني كلها أو أجزائها ذات الاستعمال السكني كما هي محددة في المادة 20 أعلاه، حسب ما يأتي:

- 10 ٪ إذا اختار المشتري صيغة الدفع نقدا،
- (210 س) ٪ إذا اختار المشتري طريقة الدفع بالتقسيط في مدة تقل عن 5 سنوات و «س» رمز إلى عدد سنوات الدفع.

المادة 28: عملا بأحكام المادة 31 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، يستفيد أعضاء جيش التحرير الوطني والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني وذوو حقوقهم المنافع الآتية:

1) بيع المحلات ذي الاستعمال السكني بالدينار الرمزي لكبار المعطوبين المعوقين بدنيا الذين يستعينون دائما بشخص آخر.

2) تخفيض نسبة 40٪ من ثمن بيع المحل لدى الاستعمال السكني للاشخاص الآتي بيانهم:

- المعطوبين الذين لهم عطب كبير والمعوقون الدائمون غير الذين سبق

لهم ذكرهم في رقم 1) السابق،
- أرامل الشهداء،
- أصول الشهداء،
- أعضاء جيش التحرير الوطني والاعضاء الدائمون في المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني والمعتقلون أو الفدائيون الذين يساوي دخلهم مرتين ونصفا مبلغ الاجر الوطني الادنى المضمون أو يقل عن ذلك.
- أرامل المجاهدين أعضاء جيش التحرير الوطني وأرامل الاعضاء الدائمون في المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني،
- أبناء الشهداء المعوقون بسبب حرب التحرير.

3) تخفيض نسبة 20٪ من ثمن بيع المحل ذى الاستعمال السكني لاعضاء جيش التحرير الوطني والأعضاء الدائمون في المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني والمعتقلين والفدائيين وأرامل المجاهدين أعضاء في جيش التحرير الوطني وأرامل الاعضاء الدائمين في المنظمة المدنية لجبهة التحرر الوطني والمعتقلين والفدائيين الذين لهم دخل يفوق مرتين ونصفا مبلغ الاجر الوطني الادنى المضمون، ويساوي خمس مرات الاجر الوطني الادنى المضمون أو يقل عن ذلك.

4) تخفيض نسبة 10٪ من ثمن بيع المحل ذى الاستعمال السكني لاعضاء جيش التحرير الوطني والاعضاء الدائمين في المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني والمعتقلين والفدائيين وأرامل المجاهدين أعضاء في جيش التحرير الوطني وأرامل الاعضاء الدائمين في المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني والمعتقلين أو الفدائيين الذين لهم دخل يفوق خمس مرات مبلغ الاجر الوطني الادنى المضمون.

لاتؤخذ في حسبان المداخيل منحة المعاش عند تقدير المداخيل.

المادة 29: لاتنتج الكسور المؤجلة من سعر البيع فوائد طوال خمس (5) سنوات بالنسبة إلى المحلات ذات الاستعمال السكني وما تجاوز هذه المدة طبقت نسبة فائدة قدرها 2٪.

أما المحلات ذات الاستعمال غير السكني، فتنتج كسورها المؤجلة من سعر البيع فائدة قدرها 4٪.

المادة 30: يمكن المشتري الذي اختار صيغة الدفع بالتقسيط أن يختار رزنامة دفع تدريجية.

غير أن مبلغ أجل الاستحقاق الأول يجب ألا يقل عن 80٪ من متوسط أجل الاستحقاق الشهري.

المادة 31: تؤخذ في الحسبان مبالغ الكراء الرئيسية التي دفعها المشتري منذ تاريخ شغله الاماكن وتعد دفعا جزئيا من ثمن البيع.

المادة 32: عملا بالمادة 30 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، تعفى جميع العقود والأوراق والوثائق التي تتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية العمومية التي نصت عليها المادة الأولى أعلاه، مما يأتي:

- جميع الحقوق والرسوم،
- من الرسم العقاري المفروض على الأملاك العقارية المبنية مدة خمسة وعشرين (25) عاما إبتداء من توقيع عقد البيع.

الفصل الخامس
أحكام مختلفة

المادة 33: يمكن أي مترشح للشراء يعتبر نفسه مهضوم الحق أو يرى أن حقوقه مغموطة أن يقدم خلال الشهرين اللذين يليان تاريخ تبليغه القرار المتخذ ضده، طعنا لدى السلطة التي تخضع لها الهيئة البائعة، ويجب على هذه السلطة أن تبت في أمر طلبه خلال الشهرين اللاحقين لتقديم الطعن.

وإذا رفض الطعن أو لم يكن له جواب خلال الأجل المقرر، جاز للمترشح أن يقدم طعنا قضائيا حسب الطرق القانونية.

المادة 34: كل الاستحقاق شهري لايدفع بعد انقضاء شهر من حلول استحقاقه يضاف إليه خمسة (5٪) في المئة عن كل شهر تعطيل، وبعد انقضاء مهلة ستة (6) أشهر تطبيق على المشتري العقوبات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

المادة 35: يبين الوزير المعني أو الوزراء المعنيون كيفيات تطبيق هذا المرسوم أن دعت الحاجة إلى ذلك.

المادة 36: تلغى جميع الاحكام السابقة المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما أحكام المرسوم رقم 73 - 82 المؤرخ في 5 يونيو سنة 1973، والمرسوم رقم 82 - 06 المؤرخ في 2 يناير سنة 1982 والمرسوم رقم 86 - 54 المؤرخ في 18 مارس سنة 1986 المذكورة أعلاه.

المادة 37: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 .

الشاذلي بن جديد

مرسوم تنفيذي رقم 89 - 10 مؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير التعمير والبناء ووزير الداخلية والبيئة ووزير المالية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 115 (1) و152 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 24 المؤرخ في 7 شوال عام 1387 الموافق 18 يناير سنة 1967، المتضمن القانون البلدي، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 69 - 38 المؤرخ في 7 ربيع الأول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر 75 - 58 المؤرخ في 21 شوال عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981، والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني، أو التجاري، أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات

العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 19 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1404 الموافق 13 ديسمبر سنة 1983، والمتضمن قانون المالية لسنة 1984، المعدل والمتمم للأمر رقم 65 - 321 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1965 ولاسيما المواد 144 و145 و146 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984، والمتعلق بالاملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 15 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1407 الموافق 29 ديسمبر سنة 1986، والمتضمن قانون المالية لسنة 1987، ولاسيما المادة 96 منه،

- وبمقتضى المرسوم رقم 81 - 44 المؤرخ في 15 جمادى الاولى عام 1401 الموافق 21 مارس سنة 1981، والذي يحدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 81 - 96 المؤرخ في 12 رجب عام 1401 الموافق 16 مايو سنة 1981، والمتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية أو التي تنتفع منها،

- وبمقتضى المرسوم رقم 82 - 05 المؤرخ في 6 ربيع الأول عام 1402 الموافق 2 سبتمبر سنة 1982، والمتضمن تطبيق الفقرة الثالثة من المادة 3 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 25 جمادى الثانية عام 1403 الموافق 9 أبريل سنة 1983، والمتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 والذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 720 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1983، الذي يعدل ويتمم قائمة الوظائف التي تخول اصحابها حق منح المسكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة.

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 131 المؤرخ في 28 رمضان عام 1407 الموافق 26 مايو سنة 1987، الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك،

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 183 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1407 الموافق 18 غشت سنة 1987، والمتضمن تحديد نسب الاتاوة الايجارية الواجب دفعها بعنوان المساكن الممنوحة لصالح الخدمة،

يرسم ما يلي:

المادة الاولى: تحدد أحكام هذا المرسوم كيفيات شغل المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.

المادة 2: لايمكن أحدا أن يشغل مسكنا ممنوحا تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها، بأية صفة من الصفات، باستثناء المساكن المسيرة لحساب الغير أو التابعة للممتلكات المصادرة أو المبيعة على سبيل التصفية، مالم يستفد من سند الامتياز.

المادة 3: يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والاملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته.

المادة 4: يكون منح المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري ناتجا عن مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص اقليميا.

المادة 5: يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية التي تنتفع بها ناتجا، حسب الحالة عن قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 6: تبين أسناد الامتياز المذكورة أعلاه موقع المحال الموضوعة تحت تصرف المعنيين ومشتملاتها وكذلك الشروط المالية المحددة وفقا لأحكام المادة 15 أدناه، وتشكل السند القانوني لشغل المسكن، طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

المادة 7: تخضع امتيازات المساكن التي تملكها أو تحوزها الإنتفاع بها الشركات والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإقتصادي للقانون الأساسي والنظام الداخلي الخاصين بكل واحدة منها، وتبقى المساكن المذكورة، خاضعة، في مجال التنازل عنها، للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 8: تعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت حسب الاشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد من 3 إلى 5 أعلاه. ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها. وينتهي الامتياز في كل الافتراضات، في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار.

يجب على المعنيين، في حالة فسخ الامتياز، أن يخلوا الاماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه.

المادة 9: تراجع جميع حالات شغل المساكن المذكورة في المواد من 3 إلى 5 اعلاه مهما تكن اقدميتها أو طبيعة العقد الذي رخص بها في اجل قدره سنة واحدة إبتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين.

وتنتهي امتيازات المساكن التي لا تستبقى أو التي لا تسوى حسب الشروط المنصوص عليها في المواد من 3 إلى 6 من هذا المرسوم عند انقضاء الاجل المنصوص عليه أعلاه.

وبالاضافة إلى ذلك، فإن كل شاغل مسكن لايثبت حيازته سند امتياز يتعرض، إبتداء من تاريخ انقضاء الأجل نفسه، للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه.

المادة 10: يتعرض شاغلو المساكن الذين لايثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم، لاجراء الطرد، بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الايجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به، عن كل المدة التي استمروا خلالها في شغل المساكن، مزيدا بنسبة 50٪ بالنسبة إلى الشهور الستة الأولى، وبنسبة 100٪ فيما زاد على ذلك.

المادة 11: القصد من الامتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة.

المادة 12: تكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الآتيتين:

- إذا كان العون لايستطيع اداء خدمته دون ان يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، أو في عمارة ملحقه بها، وكان حضوره مطلوبا ليلا ونهارا.
- إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد دائم دون أن يكون مع ذلك ساكنا في أماكن عمله.

تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالاسكان ووزير الداخلية والبيئة، بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية.

المادة 13: يكون هناك تخصيص لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلا بأن يتيح أفضل أداء للخدمة، أو تشجيعا لبروز كفاءات إضافية في نواحي معينة، ولو كان هذا السكن غير ضروري ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة.

تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في منح سكن لصالح الخدمة بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالاسكان ووزير الداخلية والبيئة، بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية.

المادة 14: لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة، بموجب المادة 3 - الفقرات 3 و5 و11 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه، قابلة لأن تباع لمن يسكنها.

المادة 15: لاتكون المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لايقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة، بموجب المادة 3 - الفقرتان 3 و11 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه، قابلة لأن تباع لمن يسكنها.

إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنيها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالاسكان ووزير الداخلية والبيئة، بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية، وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه.

المادة 16: إذا لم تكن المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة ملكا للهيئة المستخدمة. فإن ايجارها الرئيسي المحدد وفقا للتنظيم المعمول به يكون على عاتق هذه الهيئة.

يترتب على منح المساكن لصالح الخدمة دفع ايجار يتحمله الساكن وتحصله الهيئة المستخدمة، ويحسب هذا الايجار وفقا للتنظيم المعمول به

والمطبق على المساكن والمحلات التابعة للقطاع العمومي.

المادة 17: لاتطبق احكام هذا المرسوم على المستخدمين الديبلوماسيين أو القنصليين المعينين في الخارج ولا على مستخدمي الجيش الوطني الشعبي، الذين يبقون خاضعين للأحكام الخاصة بهم.

المادة 18: تلغى أحكام المرسوم رقم 81 - 96 المؤرخ في 16 مايو سنة 1981 المتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الإشتراكية أو التي تنتفع بها، والمرسوم رقم 82 - 05 المؤرخ في 2 يناير سنة 1982 المتضمن تطبيق الفقرة الثالثة من المادة 3 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمرسوم رقم 83 - 720 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 والذي يعدل ويتمم قائمة الوظائف التي تخول اصحابها حق منح السكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، والمرسوم رقم 87 - 183 المؤرخ في 18 غشت سنة 1987 والمتضمن تحديد نسب الاتاوة الايجارية الواجب دفعها بعنوان المساكن الممنوحة لصالح الخدمة.

المادة 19: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989 .

قاصدي مرباح

مرسوم تشريعي رقم 93 - 03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

إن رئيس المجلس الأعلى للدولة،

بناء على الدستور لاسيما المادتان 115 و117 منه،

- وبناء على الاعلان المؤرخ في 9 رجب عام 1412 الموافق 14 يناير سنة 1992 والمتضمن إقامة المجلس الأعلى للدولة،

- وبناء على المداولة رقم 92 - 02/ م.أ.د، المؤرخة في 11 شوال عام 1412 الموافق 14 أبريل سنة 1992 والمتعلقة بالمراسيم ذات الطابع التشريعي،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395

الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 و المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية،

- وبمقتضى القانون رقم 80 - 07 المؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق 9 غشت سنة 1980 و المتعلق بالتأمينات،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 25 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام

1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق،

- وبمقتضى القانون رقم 89 - 12 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1409 الموافق 5 يوليو سنة 1989 والمتعلق بالأسعار،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبعد إستطلاع رأي المجلس الاستشاري الوطني،

يصدر المرسوم التشريعي التالي نصه:

المادة الأولى: يحدد هذا المرسوم التشريعي الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري،

الفصل الأول
الترقية العقارية

المادة 2: يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لايواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

المادة 3: يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية.

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

المادة 4: فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية:

- كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها،
- كل النشاطات التوسطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك

العقارية أو تأجيرها،
- كل نشاطات الادارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

المادة 5: تخضع كذلك لأحكام هذا المرسوم التشريعي نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها الشركات المدنية العقارية إذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة لأعضاء تلك الشركات.

المادة 6: تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2 و3 و4 و5 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية.

المادة 7: يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع إجتماعي مخصصة للبيع أو التأجير.

وستبين بدقة الواجبات المرتبطة بالمساعدة والعقوبات المتعلقة بها في دفتر شروط يقيد المستفيد.

الفصل الثاني
علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري

المادة 8: تظل المعاملات التجارية التي تتعلق ببناية أو جزء من بنايات، خاضعة للتشريع المعمول به ولاسيما أحكام القانون المدني في هذا المجال، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها أدناه والمتعلقة بالبيع اعتمادا على التصاميم.

وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، لاسيما المادة 554 منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 إلى 99 .

تبلغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشترين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.

وإن لم يكن ذلك، يحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

المادة 9: يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و11 و17 و18 أدناه. وفي هذه الحالة، تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل.

المادة 10: يجب أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم الذي يحدد نموذجه عن طريق التنظيم، تحت طائلة البطلان، على مايأتي، زيادة على الصيغ المعتادة:

- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،
- وصف البناية المبيعة أو جزء البناية المبيع ومشتملات ذلك،

- آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال،
- السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر،
- شروط الدفع وكيفياته،
- طبيعة الضمانات القانونية وضمان حسن الانتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة، المنصوص عليها في العقد، ودعم الالتزامات التعاقدية الأخرى.

ويمكن أن يستكمل العقد النموذجي من جهة أخرى بأي بند آخر خاص تراه الأطراف ضروريا دون أن تقل الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي كما هو محدد عن طريق التنظيم.

المادة 11: يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

وترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة.

المادة 12: يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والاشهار. كما يشتمل في آن واحد على البناية وعلى القطعة الأرضية التي شيدت المنشأة فوقها.

المادة 13: يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 السابقة بمحضر

يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق، لاثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الالتزامات التعاقدية.

وعندما يتعلق البيع ببناية مقسمة إلى أجزاء، يرفق المحضر المذكور في الفقرة السابقة ببيان وصفي لتقسيم الملكية المشتركة يحرر بعناية المتعامل في الترقية العقارية طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

المادة 14: لاتتم حيازة ملكية بناية أو جزء من بناية من المشتري، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه. غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة.

المادة 15: يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و10 أعلاه، الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/ أو حسن سير عناصر تجهيز البناية.

المادة 16: يخول كل إفلاس لمتعامل في الترقية العقارية يكون قد قام بالبيع بناء على التصاميم، حق الامتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين.

المادة 17: كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية، يثبته المحضر ثبوتا قانونيا، ويظل مستمرا بالرغم من الانذار، يخول لجماعة المالكين سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلا منه.

المادة 18: كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في المادتين **11** و**14** وفي المواد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل، أو تحديد مداها إما عن طريق إبعاد تضامن المقاولين من الباطن أو تحديده، يعد باطلا وكأنه لم يكن، وذلك دون الإخلال بالأحكام المعمول بها في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل.

المادة 19: زيادة على الا لتزام المنصوص عليه في المادة **11** أعلاه، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية من جهة أخرى أن يكتتب ضمانا من جميع الأخطار التي يكون مسؤولا عنها بصفته متعاملا.

الفصل الثالث
علاقة المؤجر بالمستأجر

المادة 20: لاتطبق المواد **471** و**472** و**473** و**474** و**509** وكذا المواد من **514** إلى **537** من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة **1975**، والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي، خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود.

المادة 21: تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة إبتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

المادة 22: إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونيا، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة.

المادة 23: إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها، أجزاءا يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه. وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لايمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل.

الفصل الرابع
الملكية المشتركة

المادة 24: يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين.

المادة 25: يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين

المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و756 مكرر 3 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

ويخول هذا المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة.

المادة 26: تثبت كيفيات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند إلى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني.

وتصبح منذ ذلك الحين، قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية المشتركة.

لاينتهي التخويل المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 25 أعلاه، إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني، والنصوص اللاحقة.

الفصل الخامس
أحكام انتقالية وختامية

المادة 27: العقود الإدارية لمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو

بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لاتبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة.

وبهذه الصفة، وحسب الحالة، يكون ما يأتي:

- لايتعين على الإدارة فيما يخص كل بيع تم تطبيقا للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، إلا دفع مبلغ الثمن الحقيقي للبيع إلى المالك القديم وإن اقتضى الأمر مع زيادة مقابل قيمة التخفيضات التي منحتها الدولة لذوي الحقوق والفوائد القانونية الجارية.

- أما الشاغلون القانونيون بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للملك.

المادة 28: يوضح بدقة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم، هذا المرسوم التشريعي ولا سيما أحكام المادتين 21 و24 أعلاه.

المادة 29: تستفيد من أحكام هذا المرسوم التشريعي ماعدا الحقوق التي اكتسبتها الأطراف والغير، عمليات الترقية العقارية التي شرع فيها حسب الشروط والأشكال التي نص عليها القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمذكور أعلاه.

المادة 30: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولا سيما القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمذكور أعلاه، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 29 أعلاه.

المادة 31: كل مخالفة ينص عليها قانون العقوبات ويقمعها، وتكون وقائعها التي تؤسسها ناجمة عن عدم مراعاة أحد أحكام هذا المرسوم التشريعي، يعاقب عليها بالعقوبة المطابقة مع التطبيق القانوني للظروف المشددة إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية.

المادة 32: ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 .

علي كافي