

## إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

بقلم بن رقية بن يوسف<sup>(٥)</sup>

إن ظاهرة السكن الحقير، التي برزت في شكل أكواخ وأحياء قصديرية في المدن والقرى، فرضت على الدولة منذ الإستقلال وضع سياسة اجتماعية قصد توفير سكن محترم للعمال وفئات المواطنين الأكثر حرمانا.

تطلب تنفيذ هذا البرنامج إصدار عدة نصوص تشريعية تتضمن كيفية إدارة وتسيير هذه السكنات منها:

أولاً: المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>(1)</sup>

ثانياً: المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 7 فبراير 1989 يحدد كفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن<sup>(2)</sup>.

ثالثاً: المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفيات تنظيمها وعملها<sup>(3)</sup>.

رابعاً: المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الأيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال ابتداء من أول يناير 1998<sup>(4)</sup>.

<sup>(١)</sup> أستاذ مكلف بالدروس كلية الاقتصاد جامعة -البلدية-

<sup>(٢)</sup> الجريدة الرسمية لسنة 1976، شهر أكتوبر ص 251.

<sup>(٣)</sup> الجريدة الرسمية لسنة 1989، شهر فيفري ص 118.

<sup>(٤)</sup> الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 25 ص 883.

<sup>(٥)</sup> الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 88 ص 26.

خامسا: المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في أول يناير 1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي<sup>(1)</sup>.

سادسا: المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في أول فبراير 1998، يحدد شروط نقل الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>(2)</sup>

تلك هي أهم المراسيم التي وردت بشأن تسيير هذه الأماكن من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وشروط منحها. والتزامات وحقوق المستفيدين بها، وكذلك مسألة حق البقاء بها، وعليه فإننا نتعرض إلى دراسة هذه النقاط في المحاور التالية:

### المحور الأول: دواوين الترقية والتسيير العقاري

دواوين الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>(3)</sup>، تتمتع بشخصية معنوية واستقلال مالي<sup>(4)</sup>، يشرف عليها مجلس إدارة متكون من مدير عام وعدة خبراء مقترحين من طرف وزارة السكن، المالية، والجماعات المحلية

وتكلف هذه المؤسسات بتأجير المساكن أو التنازل عنها، تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها وكذلك ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها، تحافظ على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن، تقوم بجرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، تراقب النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.

وتعد هذه الدواوين تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري، حرية الإثبات وشهر إفلاسها<sup>(5)</sup>.

(1) و<sup>(2)</sup> الجريدة الرسمية لسنة 1998، العدد 5 ص 12، 16.

(3) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/91.

(4) المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 147/91.

(5) المادة الثانية الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 147/91.

## المحور الثاني: شروط الإستفادة بهذه السكنات:

إذا كانت النصوص الصادرة في السبعينات والمتعلقة بإيجار هذه السكنات لا تشير بصفة صريحة لشروط الإستفادة بهذه الأماكن فإن مضمونها يوحي بأنها مخصصة للأفراد والعائلات ذات الدخل الضعيف. لكن الواقع يبين عكس ذلك، إذ أن الكثير منها منح لأشخاص لا علاقة لهم بهذه الشريحة من المجتمع، وهو الأمر الذي أدى إلى خلق نوع من المضاربة غير الشرعية في بيعها وإيجارها.

دفعت هذه الوضعية المزرية بالمشروع إلى إصدار مرسوم تنفيذي رقم 42/98 بتاريخ أول فبراير 1998، يحدد شروط الحصول على هذه المساكن وهي:

أولاً: أن يكون الشخص طبيعياً ومقيماً منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الإجتماعية المقرر توزيعها<sup>(1)</sup>

ثانياً: أن لا يكون مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية، أو لقطعة أرض صالحة للبناء. أو مستفيداً من سكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي. أو مستفيداً من إعانة مالية في إطار شراء أو بناء مسكن.

يقدم الشخص الذي تتوفر فيه هذه الشروط طلباً للبلدية المقيم بها، مرفقاً بعبدة وثائق<sup>(2)</sup> مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه، يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

<sup>(1)</sup> يتم إثبات هذا الشرط عن طريق تقديم شهادة الإقامة.

<sup>(2)</sup> يتكون الملف من الوثائق التالية: - شهادة عائلية أو شخصية، شهادة إقامة، شهادة تثبت المداخل أو عدمها، تصريح شرطي يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق الشروط المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 42/98، وكل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية.

تفحص طلبات السكن<sup>(1)</sup> لجنة بلدية<sup>(2)</sup>. وتحدد قائمة المستفيدين المعتمدة<sup>(3)</sup>، وتعلق خلال الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي المداولة. بمقر المجلس البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى مدة ثمانية (8) أيام.

وكل طالب سكن، يرى أنه قد أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا لدى اللجنة الولائية<sup>(4)</sup> مقابل استلام وصل، ويجب عليها أن تفصل في كل الطعون في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما.

وعندما تنتهي أشغال التحقيق والمراقبة، يرسل الوالي القائمة النهائية للمستفيدين إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>(5)</sup>. وذلك لإعداد عقد الإيجار لكل مستفيد حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

<sup>(1)</sup> يرسل متعهد الترقية قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المدة للإستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها.

وفي خلال خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور سلفا، يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال اللجنة البلدية، ولا يمكن أن يفوق أجل فحص الملفات ودراستها مدة ثلاثة (3) أشهر.

<sup>(2)</sup> تتكون اللجنة البلدية لمنح السكنات من: - (رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا)، ثلاثة أعضاء من المجلس الشعبي البلدي، ينتخبون من طرف زملائهم، ممثل عن الإتحاد العام للعمال الجزائريين، ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين، وممثل عن منظمة أبناء الشهداء، وآخر عن جمعيات أو لجان الأحياء أو القرى.

وقد كانت تمنح هذه السكنات من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري قبل صدور هذا المرسوم، ولذا قررت المادة 24 منه على أن تحول كل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى البلديات المعنية في خلال ثلاثة (3) أشهر كأقصى حد، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم، ويتعين على دواوين الترقية والتسيير العقاري أن تعلم أصحاب الطلبات المعنيين كتابيا بتحويل الملفات.

<sup>(3)</sup> يخصص في كل برنامج ثلث (3/1) المساكن المقرر توزيعها لطالبيها اللذين تقل أعمارهم عن 35 سنة.

<sup>(4)</sup> تتكون اللجنة الولائية للطعن من: رئيس المجلس الشعبي الولائي (رئيسا)، ممثل منتخب من المجلس الشعبي الولائي، يعينه رئيس هذه الهيئة، رئيس الدائرة التي بنيت فيها المساكن الممنوحة، المدير المكلف بالشؤون الإجتماعية في الولاية، المدير المكلف بالسكن في الولاية. ويحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني حضورا إشاريا.

<sup>(5)</sup> يرخص وزير السكن بعد موافقة الحكومة بتخصيص سكنات لقطاعات معينة، مثل التعليم والتربية، بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

وتسليم العقد النموذجي هذا للمستفيد شرط أساسي لتجسيد العلاقة بين المؤجر والمستأجر لأنه لا يمكن إثبات عقد الإيجار إلا بموجب هذا العقد دون غيره. قرار المحكمة العليا رقم 117880 المؤرخ في 14 مارس 1995<sup>1</sup>

### المحور الثالث: حقوق والتزامات المستفيدين:

عندما يتسلم المستفيد عقد الإيجار وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 42/98<sup>2</sup> تترتب حقوق والتزامات على عاتق كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد.

### أولا: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري:

يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسليم السكن وملحقاته<sup>3</sup> للمستأجر في حالة يصلح للانتفاع المعدلة. ولكن من ناحية الواقع يتم خلاف ذلك. ففي كثير من الأحيان ما تسلم هذه السكنات منقوصة من عدة أشياء مثل زجاج النوافذ والأبواب الداخلية. الأقفال. طلاء الجدران. المراحيض وبيوت الحمام. إيصال الكهرباء والغاز. ولهذه الأسباب أقر المشرع في المادة الثالثة من المرسوم 147/76. أنه يجب أن تكون معاينة حضورية لحالة الأمكنة عند البدء بالانتفاع ويحرر محضر لذلك.

<sup>1</sup> لقد ورد في هذا القرار ما يلي "إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب. دحرر حسب نموذج معين. عملا بما جاء في المادة الثانية من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976. وأن الاحتجاج بوصلات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الإيجار"

<sup>2</sup> كل مستأجر ادلى عمدا بتصريحات خاطئة ثبتت قانونا في ملف طلب السكن بحرم من حقوقه كمستأجر. ويطالب بالطرد بالإضافة إلى المتابعات التي يتعرض لها

<sup>3</sup> بعد من ملحقات السكن. المخزن. المستودع إن وجد. أنابيب إيصال المياه والغاز والأسلاك الكهربائية

تبعاً للالتزام بالتسليم، يتعين على ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يقوم بصيانة العين المؤجرة بالترميمات الضرورية<sup>(1)</sup> دون التأجيرية<sup>(2)</sup> طيلة مدة الإيجار<sup>(3)</sup>، وأن يضمن للمستأجر كافة الأضرار أو عوائق الانتفاع المترتبة عن فعل مندوبية أو الغير.

وفي حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغولة، يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري اتجاه المستأجر بتدبير أمكنة في حالة جيدة صالحة للسكن حتى تمام تلك الأشغال.

### ثانياً: التزامات المستأجر

طبقاً للمرسوم 147/76 فإن المستأجر ملتزم عند البدء بالانتفاع بالعين بأن يشغل السكن شخصياً وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله، ويترتب عن ذلك ما يلي:

#### 1 - عدم إيجار السكن:

لا يجوز لمستأجر سكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري أن يؤجر بعضه أو كله للغير<sup>(4)</sup>، ومع ذلك فإن عدداً كبيراً من مستفيدي هذه السكنات يؤجرها من الباطن،

(1) يقوم المؤجر وعلى سبيل المثال بما يلي.

- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح

- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البناءات

- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية

- تصريح مجاري المياه القذرة

- إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة

- تخصيص الواجبات وتبويضها

- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية

(2) يقوم بالترميمات التأجيرية المستأجر، مثل ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة، إصلاح أو تبديل الأقفال والمقابض، إجراء الدهنات الداخلية، تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.

(3) قرار المحكمة العليا رقم 101953 المؤرخ في 1993/12/21، المجلة القضائية 1984 العدد 2.

(4) المادة 6/4 من المرسوم 147/76.

وتمن الأجرة يتراوح بين 5000 دج إلى 15.000 دج، دون أن تكون هناك جزاءات من طرف المؤجر.

## 2 - عدم التنازل عن حق الإيجار أو بما يسمى بيع المفتاح :

يقصد بالتنازل عن الإيجار بيع حق الإيجار أو التبرع به للغير، أي تحويل حق الإيجار من مستأجر إلى مستأجر آخر بمقابل أو بدون مقابل، فإذا تحصل شخص على سكن اجتماعي فلا يجوز له أن ينقله إلى الغير بمقابل أو بدون مقابل<sup>(1)</sup> إلا في حالات استثنائية نص عليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في أول فبراير 1998 وهي :

أ - أن يكون المتنازل إليه من فروع المتنازل (الدرجة الأولى) فمثلا الأب يتنازل لابنه لا غير.

ب - أن تتوفر في المتنازل إليه شروط الحصول على سكن اجتماعي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 42/98

ج - أن تتوفر في المتنازل شروط حق البقاء في السكن المؤجر، وهي أن يكون بيده سند للإيجار. قد وفي بكافة تعهداته المترتبة عن عقد الإيجار، كالمحافظة على العين المؤجرة. دفع الأجرة، وأن يكون قد شغل العين المؤجرة بصفة شخصية وفعلية مدة ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية

د - أن يكون هناك قبول صريح وكتابي من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري. يرسل المتنازل طلب نقل حق الإيجار للهيئة المكلفة بالإيجار برسالة موصى عليها. مرفقة بالوثائق التي تثبت أن طالب نقل حق الإيجار يستوفي كل الشروط المذكورة سلفا. وكل نقل لحق إيجار مخالف لهذه الشروط يعرض كلا الطرفين إلى عقوبة النصب وخيانة الأمانة<sup>(2)</sup> وإلى الطرد الفوري لشاغل السكن بدون وجه حق<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> المادة 6/4 من المرسوم 147/76

<sup>(2)</sup> المادة 18 من المرسوم 147/76.

<sup>(3)</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 43/98.

أما بالنسبة لشاغلي السكنات بصفة غير شرعية والذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 43/98 في الجريدة الرسمية. فإنهم يستفيدون بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب شروط تحدد بموجب قرار صادر عن وزير السكن.

إن عملية بيع المفتاح Pas-de-Porte مازالت متواصلة بالرغم من هذه الإجراءات الصارمة. وعقود الإيجار تحول من شخص لآخر بكل سهولة. وهذا بتواطء بعض موظفي إدارة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وقد أصبحت هذه السكنات اليوم محلا للمتاجرة والربح السريع من طرف أشخاص يتحصلون عليها بحكم مناصبهم أو نفوذهم أو معارفهم.

### 3 - دفع الأجرة:

تعد الأجرة شرط أساسي في عقد الإيجار. وإلا نكون بصدد عارية استعمال، ولذا نجد المشرع قد تعرض إلى مسألة تحديد الأجرة وكيفية دفعها في المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 سبتمبر 1997.

#### أ - تحديد الأجرة:

يحدد الإيجار الرئيسي على أساس القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع. ومساحة المسكن القابلة للإسكان وتكاليف التسيير التقني والإداري<sup>(1)</sup>. تضاف إلى هذه الأجرة التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة والرسوم الإيجارية.

وهذا الإيجار غير مستقر. إذ يمكن مراجعته كل سنة وكذلك في حالة القيام بأشغال الترميم أو تحسين الإطار المبني. على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة 25٪ من الإيجار الرئيسي الشهري<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> تمنح تخفيضات للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين، وتحسب على أساس الأجر الرئيسي.

<sup>(2)</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 506/97.



## ب - كيفية دفع الأجرة:

يستحق مبلغ الإيجار في نهاية كل شهر. ولا يمكن أن يتعدى اليوم الخامس من الشهر الموالي. لأن الأجرة تقابل المنفعة. ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من يوم حلول أجل استحقاقها بنسبة 5٪ عن كل شهر من التأخير<sup>(1)</sup> بينما إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجارات ستة (06) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وثلاثة (03) إنذارات بالوفاء دون نتيجة. يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون<sup>(2)</sup> ويطرد المعني من المسكن بموجب أمر مستعجل<sup>(3)</sup>

ويتعين على المستأجر قبل شغله المسكن دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>(4)</sup>. ترد هذه الكفالة إلى المعني بالأمر عند إخلائه الأماكن بعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالسكن، هذه الكفالة هي تأمين عيني. تضمن في العادة دين تعويضي عن خطأ قد يرتكبه المدين أثناء ممارسته الانتفاع بالشيء المؤجر. وتسري عليها أحكام الرهن الحيازي<sup>(5)</sup>. ويعفى المستأجر من الالتزام بوضع منقولات في الشيء المؤجر<sup>(6)</sup>

### 4 - إحترام تخصيص الأمكنة:

لا يجوز للمستأجر أن يجري أي تعديل في توزيعها أو يزاوّل آية تجارة وحتى آية مهنة دون ترخيص صريح وكتابي من ديوان الترقية والتسيير العقاري. غير أن الواقع يعكس خلاف ذلك إذ نجد في كثير من الأحيان أن المستأجر يقوم بتغييرات كبرى.

<sup>(1)</sup> إذا لم يطلب ديوان الترقية والتسيير العقاري المبالغ المستحقة في خلال خمس (05) سنوات فإنها تسقط بالتقادم. المادة 309 ق.م.

<sup>(2)</sup> ومع ذلك فلا بد أن يكون هناك حكم قضائي، إذ لا يمكن إلغاء عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري إلا عن طريق العدالة. قرار المحكمة العليا رقم 1179/2 المؤرخ في 1995/04/11.

<sup>(3)</sup> المادة 17 من المرسوم 147/76

<sup>(4)</sup> المادة 9 من المرسوم 147/76 تقر ما يلي: "ينبغي على المستأجر ضمانا لتنفيذ التزامه أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي. وذلك فضلا عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه"

<sup>(5)</sup> د عبد الرزاق السنهوري. عقد الإيجار. الجزء العاشر ص 20

<sup>(6)</sup> المادة 500 ق.م.

كغلق الشرفات مثلا. تعديل الحجرات، بناء مستودعات وأسوار أو وضع سياج من الأسلاك بالنسبة لمستأجري الطابق الأرضي.

تجري هذه الأعمال أمام أعين إدارة ديوان الترقية والتسيير العقاري دون أن تحرك ساكنا، مع العلم أن القانون يلزمها بأن تقوم بزيارات دورية لمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: حقوق المستأجر

يترتب عن عقد الإيجار المبرم بين المستفيد وديوان الترقية والتسيير العقاري حق شخصي<sup>(2)</sup> يسمح للمستأجر ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن طريق البيع عن هذا السكن، كما أن هذا الحق ينتقل إلى أفراد عائلة الشخص في حالة الوفاة أو الطلاق.

#### 1 - ممارسة حق الشفعة:

تنص المادة 23 من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري على أنه إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه.

ولكن هذا الحق لن يتحقق إلا بتوفر شروط نصت عليها المادة 5 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>(3)</sup> وهي:

- أ - أن يكون المترشح للشراء شخص طبيعي وجزائري الجنسية
- ب - أن يكون بيده سند إيجار حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم 147/76.
- ج - أن يكون المترشح قد وفى بكافة تعهداته الإيجارية عند تاريخ التنازل.
- د - أن يكون قد شغل العين المؤجرة بصفة شخصية وفعلية ودائمة.

<sup>(1)</sup> المادة 20 من المرسوم 147/76 المتعلق بعقد الإيجار النموذجي

<sup>(2)</sup> عقد الإيجار المتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يرتب حقا عينيا طبقا لقانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

<sup>(3)</sup> الجريدة الرسمية ليوم 7 فبراير 1981.

## 2 - انتقال حق الإيجار إلى أفراد العائلة:

يؤول حق الإيجار في حالة الطلاق للزوج المعين من قبل القاضي<sup>(1)</sup>، غير أن المادة 52 من قانون الأسرة قد قيدت هذا الحق ببعض الشروط هي: أن المرأة المطلقة، لا تستفيد بحق الإيجار إلا إذا كانت حاضنة، ولم يكن لها ولي يقبل إيواها، وأن لا يكون هذا السكن وحيدا<sup>(2)</sup>

أما في حالة الوفاة أو غياب المستأجر أو تخليه عن محل إقامته فإن أفراد عائلته<sup>(3)</sup> الذين كانوا يعيشون معه عادة منذ أكثر من ستة (6) أشهر، يتلقون ضمن التركة حق الإيجار على السكن. وبهذا تختلف شروط انتقال حق الإيجار في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عن شروط انتقال حق الإيجار في القواعد العامة، فالمادة 510 من القانون المدني لا تشترط المعاشة لمدة ستة (6) أشهر مع المستأجر<sup>(4)</sup>، كما أنها لم تتعرض إلى انتقال حق الإيجار في حالة غياب المستأجر أو تخليه عن محل إقامته

### المحور الرابع: إنتهاء الإيجار:

قد ينتهي الإيجار قبل إنتهاء مدته، عند الإخلال مثلا بأحد الإلتزامات المنصوص عليها في المرسوم 147/76<sup>(5)</sup>، وقد ينتهي بإنتهاء المدة المحددة في العقد غير أن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري غير محدد المدة، وبالتالي لا يمكن إنتهاؤه<sup>(1)</sup> إلا بعد توجيه التنبيه بالإخلاء في الآجال المحددة، والتي هي ستة (6)

<sup>(1)</sup> المادة 12 من المرسوم 147/76.

<sup>(2)</sup> بتاريخ 1993/09/26، صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 83438 وقد ورد فيه ما يلي: "... وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن يستفيد بحق الإيجار والبقاء، ومن ثم فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي استند عند تحرير عقد الإيجار على حكم قضائي القاضي باسناد الحضانة إلى المطلقة (ع م) مع الإحتفاظ بحق بقائها في الأمانة، فإنه بذلك لم يخرق القانون"

<sup>(3)</sup> العائلة أو الأسرة هي الخلية الأساسية للمجتمع وتتكون من أشخاص تجمع بينهم صلة الزوجية وصلة القرابة.

<sup>(4)</sup> بتاريخ 1988/06/20 صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 47824 وأقر ما يلي: "من المقرر قانونا أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا يموت المستأجر، فإن ورثة المستأجر يتلقون ضمن التركة حق الإيجار على السكن دون شرط أو فرض المعاشة السكنية مع عائلة المستأجر المتوفى"

<sup>(5)</sup> لا يمكن إلغاء عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري إلا عن طريق العدالة، قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1995/05/11 رقم 1179/2.

<sup>(1)</sup> نادر ما يتم إلغاء أو إنهاء هذه العقود من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

أشهر<sup>(2)</sup> وعند توجيه التنبيه بالإخلاء وانتهاء عقد الإيجار. فإن للمستأجر الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة<sup>(3)</sup> إذن ما هو حق البقاء وما هي شروطه والآثار المترتبة عنه.

أولاً: مفهوم حق البقاء:

يقصد بحق البقاء بالأمكنة مكوث المستأجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار ورغم معارضة المؤجر. فهذا الحق لن ينقر إلا بعد انتهاء عقد الإيجار.

ثانياً: شروط حق البقاء بالأمكنة:

طبقاً للمادتين 11 و13 من المرسوم 147/76. فإن حق البقاء بالأمكنة المؤجرة لن يتحقق إلا بتوافر شرطين أولهما: أن يكون المستأجر الشرعي قد وفى بكافة التزاماته المتولدة عن عقد الإيجار. مثل دفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة.

وثانيهما: أن يشغل المستأجر الأمكنة بصفة شخصية وفعلية لمدة ثمانية (8) أشهر خلال السنة الإيجارية<sup>(4)</sup>

ثالثاً: الآثار المترتبة عن التمسك بحق البقاء بالأمكنة:

يصبح الشخص المعني شاغلاً لا مستأجراً. لأن مصدر حق البقاء بالأمكنة هو القانون لا عقد الإيجار. وهو حق غير محدد المدة. وغير قابل للتنازل أو النقل إلا في حالة وفاة الشاغل أو غيابه أو تخليه عن محل إقامته. فإنه ينتقل إلى أفراد العائلة الذين كانوا يعيشون معه عادة ولمدة لا تقل عن ستة (6) أشهر<sup>(5)</sup>

وفي حالة الطلاق فإن حق البقاء بالأمكنة يؤول إلى الزوج المعين من قبل القاضي<sup>(6)</sup>

<sup>(2)</sup> المادة 475 ق م

<sup>(3)</sup> المادة 11 من المرسوم 147/76.

<sup>(4)</sup> هذا الشرط لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم إلتزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن. بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خال من كل شاغل غير قانوني. المادة 3/13 من المرسوم 147/76.

<sup>(5)</sup> المادة 515 من القانون المدني تضيف شرط الإنفاق بالإضافة إلى المعيشة والمدة حتى ينتقل حق البقاء بالأمكنة لأفراد العائلة

<sup>(6)</sup> لم يتعرض القانون المدني لسألة انتقال حق البقاء بالأمكنة في حالة الطلاق. المادة 2/467 ق.م تنص على انتقال حق الإيجار فقط عند الطلاق.