



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان -  
كلية الحقوق

## حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

من إعداد الطالبة

شيخ سناء

تحت إشراف الأستاذ

الدكتور: كحلولة محمد

أعضاء اللجنة

الأستاذة دنوني هجيرة: أستاذة التعليم العالي..... رئيسة  
الأستاذ كحلولة محمد: أستاذ التعليم العالي..... مشرفا ومقرا  
الأستاذ بن عمار محمد: أستاذ التعليم العالي..... عضوا مناقشا  
الأستاذ شهيدة قادة: أستاذ مكلف بالدروس..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2003/2002

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى:

" قَالَتْ احْدَاثًا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ  
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ "

سورة القصص الآية 26

وقال تعالى:

" قَالَتْ إِنَّ أَبِي يَدْعُوكَ لِيَجْزِيَكَ أَجْرَ مَا سَقَيْتَ لَنَا "

سورة القصص الآية 25



## إهداء

إلى والديّ الكريمين اللّذين ضحياّ بجهدهما ومالهما فيّ سبيل  
تربيتي وتعليمي.

إلى أخي وأخواتي الأعزاء.

إلى أساتذتي الأجلاء اللّذين ساهموا فيّ تكويني.

إلى كلّ من ساعدني فيّ إنجاز هذا البحث من قريب أو بعيد.

أهدي هذه الدراسة المتواضعة.

## كلمة شكر

أتقدم بخالص شكري إلى أستاذي الفاضل الدكتور :  
كحلولة محمد الذي منعني من وقته الثمين، ولم يبخل عليّ بملاحظاته  
القيمة التي ساعدتني في إنجاز هذا البحث، كما أتقدم بآيات الشكر  
للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين عملوا بجهد قراءه  
هذا البحث، وقبلوا المشاركة في مناقشته.

## مقدمة

إنّ الإنسان يبحث دوماً عن مسكن يأويه و يأوي أفراد عائلته ، و لكن يتعذر على الكثير من الناس تملك مساكن لضعف مواردهم فيلجأون للحصول عليها عن طريق إبرام عقود إيجار للانتفاع بالمحلات السكنية . و يُقصد بعقد الإيجار ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بمكان معد للسكن مدة معينة<sup>(1)</sup> لقاء أجره تكون إما نقوداً أو تقديم أي عمل آخر<sup>(2)</sup> .

وهكذا ، صار عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً ، خصوصاً مع قيام المجتمع الصناعي ونزوح السكان إلى المدن بحثاً عن العمل ، فأصبح عقد الإيجار قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة ، وهو في الوقت ذاته بالنسبة للطبقة الغنية من خير طرق الاستغلال للأموال<sup>(3)</sup> . ولقد ساد آنذاك المذهب الفردي الذي اعتبر أن الإرادة لها السلطان الأكبر في تكوين العقد وفي الآثار التي تترتب عنه، و كان من نتائج هذا المبدأ ردّ المستأجر العين إلى مالكها عند انتهاء عقد الإيجار سواء بانقضاء مدته إذا كان محدد المدة ، أو بتوجيه المؤجر تنبئها بالإخلاء للمستأجر إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة .

واستمرّ الوضع كذلك مدة من الزمن ، و لكن عقب الحربين العالميتين ظهرت أزمة السكن ، نتيجة لتخلف حركة البناء عن مواجهة زيادة عدد السكان و تعدّد أوجه النشاط في المجتمع<sup>(4)</sup> ، فحدث اختلال في التوازن بين العدد القليل من السكنات و الطلب المرتفع عليها ، و من ثمّ ميل الكفة لصالح المؤجرين وإطلاق حريتهم في تحديد الأجرة و فرض شروطهم مهما كانت ، ممّا نتج عنه عدم استقرار اقتصادي و اجتماعي

(1) يراجع عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، ج 06 ، المجلد الأول ، دار إحياء التراث العربي 1963 ، البند الأول ، ص 03 .

(2) يراجع نص المادة 470 من القانون المدني .

(3) يراجع عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، ج 06 ، المجلد الأول ، المرجع السابق ، بند 16 ، ص 25 .

(4) سمير عبد السيد تناغو / عقد الإيجار ، طبعة 1997 ، 1998 ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، بند 196 ، ص 237 .

في البلد (1).

وأمام هذا الوضع ، وحتى يسود السلم الاجتماعي بين طبقات الأمة الواحدة ، عمدت العديد من الدول (2) إلى مواجهة أزمة السكن بقوانين خرجت فيها عن القواعد العامة التي تحكم الإيجار هدفها أساسا حماية المستأجر (3) ، و ذلك من خلال منحه حقا في البقاء بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة الإيجار و معارضة المالك (4) .

وقد أدى هذا التدخل التشريعي إلى الحد من مبدأ سلطان الإرادة في مجال إنهاء عقود

---

(1) Jean DERRUPPE , la nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance .librairie Dalloz , Paris 1952 .n° 57 , p 67.

(2) و من بين هذه الدول فرنسا التي منحت المستأجر حقا في البقاء في الأماكن المؤجرة بموجب المادة الرابعة من قانون 01 سبتمبر 1948 ، يراجع في ذلك :

Georges VERMELLE , Baux ( loi du 01<sup>er</sup> septembre 1948) , Droit de la gestion de l'immeuble , Edition Dalloz , 1999 .

Léauté PAVIE , louage – locaux d'habitation et professionnels , répertoire de droit civil , mise à jour 1962 , Dalloz – Paris 1962 .

و كذلك الشأن بالنسبة لمصر ، و التي نصت على الامتداد القانوني لعقد الإيجار الأماكن السكنية في الأمر العسكري رقم 151 لسنة 1941، يراجع بهذا الصدد :

عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، ج 06 ، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي . طبعة 1963 .

سمير عبد السيد تناغو / عقد الإيجار ، طبعة 1997 ، 1998 ، منشأة المعارف بالإسكندرية .

أما بالنسبة لتونس ، فقد أقرّ مشرعاها في القانون رقم 135/76 المؤرخ في 18 فبراير 1976 ، حق بقاء المستأجرين في السكن عند انتهاء عقد إيجارهم . يراجع :

سكينة بوراوي وحاتم قطران / العقود الخاصة و التأمينات ( التشريع الخاص بإيجار العقارات ) ، المجلة التونسية ، العدد الثاني لسنة 1984 .

(3) MAZEAUD Henri , Léon et Jean , leçons de droit civil , tome 03 , sûretés , publicité foncière , principaux contrats , 02<sup>ème</sup> édition , Montchrestien , Paris . 1963 , n° 1151 , p 945 .

(4) إن حق بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم انتهاء عقد إيجاره يختلف عن التجديد الضمني لعقد الإيجار ، لأنّ هذا الأخير يفترض بقاء المستأجر منتقعا بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة الإيجار بعلم المؤجر و دون اعتراض منه ، و من ثمّ فالتجديد الضمني ينعقد بإيجاب و قبول ضمنيين ، بخلاف حق البقاء في الأماكن الذي يثبت لشاغل العين المؤجرة بغض النظر عن اعتراض أو رفض المؤجر لهذا البقاء ، لأنّ المستأجر في هذه الحالة أصبح يحقّ قانوني يخوله التمسك بالمكان في العين المؤجرة ، إضافة إلى أنّ التجديد الضمني لعقد الإيجار ينحصر مجاله على عقود الإيجار محددة المدة ، بينما أحكام حق البقاء تطبق على عقود الإيجار سواء كانت محددة المدة أو غير محددة المدة .

الإيجار<sup>(1)</sup>، وبرر ذلك باعتبار العدالة وتحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية بين المالك و المستأجر ، كما وقع مساس بحق الملكية وُصِغ بصيغة اجتماعية<sup>(2)</sup> .

أما في الجزائر ، فقد ظهرت أزمة السكن فيها إبان الحرب العالمية الثانية ، بسبب نزوح عدد كبير من السكان إلى المدن بعدما سلبت ممتلكاتهم وأراضيهم ، فأصدر المشرع الفرنسي بتاريخ 30 ديسمبر 1950 القانون رقم 1547/50<sup>(3)</sup> من أجل تنظيم شامل للعلاقة بين مؤجري و مستأجري الأماكن السكنية ، و الذي أكد في مادته الرابعة على منح المستأجر حقا في البقاء بالعين المؤجرة ، و إن هذا القانون لم يكن مختلفا عن قانون 01 سبتمبر 1948 الفرنسي<sup>(4)</sup> .

أما بعد حصول الجزائر على استقلالها ، بقيت تسري عليها أحكام قانون 30 ديسمبر 1950 ، إعمالا بالأمر رقم 157/62 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1962<sup>(5)</sup> الذي مدّ آنذاك العمل بالقوانين الفرنسية متى لم يكن من شأنها المساس بالسيادة الوطنية إلى حين صدور القانون المدني الجزائري بتاريخ 26 سبتمبر 1975 الذي نصّ في القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الثامن على أحكام مشابهة لما تضمنه قانون 30 ديسمبر 1950 فيما يتعلق بحق البقاء في الأماكن<sup>(6)</sup> ، و لعل السبب في ذلك هو ملاءمة

(1) محمد حسين منصور / أحكام قانون الإيجار ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، سنة النشر غير مذكورة .

(2) J. NGUYEN THANH NHA , La socialisation du droit de propriété en droit positif Français , Rev . Alg . n° 03 , 1985 , p 537 et 538 .

(3) Lucien RICO, La loi sur les loyers en Algérie , Librairie Universitaire Alger . 1951 , p 17 .

(4) لقد منح المشرع الفرنسي المستأجر حقا في البقاء بالأماكن المؤجرة بموجب القانون رقم 1360/48 الصادر بتاريخ 01 سبتمبر 1948 و المنظم للعلاقات بين المؤجرين و المستأجرين لأماكن سكنية أو مهنية .

(5) يراجع القانون رقم 157/62 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1962 ، و المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد الثاني لسنة 1963 ، ص 18 .

(6) لم يقتصر المشرع الجزائري على منح المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره حقا في البقاء في الأماكن المؤجرة المملوكة للخواص فقط ، بل منحه أيضا لمستأجر الأماكن التابعة للدولة ، و ذلك بموجب المادة 16 من المرسوم 88/68 المؤرخ في 25 محرم عام 1388 ، الموافق لـ 23 أبريل سنة 1968 ( ج .ر.ج.ج. العدد 38 لسنة 1968 ) المتضمن القانون الأساسي لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 ، و كذلك في المادة 11 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق لـ 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معدّ للسكن و تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري ( ج.ر.ج.ج. العدد 12 لسنة 1976 ) .

و تجدر الإشارة إلى أن مرسوم 88/68 السابق ذكره ، قد تمّ إلغاؤه بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى الموافق لـ 23 نوفمبر 1991 و المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط =



و قد يتبادر إلى الذهن أول وهلة عدم جدوى هذا البحث ، بسبب ما تضمنته أحكام المرسوم التشريعي السالف الذكر ، إلا أنّ الحقيقة عكس ذلك ، لأنّ هذا المرسوم ألغى حق البقاء في الأماكن السكنية المبرم عقد إجارها بعد صدوره ، أمّا عقود الإيجار المبرمة قبل الفاتح من مارس 1993<sup>(1)</sup> ، و تلك التي تجددت بعد صدوره فتبقى خاضعة لأحكام المادة 514 و ما يليها من القانون المدني<sup>(2)</sup> .

و يبدو لي أنّ موضوع هذه الدراسة يكتسي أهمية بالغة ، لأته حتى و إن كان الكثير من الفقهاء قد أعطوا أهمية بالغة لعقد الإيجار ، فخصواله العديد من المؤلفات ، إلا أنه على النقيض من ذلك لم يحظ حق البقاء بنفس القدر من الاهتمام ، فنادر ما نجد دراسات و مقالات عنيت بدراسته ، رغم ما يثيره من إشكالات قانونية و رغم العدد الكبير من القضايا ، المطروحة أمام القضاء بصدده .

و إنّ هذا النقص الذي تعرفه الدراسة القانونية فيما يخص حق البقاء هو الذي جعلني أتأوله كموضوع لبحثي ، محاولة في ذلك الاهتمام بالناحيتين النظرية و التطبيقية للتعريف بما جاد به الاجتهاد الجزائري في هذا المجال ، من خلال جمع القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ، إضافة إلى ما نصت عليه التشريعات المقارنة خاصة منها القانون الفرنسي ، والاجتهاد الصادر عن محكمة النقض الفرنسية ، للاستئناس بالحلول التي منحت لبعض الإشكالات القانونية وإيضاح بعض المفاهيم ، لا سيما تلك التي لم يتطرق لها القانون أو القضاء الجزائري .

و إذا كان المشرع الجزائري قد منح في المادة 514 من القانون المدني المستأجر الذي انتهى عقد إجاره حقا في البقاء في الأماكن المؤجرة ، فإنني بالنسبة لهذا البحث سأقتصر على دراسة الأحكام الخاصة بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن ، دون أن أتطرق للأحكام المتعلقة بحق البقاء في الأماكن ذات الاستعمال المهني المخصصة لممارسة مهنة غير صناعية أو تجارية ، نظرا لأنها تتميز بأحكام خاصة تتلاءم مع طبيعة هذا الاستعمال .

= بالنشاط العقاري ( ج.ج.ج.ج العدد 17 لسنة 1994 ) .

(1) يراجع نص الفقرة الأولى من المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 .

(2) يراجع نص الفقرة الثانية من المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 .

وإذا كان حق بقاء المستأجر في الأماكن المعدة للسكن يجد أساسه في عقد إيجار هذه السكنات لأنه عند انتهاء حق المستأجر التعاقدية على الأماكن السكنية ينشأ لصالحه حق قانوني يخوله التمسك بحق البقاء فيها ، فإنه تجدر الإشارة إلى أن إيجار الأماكن السكنية يخضع لنظام تشريعي مزدوج ، فهناك المساكن المملوكة للخوادم و التابعة للدولة<sup>(1)</sup> ، و نظرا لتشعب الموضوع و بهدف الإلمام به بصفة وافية ، سأقتصر في هذا البحث على دراسة حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن والمملوكة للخوادم ، بمعنى الخاضعة لأحكام القانون المدني ، و سأرجئ البحث في المسألة الأخرى لدراسة مستقبلية .

بعد تحديد مجال البحث ، وتبيان ما يخرج عن نطاقه ، يحق لي أن أتساءل عما إذا كان يمكن لكل شاغل للعين المؤجرة أن يتمسك بحق البقاء فيها عند انتهاء عقد إيجاره ، أم لا بد من توافر شروط في العين المؤجرة و شاغلها ؟ و ما هي الآثار الناجمة عن تمسك المستأجر بحق البقاء في المسكن ؟ و هل يستفيد منها شاغل العين المؤجرة وحده أم أن هناك أشخاصا آخرين يمكنهم الاستفادة من هذه الحماية القانونية نظرا للطابع

---

(1) إن الأملك التابعة للدولة و التي تدخل في تكوين ما يسمى بـ " أملاك الدولة " عرفت تطورا تشريعا واسعا في الجزائر . فقد ظهر هذا النوع من المساكن بعد الاستقلال إثر مغادرة ملاكها من الأجانب ، و تركهم لها شاغرة ، فسعى منه لحمايتها أصدر المشرع مجموعة من التشريعات أنكر من بينها الأمر رقم 20/62 الصادر بتاريخ 24 أوت 1962 ، و الذي خول بموجبه عمال العمالات و الذي يطلق عليهم حاليا اصطلاح الولاية صلاحية جرد كل الأملك الشاغرة و التي حددها بالأملك التي تخلى أصحابها عن شغلها و عن الانتفاع بها مدة شهرين متتالين ، كما خولهم صلاحية طرد كل شاغل غير قانوني لها ، بهدف تخصيصها للطوائف المحرومة كليا من السكن أو الذين يتوفرون على سكن غير ملائم لا يف بمقتضات أسرهم ، ثم تلى ذلك بمرسوم رقم 65/63 الصادر بتاريخ 18 فبراير 1963 ، و الذي حدد بموجبه بدل إيجار هذه الأماكن الشاغرة ، و لكن بالرغم من الأحكام التي أصدرها المشرع الجزائري من أجل الأماكن الشاغرة إلا أنها لم تكن كافية لحل جميع المسائل التي تثار بشأنها ، فأصدر الأمر 102/66 المؤرخ في 21 ماي 1966 و الذي وضع حدا للجدل الذي شغل بال جانب من الفقه و أثار اهتمام القضاء فيما يتعلق بتحديد مالك الأملك الشاغرة ، و الذي نصّ فيه على انتقال ملكية الأملك الشاغرة للدولة ، ثم أصدر بعد ذلك المرسوم رقم 88/68 الصادر بتاريخ 23 أبريل 1968 و الذي حدد بموجبه الأحكام القانونية الخاصة بعلاقة الإيجار القائمة بين شاغلي هذه المساكن و مالكيها الدولة ، و أنهى هذا العمل التشريعي بإصداره مرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، الذي ما زال لحد الساعة يحكم هذه الطائفة من المساكن .

يراجع لمزيد من التفصيل بهذا الشأن :

حبار محمد / تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري ، مجلة الميادين الصادرة عن كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بوجدة ، العدد الثامن لسنة 1993 ، ص 207 و ما بعدها .

Bernard POMEL , contribution à l'étude du domaine de l'état et son régime juridique , l'exemple des biens vacants , Rev . Alg. 1972 , p 725 et suiv.

Kaddour SATOR , La compétence des tribunaux et des cours en matières des biens vacants , Rev . Alg , 1971 , p 379 et suiv .



الجماعي و العائلي الذي يَتميز به هذا الحق ؟

هذا ما سأحاول الإجابة عنه في الباب الأول من هذا البحث ، إذ سأعرض في الفصل الأول منه إلى الشروط الواجب توافرها في العين المشغولة و شاغلها حتى يتمكن من التمسك بحق البقاء فيها ، ثم أتناول في الفصل الثاني الآثار الناجمة عن تحقق الشروط المذكورة آنفا .

ولكن عندما يستفيد المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره من حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن ، قد تقوم أسباب تؤدي إلى سقوط هذا الحق ، فما هي هذه الأسباب ؟

ولمعرفة ذلك ، سأعرض في الفصل الأول من الباب الثاني لأسباب سقوط حق بقاء الشاغل في الأماكن المعدة للسكن بصفة نهائية ، ثم إلى أسباب سقوط حق بقائه في الأماكن السكنية بصفة مؤقتة في الفصل الثاني من هذا الباب .

## الباب الأول

### التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

نظرا لأزمة السكن التي عرفتھا البلاد ، أصبح من الصعب على الشاغل الحصول على سكن ، فكان من الضروري أن يتدخل المشرع في مجال إيجار الأماكن المعدة للسكن ، من أجل حمايته ، ومن ثم أقرّ للمستأجر حقا بالبقاء في العين المؤجرة ، متى توافرت فيه الشروط المتطلبية قانونا ( الفصل الأول ) ، ونتيجة لذلك يتمسك بحق البقاء في المسكن رغم انتهاء مدة إيجاره ( الفصل الثاني ) .

## الفصل الأول

### شروط التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

منح المشرع الجزائري المستأجر حق البقاء في الأماكن السكنية نتيجة لأزمة السكن الخائفة التي عرقتها البلاد ، و ذلك متى توافرت الشروط المتطلبة قانونا في العين المشغولة ( المبحث الأول ) وفي شأغها ( المبحث الثاني ) .

## المبحث الأول

### الشروط الواجب توافرها في العين المشغولة

إذا كان المبدأ العام وفق ما تنص عليه المادة 514 من القانون المدني الجزائري، يقتضي وجود أماكن معدة للسكن كشرط للتمسك بحق البقاء فيها ( المطلب الأول ) ، فإن هذا لا يمنع من وجود استثناءات ترد على هذا المبدأ العام ( المطلب الثاني ) .

### المطلب الأول: المبدأ العام: وجود أماكن مخصصة للسكن

من المقرر قانونا أنه لكي يستفيد المستأجر من حق البقاء، فإن ذلك يقتضي وجود أماكن مخصصة للسكن، وهذه الأماكن قد تكون مخصصة بطبيعتها للسكن ( الفرع الأول ) أو أماكن ملحقة بالسكنات ( الفرع الثاني ) أو مختلطة ( الفرع الثالث ) .

### الفرع الأول : ماهية الأماكن المخصصة للسكن

اشترط المشرع الجزائري لتطبيق أحكام حق البقاء أن يكون المكان مخصصا للسكن،

لكنه لم يعرف المكان ويقصد به كل حيز مكاني مغلق محاط بسور<sup>(1)</sup>  
(Local fermé entouré d'une clôture)

فاصطلاح المكان (local) أوسع من اصطلاح المبنى (Bâtiment) ، لأن هذا الأخير حيز مكاني تشييد عليه بنايات ، أما المكان فيشمل المبنى ومنشآت أخرى غير مبنية ولكنها محاطة بسور<sup>(2)</sup> . ويخرج إذن، من مجال أعمال حق البقاء، الأرض الفضاء<sup>(3)</sup> إلا إذا أجزت بالتبعية لمكان معد للسكن ، أو إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى تأجيرها من أجل إقامة أماكن سكنية عليها ، أما إذا شيدت هذه البنايات بدون موافقة المؤجر فلا يمكن تطبيق أحكام حق البقاء عليها .

أما المكان المخصص للسكن ، فقد وردت فيه عدة تعاريف ، بحيث عرفه بعض الفقهاء بأنه: "المكان الذي أجر من أجل السكن"<sup>(5)</sup>، وعرفه بعضهم بأنه : "المحل الذي يسكن فيه المستأجر وعائلته"<sup>(6)</sup>، ويرى البعض الآخر أنه : "المحل الذي يستعمل في النهار أو الليل للسكن والاستراحة أو الاستجمام أو العمل، وهو المأوى بوجه عام"<sup>(7)</sup>.

والمكان المخصص للسكن ليس بالضرورة موطن المستأجر ، إذ يمكن لهذا الأخير أن يتمتع بعدة سكنات ، متى دعت الضرورة إلى ذلك ، وهذا ويشترط في الأماكن المعدة للسكن أن تكون مخصصة للسكن الدائم ، كما يتعين أن يكون شغلها من طرف المستأجر فعليا<sup>(8)</sup>.

و يتعين لإثبات الطابع السكني، الرجوع إلى التخصيص الذي أضفاه الطرفان على المحل

(1) سمير عبد السيد تناغو/ المرجع السابق، بند 202، ص 335.

(2) من الأمثلة على أماكن ليست مباني: زريبة المواشي و العوامة.

لتفاصيل أكثر ، يراجع عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، ج6 ، المجلد الثاني ، المرجع السابق ، بند 575 ، ص 906 .

(3) ذيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 20 .

(5) G .BRIERE DE L'ISLE/Baux d'habitation et professionnels .Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, E .D, Droit civil, 31 aout 1988, n°72, p9.

(6) G. VERMELLE, art, préc , n°1966, p18, et Lucien RICO , op.cit, p14.

(7) ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني، المرجع السابق ، ص 91 .

(8) يراجع نص الفقرة الثانية من المادة 517 ق.م.ج .

عند إبرام عقد الإيجار ، و من ثم تسري الأحكام الخاصة بحق البقاء على أماكن معدة أصلا لممارسة التجارة أو الصناعة إذا اتفق الأطراف على تخصيصها للسكن ، لكن ماذا لو وقع اتفاق بين طرفي العقد على استعمال المحل للسكن و قام المستأجر بتغيير هذا التخصيص بإرادته المنفردة ؟

بالرجوع إلى أحكام القضاء الفرنسي ، نجد أنه اعتبر تغيير المستأجر لتخصيص المحل بإرادته المنفردة لا يعدل الطبيعة القانونية المتفق عليها في العقد<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة إلى القضاء الجزائري ، فنجد أنه اعتبر أن الأماكن إذا كانت مخصصة للسكن واستعملها شاغلها لغرض آخر بدون موافقة المؤجر فإنه يفقد حقه في البقاء بالعين المؤجرة ، دون أن يتمكن من التمسك بالأحكام السارية على التخصيص الناجم عن الاستعمال الجديد<sup>(2)</sup>. ويطبق نفس الحكم، إذا كان المكان مؤجرا لممارسة التجارة وغير المستأجر تخصيصه لمحل معد للسكن دون موافقة المؤجر، فإنه لا يتمسك بحق البقاء فيه على أساس الأحكام المقررة بالقانون المدني.

و المشرع الجزائري و إن أشار إلى الأماكن المخصصة للسكن، إلا أنه لم يحددها بصفة دقيقة، ذلك لم ينص على المساكن المؤثثة إلا في مادة واحدة<sup>(3)</sup> عندما حدّد أجل الإنذار المسبق الذي يجب أن يراعيه المؤجر لإنهاء عقد الإيجار، و لم يبين فيما إذا كان يحق لمستأجر الأماكن المؤثثة أن يتمسك بحق البقاء، غير أنني أرى أنه يتعين منحه هذا الحق متى كان حسن النية، طبقا لأحكام المادة 514 من القانون المدني.

(1) Cass.Soc, 29 novembre 1963 , cité par G. BRIERE DE L'ISLE, op.cit , n°73, p09.

(2) يراجع قرار م.أ.، غرفة القانون الخاص ، الصادر بتاريخ 21 أكتوبر 1970 ، منشور بنشرة القضاة لسنة 1971 ، العدد الأول ، ص105 ، و الذي قضى بما يلي: " لا يملك المستأجر الذي أحل بالتزامه التعاقدى بتغييره تخصيص الأماكن المؤجرة ابتداء لممارسة مهنة إلى ممارسة تجارة ... أن يستند على خطئه العمدي لبحث عن حماية تشريعية ليس له أن يستفيد منها ... حتى يستبعد أحكام قانون 30 ديسمبر 1950 "

(3) يراجع نص الفقرة الأولى من المادة 475 ق.م.ج.

## الفرع الثاني : ملحقات السكن

لقد اعترف المشرع الجزائري بحق الشاغل حسن النية في البقاء في الأماكن المعدة للسكن، و يدخل ضمن مفهوم السكن ملحقاته ، وهي كل ما يتبع الأصل و يعدّ بصفة دائمة لخدمته (1).

و قد عرفَ الفقه ملحقات السكن بأنها: " الأمكنة المتصلة بالمكان المعدّ للسكن والمخصصة لمنافعه ، سواء كانت فوق سطحه أو تحت أرضه أو بجواره " (2)، و ملحقات السكن هي أماكن لا تخصص بذاتها للسكن و إنما تستعمل بالتبعية فقط (3)، كالتقو و المرأب و القاراج و الساحات و البساتين و الأحواش و حظائر الدواجن و مخازن الغلال .

وإن ملحقات السكن يمكن أن تكون محل عقد إيجار مستقل عن عقد إيجار المحل الأصلي المعد للسكن ، كما يمكن أن تُؤجر تبعاً للمحل الأصلي بموجب عقد إيجار واحد و بدل إيجار واحد . و هنا يثور تساؤل مؤداه : ما موقف المشرع الجزائري من ملحقات السكن بخصوص حق البقاء ؟ للإجابة على هذا التساؤل يجب أن نفرق بين حالتين :

أولاً: حالة ما إذا تم تأجير ملحقات السكن بصفة مستقلة عن المحل الأصلي : في هذه الفرضية يكون لمحقات السكن تخصيص خاص ، فلا تخضع لنظام إيجار الأماكن المعدة للسكن ، و لا لنظام الإيجارات التجارية ، و من ثمّ لا يستفيد شاغلها من حق البقاء وفقاً لنص المادة 514 من القانون المدني ، و لا بحق تجديد العقد طبقاً للمادة 172 من القانون التجاري (4).

(1) عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، ج6 ، المجلد الأول ، المرجع السابق ، بند 170 ، ص215 .

(2) محمد مصطفى القللي / شرح قانون العقوبات ، جرائم الأموال ، الطبعة الأولى ، مطبعة النوري ، القاهرة ، 1939 ، ص72 .

(3) V.MAZEAUD , op.cit,n°1164 , p948 .

(4) يراجع قرار م.أ.غ.م ، ملف رقم 30663 الصادر بتاريخ 02 مارس 1983 ، منشور بالاجتهاد القضائي لسنة 1987 ، ص15 ، والذي جاء فيه ما يلي : " حيث يتبين من القرار المطعون فيه أن المحل الذي يستأجره... هو محل معد كقراج... و إن مثل هذا المحل لا يستفيد صاحبه بحق البقاء المنصوص عليه في المادة 514 و ما بعدها من القانون المدني ، كما أنه لا يستفيد بحق التجديد الذي تنص عليه المادة 169 و ما بعدها من القانون التجاري " .

غير أنه إذا أجرت هذه الملحقات للاستعمال السكني طبقا لإرادة المتعاقدين ، فإنه يحق لشاغلها التمسك بحق البقاء فيها طبقا للقاعدة القانونية : العقد شريعة المتعاقدين (1).

**ثانيا : حالة ما إذا تم تأجير ملحقات السكن بالتبعية للمحل الأصلي :**  
في هذه الفرضية يكون لملاحقات السكن نفس تخصيص المكان المعد للسكن ، و هذا لعدم إمكانية الفصل بينهما إما لسبب مادي كحديقة متصلة بفيللا مثلا ، أو لسبب عقدي كما لو تم تأجيرها بموجب عقد إيجار واحد تطبيقا لمبدأ عدم تجزئة حق الإيجار ، و في هذه الحالة يحق لشاغل ملحقات السكن أن يتمسك بحق البقاء بنفس سند المحل الأصلي .

### الفرع الثالث : الأماكن المختلطة

إن الأماكن المختلطة هي الأماكن التي تخصص للسكن و لممارسة نشاط مهني أو تجاري أو حتى فلاحي . و عندما تكون محل عقد إيجار و ينتهي ، فإن التساؤل يثور حول إمكانية تمسك المستأجر بحق البقاء فيها ؟

للإجابة على هذا التساؤل لا بد من تحديد طبيعة إيجار هذه الأماكن . فإذا كان المكان المختلط مؤجرا لممارسة التجارة في جزء منه ، و للسكن في جزء آخر ، فإن القضاء الفرنسي يحدد النظام القانوني الذي يخضع له بناء على قاعدة " الفرع يتبع الأصل " ، و تحدد علاقة التبعية هذه بناء على ما اتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار ، فإذا لم يتم اتفاق بينهما ، فيمكن أن تستفاد صفة التبعية بناء على طبيعة المحلات ، أو على أي عنصر من شأنه تحديد إرادة المتعاقدين ، و كذا طريقة تهيئة جزء من الأماكن أو طبيعته (2) ، غير أن هذا القضاء استقر على اعتبار الجزء المخصص للسكن مهما كانت أهميته تابعا للجزء المخصص لممارسة التجارة ، و من ثم يعتبر المكان المختلط تجاريا ، و يخرج من مجال أعمال حق البقاء (3).

(1) يراجع نص المادة 106 ق.م.ج.

(2) V .Cass. Civ. 3<sup>e</sup> , 2 juillet 1969 , Bull . Civ. III , n°535 ; Cass .Civ. 3<sup>e</sup> , 4 juin 1971, Ibid. III , n°355.

(3) V .Cass. Soc.,20 février 1958 , Bull. Civ .IV ,n°271 ; Cass .Civ. 3<sup>e</sup> , 16 avril 1969 , Bull. Civ .III,n°284.

أما القانون الجزائري ، فاعتبر الجزء المخصص للسكن تابعا للجزء المخصص لممارسة التجارة ، و من ثم لا تخضع الأماكن المختلطة لأحكام حق البقاء ، متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 169 من القانون التجاري ، و هي أن يكون المسكن تابعا للجزء الذي يستغل فيه المحل التجاري ، ويكون استعماله ضروريا لاستغلاله ، و أن يكون المسكن و المكان الذي يتواجد به المقر الرئيسي للاستغلال التجاري مملوكين لشخص واحد ، لأنه إذا تعدد المالكون يجب أن تكون الأماكن التابعة قد أجزت على مرأى و مسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك (1).

أما إذا كان المكان المختلط مؤجرا لممارسة مهنة في جزء منه، و للسكن في جزء آخر، فيعتبر الفقه (2) و القضاء(3) الفرنسيان أن المكان المختلط يكتسي الطابع المهني . أما بالنسبة للقانون الجزائري فيتم البحث في تبعية جزء من المكان للجزء الآخر، وفي كلتا الحالتين يمكن لشاغل المكان المختلط التمسك بحق البقاء فيه متى توافرت فيه الشروط المتطلبة قانونا .

### المطلب الثاني : الاستثناءات الواردة على المبدأ العام

يقضي المبدأ العام وجود أماكن مخصصة للسكن كشرط للتمسك بحق البقاء فيها ، و لكن هذا لا يمنع من وجود استثناءين يردان على هذا المبدأ ، الأول خاص بالأماكن المشغولة تبعا لعقد العمل (الفرع الأول) و الثاني يتعلق بالأماكن المشغولة للمتعة (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : الأماكن المشغولة تبعا لعقد العمل

إن المكان المخصص للسكن يمنح شاغله حقا في البقاء ، و لكن قد يكون المكان أحيانا معدا للسكن ، و مع ذلك لا يمنح شاغله هذا الحق ، كما هو الشأن بالنسبة لشغل الأمكنة المرتبط بعقد العمل ، لأن السكن يوضع في هذه الحالة تحت تصرف العامل من أجل تأدية مهامه ،

(1) يراجع قرار م.ع.غ.م ، ملف رقم 28749 الصادر بتاريخ 12 مارس 1983 ، و المشار إليه في الاجتهاد القضائي لسنة 1987 ، ص39 ، و الذي قضى بما يلي: " إن الإيجار القائم بين الطرفين هو إيجار وحيد منسوب على محلات ذات استعمال مختلط ، إذ هي مستعملة في نفس الوقت لممارسة التجارة و السكن ... ، و إن الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية تطبق كذلك على العقارات التابعة لاستغلال محل تجاري ، طبقا للمادة 169 من القانون التجاري " .

(2) V. Lucien RICO , op.cit, p 14 et G. VERMELLE, art. préc, n°1971 , p181.

(3) Cass. Soc, 30 janvier 1959 , Rev. loy. 1959 .338.



و من ثم لا يتمتع الشاغل بحق البقاء عند انتهاء علاقة العمل وفق ما تنص عليه الفقرة الثامنة من المادة 517 من القانون المدني (1).

ويُقصد بالأماكن التابعة لعقد العمل تلك الأماكن التي يشغلها العامل بسبب عقد العمل الذي يربطه برب العمل ، لأنّ العقد الأصلي المتمثل في عقد العمل يعد السبب القانوني لمنح السكن (2)، و يرجع تحديد مدى توافر عقد العمل من عدمه إلى أحكام قانون العمل (3).

ويُلاحظ أنّ المشرع استعمل في المادة 517 في فقرتها الثامنة من القانون المدني عبارة عقد العمل ، و هذا يعني أنه يقصد العامل الذي تربطه علاقة تعاقدية بعقد العمل ، و لكن ما الحكم إذا تعلق الأمر بموظف انتهت علاقته بالإدارة ؟ نحن نعلم أنّ الموظف تربطه بالإدارة علاقة قانونية و تنظيمية في إطار الوظيفة العامة ، وإذا ما استفاد بسكن وظيفي و انتهت العلاقة التي تربطه بالإدارة ، فهل يمكنه التمسك بحق البقاء في الأماكن أم لا ؟

إنّ القضاء الجزائري لا يفرق بين علاقة العمل في إطار قانون العمل و قانون الوظيفة العمومية ، و يطبق الفقرة الثامنة من المادة 517 من القانون المدني على الحالتين (4).

و الواقع أنّ الحل الذي اعتمده المحكمة العليا صائب ، لأنه لا مبرر لبقاء الموظف في المسكن الذي سلّم له بسبب الوظيفة بعد انتهائها ، و ليس للقاضي سبيل آخر غير تطبيق الفقرة الثامنة من المادة 517 من القانون المدني ، سواء فيما يخص العامل أو الموظف . و من ثمّ فإنّه

(1) و قد جاءت هذه الفقرة مطابقة تماما لنص الفقرة السابعة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، الساري المفعول في الجزائر قبل القانون المدني الحالي .

(2) يراجع قرار م.أ.غ.م ، ملف رقم 27617 ، صادر بتاريخ 09 يناير 1985 ، و المنشور بـم.ق لسنة 1989 ، العدد الأول ، ص 61 و الذي ورد فيه : " الإقامة التي تكون بموجب سند تابع لعقد العمل ، تستمد شرعيتها من ذلك العقد الذي يعتبر السبب المنشئ لها ... " (3) يراجع نص المادة الثانية من قانون رقم 11/90 المؤرخ في 26 رمضان عام 1410 الموافق لـ 21 أبريل 1990 ، و المتعلق بعلاقات العمل ، منشور بـ ج ر ج ج ، العدد 17 لسنة 1990 ، ص 526 .

(4) قرار م.ع.غ. اج ، ملف رقم 155153 المؤرخ في 10 فبراير 1998 ، و المنشور بـم.ق لسنة 1998 ، العدد الأول ، ص 142 والذي قضى فيه بما يلي: " و لما ثبت - في قضية الحال- أن السكن المنتازع عليه سلم إلى المدعي من أجل الوظيفة ، فكان على قضاة الموضوع تطبيق المادة 8/517 من القانون المدني " .

لاحق في البقاء بالأمكنة للشاغل الذي وضع السكن تحت تصرفه من أجل تأدية مهامه ، و انتهت علاقة عمله، سواء نصّ عقد الإيجار على وجوب مغادرته الأمكنة عند انتهاء عقد العمل أم لا ، و يستوي في ذلك أن يكون عاملا أو موظفا .

وحتى تُستبعد أحكام حق البقاء يجب أن تكون رابطة التبعية بين السكن وعقد العمل موجودة ، و يتحقق ذلك سواء دفع العامل أو الموظف بدل الإيجار أم لا ، و سواء كان رب العمل هو مالك السكن أم لا (1) .

و مؤدى ذلك أنه في بعض الأحيان يكون رب العمل مالكا للسكن فيمنحه للعامل أو الموظف بدون مقابل ، كما يمكنه أن يطالبه بدفع بدل الإيجار إما نقدا أو عن طريق الاقتطاع من المرتب مباشرة ، و قد يكون السكن ملكا للغير ، فيتولى رب العمل دفع بدل الإيجار عن السكن الذي يشغله العامل أو الموظف ، و هذا لا ينزع عن المحل صفة التبعية لعقد العمل ، غير أنه إذا انتهى عقد العمل ، فإنه يمكن في هذه الحالة لمالك العين المؤجرة أن يطالب العامل بإخلائها ، لأنه حائز لها بدون سند إيجاري ، فهو ليس طرفا في عقد الإيجار الذي تمّ بين المالك و رب العمل ، و ليس مستأجرا فرعا لها لأن المالك أجر العين المؤجرة من أجل أن يُسكن فيها رب العمل تابعيه .

وإن مسألة البحث في مدى قيام علاقة التبعية بين عقد العمل والسكن لا يرجع النظر فيها لقاضي المواد الاجتماعية ، على أساس أن الاختصاص النوعي للمحكمة الفاصلة في المواد الاجتماعية محدد ومحصور قانونا (2) .

وإذا كانت العين مؤجرة تبعا لعقد العمل ، و تمّ إنهاء علاقة العمل لسبب من الأسباب المنصوص عليها في قانون العمل (3) ، فإنه لا يمكن لشاغلها أن يتمسك بحق البقاء

(1) يراجع قرار م.أ.غ.ج ، ملف رقم 30385 ، الصادر بتاريخ 04 أبريل 1983 ، غير منشور ، و الذي جاء فيه ما يلي : " ... الارتباط لا يفترض معه لزوما دار سكن للمدعي مجانا ، إضافة لما سبق فليس من المشترط المطلوب أن يكون مالك المحل المستعمل دارا للسكنى و المستخدم المدعي نفس الشخص " . للإطلاع على القرار كاملا ، يرجع إلى الملحق ص 136 .

(2) يراجع نص المادتين 2 و 20 من القانون رقم 4/90 ، المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق لـ 06 فبراير 1990 ، و المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل ، و المنشور في ج.ر.ج.ج ، العدد السادس لسنة 1990 .

(3) نص المشرع الجزائري في المادة 66 من القانون رقم 11/90 المؤرخ في 26 رمضان 1410 الموافق لـ 21 أبريل 1990 ، و المتعلق بعلاقات العمل على أنه " تنتهي علاقة العمل في الحالات التالية : البطلان أو الإلغاء القانوني ، انقضاء أجل العمل ذي السمة =

فيها، و يتعين عليه إخلاء المسكن .

والملاحظ أنّ المشرع نصّ في الفقرة الثامنة من المادة 517 من القانون المدني على عدم تمسك الشاغل بحق البقاء في الأمكنة عند إبطال عقد عمله، غير أنه كان أجدر به أن ينص على انتهاء عقد العمل لأي سبب من الأسباب، وهذا ما دفع القضاء الجزائري إلى توسيع نطاق الفقرة الثامنة من المادة 517 من القانون المدني لتشمل جميع حالات إنهاء عقد العمل دون الإقتصار فقط على حالة إبطاله (1).

وعند انتهاء علاقة العمل يصبح الحائز للسكن شاغلا له بدون سند ، و من ثمّ يعود الإختصاص للقاضي الاستعجالي للفصل في الطرد (2) ، وهذا ما أكد عليه القضاء الجزائري (3).

---

= المحددة ، الاستقالة ، العزل ، العجز الكامل عن العمل كما ورد تحديده في التشريع ، التسريح للتقليص من عدد العمال ، إنهاء النشاط القانوني للهيئة المستخدمة ، التقاعد ، الوفاة " .

(1) يراجع قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 30161 ، الصادر بتاريخ 07 فبراير 1983 ، و المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 1989 ، ص 168 و الذي قضى فيه بما يلي : " إن استقالة العامل من منصبه يفقده حق شغل المسكن الوظيفي الذي وضع تحت تصرفه لفترة مؤقتة و مرتبطة بممارسة مهامه لدى الشركة المستخدمة . "

و يراجع كذلك قرار م.أ.غ.م ، ملف رقم 27617 ، الصادر بتاريخ 09 يناير 1985 ، المذكور سابقا ، و الذي قرر فيه ما يلي : " ... متى انتهت علاقة العمل بالوفاة زالت معها (الإقامة) بانتهاء السبب... و نتيجة لذلك ، لم يكن للورثة الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة التي يشغلونها بعد وفاة مورثهم " .

و كذا قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 42005 ، الصادر بتاريخ 02 مارس 1987 ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1990 ، العدد الرابع ، ص 136 و الذي جاء فيه ما يلي : " و لما كان من الثابت في قضية الحال - أن الطاعن معترف بأن السكن المتنازع عليه سلم له من طرف مستخدمه بمناسبة عمله ، فإن قضاة المجلس بتأييدهم الأمر الاستعجالي القاضي بطرد الطاعن من السكن المتنازع عليه الذي فصل من عمله في فترة اختباره ، طبقوا صحيح القانون " .

و يراجع كذلك قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 50480 ، الصادر بتاريخ 23 ماي 1988 ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1992 ، العدد الثالث ، ص 115 . و الذي ورد فيه ما يلي : " لما كان من الثابت في قضية الحال أن الشقة المتنازع عليها سلمت للمطعون ضده بمناسبة عمله ، فإن قضاة الموضوع الذين فرضوا على الطاعن عقد إيجار رغم إلغاء عقد العمل يكونون قد خرقوا القانون " .

(2) عمارة نعرورة/ مجالات اختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية ، منشور بالندوة الوطنية للقضاء الاستعجالي ، مديرية الشؤون المدنية 1995 ، ص 118 .

(3) يراجع قرار م.ع.غ.أج ، ملف رقم 127981 ، الصادر بتاريخ 16 أكتوبر 1995 ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1995 ، العدد الثاني ، ص 114 ، و الذي قضى فيه بأنه : " متى ثبت أن السكن المتنازع عليه سلم في إطار علاقة العمل ... و فعلا انتهت تلك العلاقة بقرار كتابي بلغ للمعنية ، فإن المطعون ضدها حينئذ تعتبر جائزة بدون سند ، و يعود الاختصاص بالفصل لقاضي الأمور المستعجلة " ؛ و ذات المعنى يكرسه قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 42005 الصادر بتاريخ 02 مارس 1987 و المشار إليه سابقا و كذلك قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 206421 ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد الأول ، ص 115 .

## الفرع الثاني : الأماكن المشغولة للمتعة

المكان المعدّ للسكن هو المكان الذي يخصص للسكن، و يدخل في هذا النطاق أماكن المتعة، و يقصد بها الأماكن التي لا يقيم فيها المستأجر إقامة أصلية ، و مثال ذلك المساكن الشتوية التي يلجأ إليها الناس في الشتاء ، و البيوت الصيفية المتواجدة على شواطئ البحر أو في المناطق الريفية ، كالجبال و الغابات ، وهي أماكن مخصصة للسكن فيها خلال فترات محددة من أجل الاستجمام والراحة ويستوي في ذلك أن يتم تأجيرها لمدة سنة واحدة أو لعدة سنوات ، بحيث يتمكن مستأجرها من الانتفاع بها في فترات منتظمة لقضاء العطلة .

والمشرع الجزائري لم يعترف لمستأجر أماكن المتعة بحق البقاء ، ووفقا لمقتضيات الفقرة السابعة من المادة 517 من القانون المدني<sup>(1)</sup> ، والسبب الذي دفع المشرع إلى استثناء أماكن المتعة من مجال تطبيق مبدأ حق البقاء يرجع إلى عدم حاجة شاغلها الماسة للسكن ، سيما وأنه يقيم فيها مدة محددة من أجل الراحة والاستجمام فحسب ، إضافة إلى تشجيع النشاط السياحي بإبقاء هذه الأماكن مخصصة للمتعة دائما .

ونفس الموقف أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات لها ، من بينها القرار الصادر عنها بتاريخ 06 نوفمبر 1994<sup>(2)</sup> و الذي قضت فيه بما يلي: " من المقرر قانونا أنه لاحق في البقاء بالأمكنة المخصصة للمتعة بقصد استعمالها في المواسم دون السكن المستمر بها " .

و يتم تحديد طابع المتعة للمحل في عقد الإيجار<sup>(3)</sup> ، فإذا اتفق الطرفان على أن يكون السكن مخصصا للإقامة المستمرة فإنه يحق للشاغل أن يتمسك بحق البقاء في الأماكن ، أما إذا اتفقا على أن المحل يخصص للاستعمال الموسمي فلا حق للشاغل في البقاء بالأمكنة،

(1) و نفس الحكم وارد في الفقرة السادسة من المادة العاشرة من قانون الفاتح سبتمبر 1948 الصادر بفرنسا ، و كذلك في الفقرة السادسة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 الساري المفعول بالجزائر قبل صدور القانون المدني الحالي .

(2) يراجع قرار م.ع.ج.أج ، ملف رقم 109021 ، الصادر بتاريخ 06 نوفمبر 1994 و المنشور بـم.ق لسنة 1995 ، العدد الأول ، ص 222 .

(3) يراجع نيب عيد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 117 .

و يراجع قرار م.ع.ج.أج ، ملف رقم 58888 الصادر بتاريخ 30 ماي 1990 ، منشور بـم.ق لسنة 1991 ، العدد الثاني ، ص 39 ، و قد جاء فيه ما يلي: " و لما كان ثابتا - في قضية الحال - أن السكن المتنازع عليه وضع أساسا للمتعة و النزهة الموسمية ، فإن قضاة المجلس بقضائهم طرد الطاعنة من السكن يكونوا قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح " .

و من ثمّ يتبين أنّ للقصد المشترك للأطراف دوراً مهماً في تحديد طابع الإيجار ، وعليه إذا اتفق المالك المؤجر مع المستأجر أن يؤجر له مكاناً للمتعة على أساس الانتفاع به بصفة مستمرة فإنه لا يمكن للمالك أن يتمسك بأحكام المادة 517 في فقرتها السابعة من القانون المدني لحرمان الشاغل من حق البقاء في المسكن<sup>(1)</sup> . أما إذا قام الشاغل بتغيير تخصيص المحل من مكان للمتعة إلى مقر دائم لسكنه بدون إذن صريح من المؤجر ، فإنه لا يمكنه التمسك بأحكام حق البقاء الواردة في المادة 514 و ما يليها من القانون المدني .

ومن الملاحظ ، أنّ القضاء الفرنسي يمنح حق البقاء للشاغل الذي أثبت أنه قبل تكييف العقد على أنه مخصص للمتعة بسبب ندرة السكن ، مع علم المؤجر بوضعيته<sup>(2)</sup> .

و بعد التعرض للشروط الواجب توافرها في العين المشغولة لقيام حق البقاء في الأماكن ، لا بدّ من التطرق إلى الشروط الواجب توافرها في شاغل هذه الأماكن .

---

V. Léauté Pavie / Louage – locaux d'habitation et professionnels, répertoire de droit civil, Mise à jour<sup>(1)</sup>  
1962 , Dalloz action- Paris 1962 , n° 214, p 240.

V .Cass .Soc, 07 mai 1957 , cité par G. BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n°243 , p22.

(2)

## المبحث الثاني

### الشروط الواجب توافرها في المستفيدين من حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

يستخلص من نص المادة 514 من القانون المدني أنه للاستفادة من حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن لا بدّ من توافر شرطين هما : وجود سند إيجاري ( المطلب الأول ) ، و توافر حسن النية في شاغل العين المؤجرة ( المطلب الثاني ) .

### المطلب الأول : ضرورة توافر سند إيجاري

حتى يستفيد شاغل العين المؤجرة من حق البقاء فيها ، لا بدّ أن يكون حاملا لسند إيجاري . و يبدو من المفيد التطرق في هذا المطلب ، إلى ماهية السند الإيجاري الصحيح ( الفرع الأول ) ، ثم إلى كيفية إثباته ( الفرع الثاني ) ، و أخيرا تحديد الأشخاص الحاملين لهذا السند الإيجاري ( الفرع الثالث ) .

### الفرع الأول : ماهية السند الإيجاري الصحيح

حتى يستفيد الشاغل من حق البقاء في الأماكن ، لا بدّ أن يكون حاملا لسند إيجاري صحيح ، ويُعرف عقد الإيجار بأنه العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين أثناء مدة معينة لقاء أجر معلوم<sup>(1)</sup> ، و يكون عقد الإيجار صحيحا إذا استوفى جميع أركانه<sup>(2)</sup> ، و كانت هذه الأركان غير مشوبة بعيب من العيوب .

و يُحرم الشاغل من حق البقاء في العين المؤجرة ، إذا لم يوجد بحوزته عقد إيجار أصلا<sup>(3)</sup>

(1) عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، الجزء السادس ، المجلد الثاني ، المرجع السابق ، بند 01 ، ص 03 .

(2) أركان عقد الإيجار هي نفسها الواجب توافرها في العقود الرضائية ، إضافة إلى الأجرة التي يمكن أن تكون نقودا أو تقديم عمل ، وفقا لمقتضيات المادة 470 ق.م.ج ، و المدة التي قد تكون محددة أو غير محددة ، وفق ما تنص عليه المادة 474 ق.م.ج .

(3) قرار م.أ.ع.ج ، ملف رقم 25684 ، الصادر بتاريخ 10 ماي 1985 ، و المنشور بالاجتهاد القضائي لسنة 1987 ، ص 127 ، و الذي جاء فيه " إن المدعي في هذه القضية ادعى بأنه مستأجر ، لكنه لم يشر البتة إلى وجود إيجار قانوني،... و من ثم فإنه يعد في نظر =

كأن يكون مغتصبا ، أو يكون قد صدر ضده حكم أو قرار يقضي بطرده من العين المؤجرة ، أو أن يكون شاغلا لها على سبيل الإيواء أو الاستضافة فقط<sup>(1)</sup>، و هذا مهما طال مدة إقامته<sup>(2)</sup>.

و كذلك لا يستفيد شاغل العين المؤجرة من حق البقاء فيها، إذا كان عقد الإيجار باطلا أو قابلا للإبطال<sup>(3)</sup>، أو إذا كان حائزا لسند ناجم عن إيجار فرعي أو تنازل بدون إذن مالك المسكن<sup>(4)</sup>.

و إذا كان المسكن مشغولا على أساس عقد آخر غير عقد الإيجار ، فلا يمكن لشاغله أن يتمسك بحق البقاء فيه ، كأن يكون مشغولا على أساس عقد العارية الذي يعتبر من عقود التبرع<sup>(5)</sup>، أو أن يكون مشغولا بمقتضى اتفاقية الشغل المؤقت<sup>(6)</sup>، و هي عقد يلتزم بمقتضاه

---

= المالكين شاغلا بدون حق أو سند " ، و قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 33855 الصادر بتاريخ 09 جويلية 1987 ، و المنشور بـ م.ق لسنة 1990 ، العدد الأول ، ص 163 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " لما كان - ثابتا في قضية الحال- أن المدعين أكدوا بأن المدعى عليه شغل الأمكنة المتنازع عليها بدون حق أو سند و غير حائز على سند إيجار ، فإن المسألة الواجب فحصها من البداية هي وجود أو عدم وجود الإيجار ... الذي يولد الاستفاداة من حق البقاء في الأمكنة " .

<sup>(1)</sup> قرار م.أ. القانون الخاص ، ملف صادر بتاريخ 23 ديسمبر 1971 ، و المنشور بنشرة القضاة ، العدد الأول لسنة 1971 ، ص 115 ، و الذي ذكر فيه ما يلي : " حيث إن رابطة القرابة التي تجمع أطراف الطعن قد دفعت المدعى عليه في الطعن إلى إسكان أخيه الطاعن بالمجان في فيلا موضوع النزاع منذ سنة 1962 ، إن هذه الرابطة لا يمكن أن تشكل للشاغل ، في غياب أي سند إيجاري ، مصدر حق البقاء في الأمكنة " .

<sup>(2)</sup> قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 30596 الصادر بتاريخ 23 أبريل 1983 ، و المنشور بـ م.ق لسنة 1990 ، العدد الأول ، ص 142 و الذي ورد فيه : " من المقرر قانونا ، أن الشخص المقيم غير المستأجر لا يحق له الاستفاداة من حق البقاء في الأمكنة مهما طال مدة إقامته ، و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون " ؛ و نفس الحكم يكرسه قرار م.ع تحت رقم 92678 الصادر بتاريخ 09 يناير 1993 و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 94 ، و الذي جاء فيه : " حيث إن الشاغل بحسن النية الذي يتمتع بحق البقاء بمعنى المادة 514 من ق.م. هو الحامل لسند قانوني و الذي ينفذ التزاماته الإيجارية ، وإن الطاعن لا يتمتع بسند إيجار ، و إن مكوثه في السكن لمدة طويلة لا يمنحه صفة الشاغل حسن النية في غياب سند إيجار ... " .

<sup>(3)</sup> V.MAZEAUD, op .cit, n°1178 , p 961 .

<sup>(4)</sup> قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 32011 الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1984 ، منشور بـ م.ق لسنة 1989 ، العدد الثالث ، ص 129 ، و الذي ورد فيه على الخصوص : " من المقرر قانونا أن للشاغل عن حسن نية للأمكنة المعدة للسكن أو المهن المنتفع بها عن طريق الإيجار أن يتمسك بحق البقاء في هذه الأماكن ، فإن القضاء بتقرير هذا الحق لمن خلف المستأجر بدون علم المالك يعد خرقا للقانون " .

<sup>(5)</sup> يراجع نص المادة 538 ق.م.ج .

ويراجع قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 28121 ، الصادر بتاريخ 21 مارس 1983 ، و المنشور بـ م.ق لسنة 1989 ، العدد الأول ، ص 174 ، و الذي ذكر فيه ما يلي : " ... إن الشخص الذي يجعل تحت تصرفه المسكن على وجه الإعارة و الإحسان ، ثم يسعى ليصبح مستقيدا بدل من أحسن إليه ، لا يمكن اعتباره حسن النية " .

<sup>(6)</sup> V .G.VERMELLE ,art.préc, n°1987 , p182 ; G.BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n°144 , p15 .

المالك أو المستأجر الأصلي الذي تحتم عليه التخلي عن مسكنه بصفة مؤقتة أن يمكن المستأجر الأصلي أو الفرعي من الانتفاع به، على شرط مكتوب يقبل بمقتضاه المستأجر تمكين المالك أو المستأجر الأصلي من استرجاع المسكن متى شاء<sup>(1)</sup>، و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 537 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، بحيث هدف من وراء ذلك ، إلى تمكين المالك الذي تضطره الظروف إلى التخلي مؤقتا عن سكنه و تأجيريه إلى أشخاص هم بحاجة ماسة إليه ، ثم استعادته متى شاء .

و في جميع هذه الأحوال يعود الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة من أجل طرد شاغلي هذه الأماكن<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: كيفية إثبات السند الايجاري

لا بدّ من توافر سند ايجاري صحيح حتى يستطيع صاحبه التمسك بحق البقاء في العين المؤجرة، و حتى نتأكد من وجوده أو عدمه تطرح مشكلة بالغة الأهمية تتمثل في كيفية إثبات عقد الإيجار.

و بما أن الوضعيات الايجارية في بلادنا، خضعت لعدة أنظمة، يجدر التطرق إلى إثبات عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون المدني، وبعده، ثم في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93 الصادر بتاريخ الفاتح مارس 1993<sup>(4)</sup>.

---

(1) François COLLART DUTILLEUL et Philippe DELEBECQUE / contrats civils et commerciaux, (1) Dalloz ,5<sup>e</sup> édition 2001, n°361, p311.

(2) و هذا الحكم وارد في المادة 24 من قانون 01 سبتمبر 1948 ، و المادة 23 من قانون 30 ديسمبر 1950 المتضمن تطبيق قانون 01 سبتمبر 1948 في الجزائر ، و الساري المفعول قبل صدور القانون المدني الحالي .

(3) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 36949 ، الصادر بتاريخ 19 أكتوبر 1992 ، و المشار إليه في مقال عمارة نعرورة / المرجع السابق ، ص117 ، و الذي ورد فيه ما يلي : "... في قضية الحال أثبت قضاة الموضوع أن الطاعنة شاغلة بدون حق و لاسند ، و هذه التثبيات تبرر بما فيه الكفاية اختصاص قاضي الاستعجال ...".

(4) مرسوم تشريعي رقم 03/93 مؤرخ في أول مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، منشور بالجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 1993 ، ص07 .



## أولاً : إثبات السند الإيجاري قبل صدور القانون المدني الجزائري

يسري على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون المدني الجزائري، القانون الفرنسي طبقاً للقانون الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1962<sup>(1)</sup>، الذي مَدَّ آنذاك العمل بالقوانين الفرنسية متى لم يكن من شأنها المساس بالسيادة الوطنية، وكذا تطبيقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين<sup>(2)</sup>.

وقد فرض القانون المدني الكتابة لإثبات عقد الإيجار، وإذا تخلفت الكتابة فإنه تماشياً مع ما نصت عليه المادة 1715 من القانون المدني الفرنسي<sup>(3)</sup> يفرق بين حالتين :

**الحالة الأولى :** تتعلق بعقد الإيجار الذي لم يتم البدء في تنفيذه، وهنا اعتمد القضاء مبدأ عاماً استناداً على المادة 1715 من القانون المدني، مؤداه عدم جواز إثبات هذا العقد بشهادة الشهود<sup>(4)</sup> و القرائن، غير أنه يجوز إثباته بالإقرار<sup>(5)</sup> أو اليمين .

**الحالة الثانية :** وتخص عقد إيجار بدأ تنفيذه، في هذه الفرضية استقر القضاء على استبعاد المنع المنصوص عليه في المادة 1715 من القانون المدني الفرنسي، وأجاز إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود، مع ملاحظة أن القضاء الفرنسي أخذ يتساهل في إثبات البدء في التنفيذ، بحيث يستخلص ذلك من مجرد شغل الشخص للأمكنة، و من أمور الظاهر التي توحى بقيام علاقة إيجارية بين الطرفين<sup>(6)</sup>.

## ثانياً : إثبات السند الإيجاري في القانون المدني الجزائري

يتعين علينا لإثبات عقد الإيجار أن نفرق بين مرحلتين، بسبب ما أدخله المرسوم

(1) يراجع القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، والمتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ بتاريخ 31 ديسمبر 1962 و المنشور ب.ج.ر.ج.ج. العدد الثاني لسنة 1963، ص 18 .

(2) يراجع نص المادة 08 ق.م.ج .

(3) نص المشرع الفرنسي في المادة 1715 من القانون المدني على ما يلي : " عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة الذي لم يبدأ تنفيذه و الذي أنكره أحد الأطراف لا يجوز إثباته بالبيينة مهما قلت أجرته حتى و لو ادعى بفتح عربون ، غير أنه يجوز توجيه اليمين لمن أنكر العقد " .

(4) يراجع قرار م.أ. القانون الخاص الصادر بتاريخ 07 أبريل 1971 و المنشور بنشرة القضاء ، العدد الثاني لسنة 1972 ، ص 24 ، والذي جاء فيه ما يلي : " حيث انه تبعا لمعاينات قضاة الموضوع استنتجوا أنه في غياب وصولات كراء المسكن ، فإن طلب ح.ع لاثبات بشهادة الشهود صفته كمتأجر للمسكن غير مقبول ... " .

(5) قرار م.أ.غ.م ، ملف رقم 20438 الصادر بتاريخ 31 مارس 1982 ، منشور بن.ق.، عدد خاص 1982 ، ص 113 ، و الذي جاء فيه على وجه الخصوص : " عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون المدني الجديد إذا كانت المادة 1715 من القانون المدني القديم تحظر إثبات عقد الإيجار الذي لم يبدأ في تنفيذه بالشهود ، فإنها لا تحظر إثباته بالإقرار ... " .

(6) يراجع حيار محمد (الابن) / المرجع السابق ، ص 212 و ما بعدها .

التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 من تعديلات على القانون المدني .

### أ . من صدور القانون المدني إلى صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 :

يسري القانون المدني الجزائري على عقود الإيجار المبرمة بعد صدوره ، و تجدر الإشارة إلا أن المشرع وإن أوضح في الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني بأن الإيجار: " ينعقد بمقتضى عقد (مبرم) بين المؤجر و المستأجر " و بين أحكامه بكثير من التفصيل و الإيضاح ، إلا أنه لم يخصه بقواعد إثبات خاصة به ، و بالتالي نرجع للقواعد العامة للإثبات الواردة في القانون المدني .

وهذا يعني أنه يتم إثبات هذا العقد بالكتابة ، أو ما يقوم مقامها من إقرار و يمين إذا كانت قيمة الإيجار تزيد عن الألف دينار ، أو كانت غير محددة القيمة ، كما يجوز إثباته أيضا بالبينة إذا كانت قيمة العقد لا تجاوز الألف دينار<sup>(1)</sup> أو إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة ، كتبادل الرسائل و البرقيات<sup>(2)</sup> ، أو إذا تعلق الأمر بإحدى الحالتين المنصوص عليهما في المادة 336 من القانون المدني و هما : حالة وجود مانع مادي أو أدبي يحول دون حصول المستأجر على دليل كتابي ، و الحالة التي يفقد فيها المستأجر سنده لسبب أجنبي خارج عن إرادته ، و في هذه الحالات يثبت عقد الإيجار بالبينة ، و يمكن الإثبات بالقرائن كذلك ، و فقا لما تنص عليه المادة 340 من القانون المدني .

و غالبا ما تجاوز قيمة عقد الإيجار ألف دينار ، و من ثم فهو لا يثبت إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار<sup>(3)</sup> و يمين حاسمة<sup>(4)</sup> ، و قد استقر القضاء إذن ،

(1) يراجع نص المادة 333 ق.م.ج.

(2) يراجع نص المادة 335 ق.م.ج .

يراجع قرار م.أ ، ملف رقم 71871 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1992 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 66 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " يتضح جليا من خلال هذه الرسالة الأخيرة التي لم يناقش محتواها أمام قضاة الموضوع أن الطاعة كانت تعتبر المطعون ضده ، كمستأجر للأمكنة و تعامله على هذا الأساس ، و انه إذا كانت الرسالة في حد ذاتها لا تشكل عقد إيجار مكتوب فإنه يجب اعتبارها كإقرار مكتوب على وجود عقد إيجار ... " .

(3) يراجع قرار م.ع.ج.أ ، ملف رقم 97639 الصادر بتاريخ 13 أكتوبر 1991 ، منشور بـ م ق ، العدد الثاني لسنة 1993 ، ص 80 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " لما كان- من الثابت في قضية الحال - أن الطاعن يتمسك بالطعن بالرسالة الموجهة له من المدعى عليه و التي يوجه له فيها إنذار المغادرة السكن المؤجر له و كذلك بعريضة افتتاح الدعوى التي يعترف فيها المطعون ضده بأنه سلم للطاعن السكن على سبيل الإيجار ، فإن قضاة الاستئناف بعدم تحليلهم لذلك بأنه إقرار قضائي يكونوا قد خرقوا القانون " .

(4) يراجع العقون الأخضر / إيجار المحلات التجارية ، منشور بنشرة القضاة ، العدد الأول ، يناير 1987 ، ص 12 .

على أنه لا يمكن إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود<sup>(1)</sup> أو بالقرائن<sup>(2)</sup>.

ويُقصد أن عقد الإيجار يثبت بالكتابة إذا كان الطرفان قد أعدا مسبقا دليلا كتابيا لإثباته ، ويستوي في ذلك أن يتخذ هذا المحرر شكلا رسميا<sup>(3)</sup> أو عرفيا ، ويستوي أن يكون هذا المحرر الكتابي قد حصل في شكل مطبوعة معدة مسبقا ، أو مكتوبا بخط يد أحد المتعاقدين أو الغير ، لأن العبرة بتوقيع العقد وليس بطريقة كتابته<sup>(4)</sup>، فإن لم يكن ثابتا بالكتابة فإن إثباته يتم بإيصالات إيجار .

وإن القضاء الجزائري مستقر على أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بعقد مكتوب أو بإيصالات إيجار<sup>(5)</sup> ، ولا يشترط في الوصل شكليات معينة ، و يكفي أن يكون واضحا منه أنه يتعلق بمن يدعي الإيجار ، وأنه يتعلق في آن واحد بإيجار العين التي يدعي

---

(1) قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 34131 الصادر بتاريخ 02 يناير 1984 ، و المنشور بـ م.ق ، العدد الأول لسنة 1990 ، ص 139 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " ... و من ثم فإن الحجة المقدمة لإثبات عقد إيجار متنازع في صحة وجوده لا تكون مقبولة إذا كانت مؤسسة على شهادة الشهود " ؛ و ذات المعنى يكرسه قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 36457 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 1985 ، و المشار إليه سابقا ، و الذي ذكر فيه خصوصا : " لا يمكن بأي حال من الأحوال إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود ... و القول أن المادة 467 ق.م تجيز إثبات الإيجار الشفوي بتصريحات الشهود مردود و مرفوض " ؛ و نفس الاتجاه جاء في قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 41480 الصادر بتاريخ 28 أبريل 1986 و المنشور بـ م.ق ، العدد الأول لسنة 1989 ، ص 207 .

(2) قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 36558 الصادر بتاريخ 24 سبتمبر 1984 و المنشور بـ م.ق ، العدد الثاني لسنة 1989 ، ص 155 ، و الذي قضى بما يلي : " تمتنع شخص بصفة المستأجر لمجرد شغل واحتلال الأمكنة لمدة طويلة و بكيفية متواصلة ... يعد خرقا للقانون " ؛ و ذات المعنى يؤكد قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 51691 الصادر بتاريخ 15 يناير 1990 ، منشور بـ م.ق . العدد الرابع لسنة 1991 ، ص 192 .

(3) يراجع نص المادة 324 مكرر 05 و المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني.

(4) يراجع حبار محمد / المرجع السابق ، ص 211 .

(5) قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 36344 الصادر بتاريخ 13 جويلية 1985 ، و المنشور بـ م.ق ، العدد الثالث لسنة 1989 ، ص 129 ، و الذي قضى بأنه : " من المقرر قانونا أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب أو وصولات تثبت دفع بدل الإيجار ... " .

و نفس المعنى كرسه قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 41480 الصادر بتاريخ 28 أبريل 1986 ، و المنشور بـ م.ق ، العدد الأول لسنة 1989 ، ص 207 و الذي جاء فيه : " إذا كان القانون ينص على أن الإيجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر فإنه ليس من الجائز إثبات عقد الإيجار إلا بموجب عقد مكتوب أو بمقتضى وصولات خاصة بدفع بدل الإيجار ... " ؛ و كذلك قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 36001 الصادر بتاريخ 29 جوان 1985 ، و المنشور بـ م.ق ، العدد الثاني لسنة 1990 ، ص 127 و الذي قضى بما يلي : " من المقرر قانونا أن من لم يبرر شغله للأمكنة بموجب عقد إيجار أو وصولات دفع الكراء لا يعد مكتسبا لصفة المستأجر ... " ؛ و كذلك قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 36457 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 1985 و المنشور بـ م.ق . العدد الثاني لسنة 1990 ، ص 142 و الذي ورد فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أن عقد الإيجار يثبت إما بعقد كتابي و إما بتسليم وصولات إيجار بدون تحفظ ... " .

المستأجر إيجارها (1)، و يكفي كذلك لإثبات الإيجار أن يقدم من يدعيه وصلا واحدا مهما كان تاريخه (2)، و لكن لا يمكن إثبات الإيجار بفاتورات الكهرباء والغاز والماء ولا بالوثائق الإدارية المثبتة للإقامة، كبطاقة الناخب وشهادة الإقامة والشهادات المدرسية (3).

### ب. في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 :

أما بالنسبة لعقد الإيجار المراد إثباته و المبرم في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 فإن أحكامه أشارت في المادة 21 منه إلى أنه: " تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى . يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها . و من جهة أخرى، و دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة " .

ويُلاحظ أن المشرع اشترط لإثبات عقد الإيجار وجوب كتابته طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، و بهذا الصدد أصدر المرسوم التنفيذي رقم 69/94 بتاريخ 19 مارس 1994 (4) ليحدد نموذج عقد الإيجار بحيث يتضمن تعيين طرفي العقد و مدته و سعر الإيجار و كذا الأعباء والضمانات و التزامات كل من المؤجر و المستأجر، و كيفية إنهائه، ويشير المرسوم في الأخير

---

(1) يراجع قرار م.ع.غ.اج، ملف رقم 103130 الصادر بتاريخ 22 مارس 1994 و المنشور بنشرة القضاة، العدد 49 لسنة 1991، ص 252، و الذي ورد فيه ما يلي: " إنه يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه اشترط في وصل الإيجار شكليات لم يفرضها القانون و هي ختم المؤجر ... " .

(2) قرار م.ع.، ملف رقم 218226 الصادر بتاريخ 10 جويلية 2001، و المشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني، المرجع السابق، ص 66 و الذي قضى فيه بما يلي: " ... حيث انه لإثبات صفتهم كمستأجرين قدم الطاعنون وصلين للإيجار مؤرخين في 1961 – 1962، ... و لا يشترط في وصولات الإيجار هذه أن تكون حديثة العهد، و يكفي أن يقدم من يدعي الإيجار وصلا وحيدا لإثبات علاقة الإيجار بغض النظر عن التاريخ الذي سلم فيه طالما أن الإيجار لم يتم إنهاؤه قانونا " .

(3) قرار م.أ، ملف رقم 41480، الصادر بتاريخ 09 جويلية 1984، و المنشور بـ م ق، العدد الرابع لسنة 1984، و الذي قضى بما يلي: " الإيجار لا يثبت اعتمادا على وثائق صادرة من الغير، و منها الوثائق الإدارية، كبطاقة الناخب و الشهادات المدرسية، و شهادة الإقامة و وصولات سونغاز، و وصولات الهاتف " .

(4) المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري .

إلى وجوب تسجيله لدى المصالح المختصة ، كما اشترط أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وأنه في حالة مخالفة المؤجر لهذا الواجب يعاقب طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها .

ومن خلال هذه المادة يحق لي أن أتساءل عما إذا كانت الكتابة شرطاً شكائياً في عقد الإيجار أم أنها مقررة للإثبات فقط ؟

يتبين أن المشرع لم يرتب انعدام صحة عقد الإيجار على عدم كتابته ، و منه فإن الكتابة شرط للإثبات فقط ، و يبقى التمسك بأحكام هذا المرسوم لمن يهمله الأمر مقروناً بتوافر الشروط المطلوبة فيه و في غير ذلك تسري أحكام القانون المدني ، و الحكمة التي ابتغاها المشرع من وراء ذلك هي توفير الثبات والاستقرار لعقود الإيجار وتحصيل الدولة الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية<sup>(1)</sup> .

وبالإضافة إلى المتابعة الجزائية للمؤجر في حالة عدم تحرير عقد الإيجار في شكل مكتوب حسب النموذج المنصوص عليه في التنظيم ، فإن المشرع منح شاغل الأمكنة صفة المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة إذا كان حائزاً على وصل إيجار .

بالإضافة إلى تحديد مفهوم السند الإيجاري ، و كيفية إثباته ، فإنه يجب التطرق للأشخاص الحاملين لهذا السند الإيجاري .

### الفرع الثالث : تحديد الأشخاص الحاملين للسند الإيجاري

حدّد المشرع في الفقرة الثانية من المادة 514 من القانون المدني الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من أحكامها ، و حصرهم في المستأجر الأصلي ، والمستأجر الفرعي ، و المتنازل له عن الأماكن ، و المتبادل ، و الشخص الذي أجرت له الإدارة العمومية .

(1) حمدي باشا عمر / دراسات قانونية مختلفة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2001 ، ص 49 .

## أولا : المستأجر الأصلي

وفقا لمقتضيات المادة 514 في فقرتها الثانية من القانون المدني ، يعتبر شاغلا حسن النية المستأجر الأصلي ، ويقصد به الشخص الذي يبرم عقد إيجار مع المؤجر بقصد الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء أجر معلوم. و هذا السند الإيجاري الذي يبرمه المستأجر مع المؤجر هو الذي يمنحه حق البقاء في الأمكنة ، عند انتهاء أجله .

وقد أكد القضاء الجزائري على هذا الموقف ، بحيث قضت المحكمة العليا بما يلي:  
" حيث إن شاغل الأمكنة بمفهوم المادة 514 من القانون المدني هو المستأجر الذي انتهى عقد الإيجار الذي يربطه بالمؤجر ، وإن صفة المستأجر يمنحها سند الإيجار ... " (1) ،  
وإن : " المستأجر المنتهية مدة إيجاره له صفة الشاغل حسن النية للأمكنة و يستفيد من حق المكوث و البقاء فيها ... " (2)

ويظل وصف المستأجر الأصلي قاصرا على من أبرم عقد الإيجار باسمه ، و لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين سواء كانوا من الأقارب أو من المقيمين معه (3) ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار ، و لا تربطهم بالمؤجر أي علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، و من ثم لا يترتب في ذمتهم خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي السكن أي التزامات في مواجهة المؤجر ، و يستطيع هذا الأخير إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر و يسري ذلك في مواجهة المقيمين معه ، الذين ينبغي عليهم إخلاء العين المؤجرة .

وإن إقامة الزوجة بالمسكن لا يجعلها مستأجرة له ، و إفادتها من عقد إيجار المسكن الذي أبرمه الزوج أساسه عقد الزواج ، و يظل هذا الحق قائما طالما بقيت رابطتة

(1) قرار م.ع. ملف رقم 48908 الصادر بتاريخ 1992/11/23 ، و المشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 93 .

(2) قرار م.أ.غ. ج. ملف رقم 41671 الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ، منشور بن ق ، العدد 44 ، ص 63 .

(3) قرار م.ع. ملف رقم 167312 الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 1998 ، مشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 95 ، و الذي قضى بما يلي : " القرار المطعون فيه لما منح صفة الشاغل حسن النية معتمدا على نص المادة 514 ق.م ، بينما كان المدعى عليه يدعي بأن له حق البقاء في الأمكنة كون السكن كان مؤجرا من قبل أمه ، يكون بذلك أخطأ في تطبيق القانون " .

الزوجية، فالأصل أنه ينقضي حق الزوجية من الانتفاع من مسكن الزوجية إذا انقضت الرابطة الزوجية بالطلاق .

غير أن المشرع منح في الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني القاضي سلطة تعيين أحد الزوجين الأجدر بالانتفاع بحق الإيجار ، إذا تمّ الطلاق أثناء سريان عقد الإيجار، أخذاً بعين الاعتبار تكاليف الزواج بصفة عامة و حضانة الأولاد بصفة خاصة .

وإنه وفقاً لأحكام القضاء الجزائري غالباً ما تُسند حضانة الأولاد للأم ، و من ثمّ تستفيد الزوجة المطلقة من حق الإيجار عند وقوع الطلاق قبل انتهاء عقد الإيجار ، إذا توافرت فيها الشروط التي تطلبها المادة 52 من قانون الأسرة (1).

عندما يمنح القاضي (2) الزوجة المطلقة الحق في الانتفاع بحق الإيجار ، فإنها تعدّ مستأجرة للعين المؤجرة ، و يحق لها التمسك بحق البقاء فيها ، إلا أن انتفاع الزوجة الحاضنة بحق الإيجار و تمتعها بصفة المستأجر الأصلي لا يكتسب الصبغة النهائية ، بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة ، لأنّ هذا الحق مقصور على الانتفاع فقط و ليس سندا للملكية (3).

(1) وفقاً لمقتضيات المادة 52 من قانون الأسرة ، لا تستفيد الزوجة الحاضنة من السكن إذا كان لها ولي يقبل إيواها ، و كان مسكن الزوجية وحيداً .

و يرى البعض أن نص هذه المادة يعد ظلماً في حق الزوجة .

يراجع دنوني هجيرة / النظام المالي للزوجين في التشريع الجزائري ، منشور بـ م.ج.ع.ق.ا.س ، العدد الأول لسنة 1994 ، ص 154 .  
(2) قرار م.أ.غ.أش ، ملف رقم 34397 الصادر بتاريخ 03 ديسمبر 1984 ، منشور بـ م.ق. العدد الرابع لسنة 1984 ، ص 104 ، و الذي ورد فيه: "لما كانت أحكام المادة 467 من القانون المدني التي تخول للقاضي الذي يصرح بالطلاق إعطاء السكن الزوجي للزوج الذي أسندت إليه حضانة الأولاد..." ، و كذا قرار م.أ.غ.أش ، ملف رقم 34894 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1984 المنشور بـ م.ق ، العدد الرابع لسنة 1989 ، ص 111 ، و الذي جاء فيه ما يلي: "متى كانت أحكام المادة 467 من القانون المدني صريحة في النص على اختصاص القاضي الذي يفصل في دعوى الطلاق بالفصل في موضوع سكن الحاضنة و تقرير الانتفاع بحق الإيجار ..."

(3) قرار م.ع.غ.م ، ملف رقم 81197 ، الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 1990 ، منشور بـ م.ق لسنة 1996 ، العدد الأول ، ص 85 ، و الذي قضى بما يلي: "من المقرر قانوناً أنه لا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة الصبغة النهائية ، بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة ، لأنّ هذا الحق مقصور على الانتفاع و ليس سندا للملكية..." .

و لكن ، هل يمكن للقاضي أن يمنح الزوجة المطلقة حقا في البقاء في الأماكن - متى توافرت فيها الشروط المتطلبة قانونا - في حالة وقوع الطلاق بعد انتهاء مدة الإيجار ؟

بالرجوع إلى القانون المدني ، نجد أنّ المشرع لم ينص على مثل هذه الحالة في نص خاص ، إلا أنه يجب أن يُمنح القاضي سلطة تقديرية لتعيين أحد الزوجين للبقاء في العين المؤجرة ، ما دام أنه خولته هذه السلطة أثناء سريان الإيجار . كما أنّ المشرع منح القاضي سلطة تعيين الزوج الذي يمكنه الاستفادة من حق البقاء في حالة وقوع الطلاق بعد انتهاء عقد الإيجار وفقا للمادة 12 في فقرتها الثانية من المرسوم رقم 174/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المنظم للعلاقات بين دواوين الترقية والتسيير العقاري ومستأجري هذه الأماكن<sup>(1)</sup> ، والذي تتشابه أحكامه مع المادة 514 و ما بعدها من القانون المدني .

يتمتع أيضا بصفة المستأجر الأصلي الوارث الذي انتقل إليه حق الإيجار بسبب وفاة المستأجر الأصلي أثناء سريان عقد الإيجار ، فالمادة 510 في فقرتها الأولى من القانون المدني تنص على أنه : " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر " ، و يتبين من هذه المادة أنّ موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد ، بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة<sup>(2)</sup> ، ذلك أنّ عقد الإيجار لا يبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فيستمر قائما بين المؤجر وورثة المستأجر أو بين المستأجر وورثة المؤجر ، أو بين ورثة كل منهما .

---

(1) قرار م.أ.غ.أ.ج ، ملف رقم 83438 ، الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1993 ، منشور بـ م.ق لسنة 1994 ، العدد الثاني ، ص 184 ، و ذكر فيه أنه : " من المقرر قانونا و قضاء ، أنه لا يحق البقاء لشخص في الأمكنة دون تمتعه بحق الإيجار ، و عليه فإن حق البقاء في الأمكنة هو نتيجة الحق في الإيجار ... في حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق البقاء ... " .

(2) قرار م.أ.غ.أ.ج ، ملف رقم 32597 الصادر بتاريخ 04 ماي 1985 ، منشور بـ م.ق لسنة 1989 ، العدد الثاني ، ص 100 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " متى كان من المقرر قانونا أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر و أن الحق في الإيجار يدخل ضمن عناصر التركة ... إذن كان من الثابت أن مورث الطاعنين كان مستفيدا من إيجار مبرم مع المطعون ضده ، و أنه لا يوجد في الملف ما يفيد قيام الطاعنين بتوجيه تنبيه بالإخلاء ، و من ثم فإن الإيجار يظل مستمرا " ؛ و كذلك قرار م.أ.غ.أ.ج ، ملف رقم 45082 الصادر بتاريخ 22 فبراير 1988 ، منشور بـ م.ق لسنة 1991 ، العدد الثالث ، ص 118 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " متى كان من المقرر قانونا أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر فإن حق الإيجار ينتقل إلى الورثة كل حسب نصيبه طبقا لأحكام الميراث في الشريعة الإسلامية ... " ؛ و نفس المعنى يكرسه قرار م.أ.غ.أ.ج ، ملف رقم 64711 الصادر بتاريخ 07 ديسمبر 1988 ، منشور بـ م.ق ، العدد الثاني لسنة 1990 ، ص 23 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر ، و من ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ... " .



إذن ، لا ينتهي عقد الإيجار كقاعدة عامة بموت المستأجر ، و يلتزم ورثته بالأجرة في حدود التركة و تقسم عليهم كل بمقدار نصيبه في الميراث ، إلا إذا كان تضامنهم مشروطا في العقد ، و كذلك الأمر في الالتزامات الأخرى ، و للورثة تقاضي حقوق المستأجر من المؤجر كل بمقدار نصيبه في الميراث ، إلا فيما هو غير قابل للانقسام<sup>(1)</sup>، و لكن قد ينتهي الإيجار بموت المستأجر إذا طالب ورثته بفسخ عقد الإيجار ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبح العقد مرهقا لهم ، و تجاوز الحدود حاجاتهم ، و ليس من الضروري أن يجتمع الأمران معا . و حتى يستطيع الورثة فسخ عقد الإيجار لا بد من مراعاة شرطين نصت عليهما الفقرة الثانية من المادة 510 من القانون المدني ، الأول هو التنبية على المؤجر حسب القواعد المبينة في المادة 475 من القانون المدني<sup>(2)</sup> ، و الثاني هو أن يطلب الورثة فسخ عقد الإيجار خلال ستة أشهر على الأقل من وقت موت المستأجر ، و هي المدة اللازمة ليتدبروا أمرهم فيها ، فإذا تجاوزها و لم يطلبوا فسخ عقد الإيجار اعتبر ذلك قبولا منهم لاستمرار العقد إلى أن تنتضي مدته ، و لا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على أن الإيجار ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر أو بموت أي منهما .

و لكي يتمتع الورثة بصفة المستأجر الأصلي يجب أن تحدث وفاة هذا الأخير أثناء سريان عقد الإيجار ، فيتلقى ورثته حق الإيجار على السكن ضمن تركة مورثهم ، دون اشتراط المعاشة السكنية مع المستأجر أو كونهم على نفقته<sup>(3)</sup>، تلك الشروط الواجب توافرها في المستفيدين من حق البقاء في الأمكنة في حالة وفاة الشاغل المنتفع بحق البقاء في الأماكن<sup>(4)</sup>.

(1) عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، ج 6 ، المجلد الأول ، المرجع السابق ، بند 561 ، ص 870 .

(2) وليس المادة 477 ق.م التي أحال عليها المشرع خطأ لأنها خاصة بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وليس بمواعيد التنبية بالإخلاء .  
(3) يراجع قرار م.أ.ع.ج. ملف رقم 47824 الصادر بتاريخ 20 جوان 1988 و المنشور ب.م.ق لسنة 1990 ، العدد الثالث ، ص 147 ، والذي جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، فإن ورثة المستأجر يتلقون ضمن تركة مورثهم حق الإيجار على السكن دون اشتراط المعاشة السكنية على عائلة المستأجر المتوفى " .

(4) قرار م.ع.ج.أ.ج. ملف رقم 129086 الصادر بتاريخ 12 مارس 1996 ، منشور ب.م.ق لسنة 1996 ، العدد الأول ، ص 137 ، والذي ورد فيه على الخصوص : " حيث إن قضاة الموضوع اعتمدوا على المادة 515 ق.م التي تشترط توافر القرابة والحياة المشتركة والإنفاق أو الكفالة ، غير انه ما دام المدعي لم ينازع في مورثة المدعى عليه بأنها كانت مستأجرة شرعية عند وفاتها ، فإن الأمر لا يتعلق بحق البقاء وتحويله بل يتعلق بانتقال حق الإيجار ذاته إلى وارث المستأجر المتوفى طبقا للمادة 510 ق.م " .

و بهذا أنتقل إلى حالة المستأجر الفرعي و المتنازل له و ما يثيرانه من ملاحظات .

### ثانيا : المستأجر الفرعي و المتنازل له

تستوجب الفقرة الثانية من المادة 514 من القانون المدني أن يكون الإيجار الفرعي و التنازل صحيحين حتى يتمسك المستأجر الفرعي و المتنازل له عن الإيجار بحق البقاء في الأماكن ، بمعنى أن يوافق عليهما المؤجر صراحة<sup>(1)</sup> ، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك<sup>(2)</sup> ، و الموافقة هذه ، قد تكون واردة في عقد الإيجار الأصلي ، أو قد يتحصل عليها المستأجر بعد انعقاده ، عندما يبدي رغبته في نقل حق الإيجار .

و قد استقر القضاء الجزائري على هذا الموقف ، بإقراره اعتبار عقد الإيجار الفرعي ، و التنازل صحيحين متى توافرت موافقة المؤجر الصريحة<sup>(3)</sup> ، و لا يكفي في أي حال

(1) يجدر التنويه ، إلى أن المادة 71 من قانون 30 ديسمبر 1950 الساري المفعول بالجزائر قبل صدور القانون المدني الحالي ، كانت تحظر إبرام عقد إيجار فرعي أو تنازل عن عقد الإيجار تحت طائلة البطلان بقوة القانون ، غير أن الفقرة الثانية من نفس المادة جاءت باستثناء عن هذا المنع ، و أجازت للمستأجر الأصلي أن يؤجر فرعيا أو يتنازل عن غرفة واحدة ، إذا كانت العين المؤجرة تتكون من عدة غرف ، يراجع بهذا الصدد :

Lucien RICO, op.cit, p115.

(2) تجدر الإشارة ، إلى أنه بالنسبة لإيجار الأملاك التابعة للدولة ، فإن المشرع حظر الإيجار الفرعي و التنازل عن السكنات ، يراجع بهذا الصدد الفقرة الأولى من المادة الثامنة من المرسوم رقم 88/68 ، و كذلك الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من المرسوم رقم 174/76 و الذي ينظم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين لمحللات تابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 43/98 ، الذي يحدد شروط نقل الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدبت.ت.ع و كفياته. و يراجع أيضا قرار م. أ.غ. أج. ملف رقم 42228 ، الصادر بتاريخ 16 مارس 1987 ، منشور بـ م.ق العدد الثالث لسنة 1990 ، ص133 و الذي ورد فيه على وجه الخصوص : " من المقرر قانونا أن تخلي المستأجر الشاغل للأمكنة عن سكن ملك للدولة على هذا السكن أو جزء منه ، لا يشكل بأي كيفية سندا ايجاريا قانونيا لصالح المستفيد من هذا التخلي يخوله حق البقاء في الأمكنة ...". و نفس الحكم أكدته قرار م.أ.غ.ت.ب ، ملف رقم 35734 الصادر بتاريخ 15 جوان 1985 ، و المنشور بـ م.ق لسنة 1989 ، العدد الرابع ، ص145 و الذي تضمن ما يلي : " من المقرر قانونا أن إيجار أملاك الدولة من الباطن ممنوع قانونا و لا يكتسب صاحبه صفة المستأجر ...".

(3) يراجع قرار م. أ.غ. أج. ، ملف رقم 32011 الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1984 ، منشور بـ م.ق لسنة 1989 ، العدد الثالث ، ص129 و الذي جاء فيه ما يلي : " إذا كان خلف المستأجر الحقيقي شخص آخر بدون علم المالك ، فانه لا يتحقق لهذا الأخير حق البقاء ؛ و كذلك قرار م.أ.غ.أ.ج. ملف رقم 45905 الصادر بتاريخ 08 يناير 1990 ، منشور بـ م.ق لسنة 1991 العدد الأول ، ص110 و الذي ورد فيه : " متى كان من المقرر قانونا أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار الممنوح له أو أن يؤجر كل أو بعض ما استأجره إيجارا فرعيا دون الموافقة الصريحة للمؤجر فان القضاء بخلاف ذلك يعد إساءة في تطبيق القانون " ؛ و نفس الحكم أكدته قرار م.ع.غ.ت.ب ، =

من الأحوال ، سكوت المؤجر على الإيجار الفرعي أو التنازل حتى تكون العملية مقبولة من طرفه<sup>(1)</sup> .

### أ. المستأجر الفرعي:

المستأجر الفرعي هو من يبرم عقد إيجار صحيح مع المستأجر الأصلي يقوم فيه هذا الأخير بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة ، و لقاء أجر معلوم يتفق عليه بينهما ، و يستوي أن يكون الإيجار الفرعي واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها<sup>(2)</sup> . و تخضع العلاقة بين الطرفين لعقد الإيجار المبرم بينهما ، دون الإيجار الأصلي الذي يظل قائما في نفس الوقت بين المستأجر الأصلي والمؤجر ، و يمكن أن تتشابه شروط العقدين أو يختلف مضمون كل منهما عن الآخر ، و يخضع إثبات عقد الإيجار الفرعي لنفس طرق إثبات عقد الإيجار الأصلي<sup>(3)</sup> .

إنّ العلاقة التي تقوم بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي هي علاقة إيجار ، يكون فيها المستأجر الأصلي مؤجرا يلتزم نحو المستأجر الفرعي بجميع التزامات المؤجر ، و كذلك يلتزم المستأجر الفرعي نحو المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر ، طبقا لشروط عقد الإيجار الفرعي لا شروط عقد الإيجار الأصلي .

---

ملف رقم 111220 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 1993 و المنشور بـ م.ق لسنة 1994 ، العدد الأول ، ص 157 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار ، أو يؤجر فرعا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر - مالك المحل - . "

(1) قرار م.ع.غ.ت.ب ، ملف رقم 946150 الصادر بتاريخ 16 فبراير 1992 ، و المنشور بالاجتهاد القضائي الغرفة التجارية و البحرية ، عدد خاص ، طبعة 1999 ، ص 156 ، والذي ورد فيه على وجه الخصوص : " ... يستفاد - من قضية الحال - أن قضاء المجلس اعتبروا سكوت الطاعنين مدة طويلة كموافقة على الإيجار من الباطن ، فإنهم قد خالفوا أحكام المادة 505 من ق.م التي تشترط علم المؤجر و موافقته على الإيجار من الباطن ، و هو ما لم يثبت في قضية الحال ، إذ طول المدة ليس مبررا لعلم و موافقة المؤجرين بذلك... " .

(2) François Collart DUTILLEUL et Philippe DELEBECQUE, art.préc, n°475,p387.

(3) يراجع قرار م.أ.ع.أ.ج ، ملف رقم 41961 الصادر بتاريخ 02 فبراير 1987 ، و المنشور بـ م.ق لسنة 1992 ، ص 109 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " من المقرر قانونا وقضاء أن الإيجار من الباطن يثبت بما يثبت به الإيجار الأصلي... " .

أما المؤجر و المستأجر الفرعي فلا تربطهما علاقة مباشرة ، و المستأجر الأصلي يتوسط بينهما ، و كقاعدة عامة لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر الفرعي بتنفيذ التزاماته ، بل يرجع عليه بطريق الدعوى غير المباشرة و باسم مدينه المستأجر الأصلي<sup>(1)</sup>، و لكنّ المشرع جاء بنص خاص في المادة 507 من القانون المدني منح المؤجر الحق في مطالبة المستأجر الفرعي مباشرة بالأجرة و هذا بقدر ما يكون ثابتا في ذمته قبل المستأجر الأصلي وقت إنذار المؤجر، و حتى يباشر المؤجر حقه في الرجوع مباشرة بدين الأجرة ، يجب أن ينذر المستأجر الفرعي بالألا يدفع الأجرة من وقت وصول الإنذار إليه إلا للمؤجر، و من وقت الإنذار الذي يفترض أنه تمّ على يد محضر ، يجب على المستأجر الفرعي أن يوفي للمؤجر و ليس للمستأجر الأصلي ، أما إذا كان المستأجر الفرعي قد سبق الأجرة عن مدة لاحقة على الإنذار ، فإنّ هذا التسبيق لا ينفذ في حق المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الإنذار على الأقل ، مع جريان العرف على مثل هذا التسبيق .

إذا كان الإيجار الفرعي واردا على العين المؤجرة كلها اعتبر المستأجر الفرعي مستأجرا فرعا كلياً، و ينقضي عقد إيجاره الفرعي إذا انقضى عقد الإيجار الأصلي ، لأنه ليس منطقياً أن يتمتع المستأجر الفرعي بحقوق أكثر من تلك التي يتمتع بها المستأجر الأصلي<sup>(2)</sup> .

و لكنّ الأمر يختلف بالنسبة لحق البقاء ، إذ يمكن للمستأجر الفرعي الكلي أن يستفيد من حق البقاء في العين المؤجرة ، عند انتهاء عقد إيجاره وفقاً لمقتضيات المادتين 514 و 525 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup> ، اللتان تمنحان المستأجر الفرعي حقا مباشرا و شخصيا في البقاء بالأماكن ، ما دام إيجاره الفرعي صحيحا .

(1) يراجع عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار و العارية، ج6، المجلد الأول، المرجع السابق، بند 489، ص732.

(2) يراجع كامل محمد بدوي / المرجع السابق ، بند 71 ، ص 59 .

(3) و نفس الحكم وارد في المادتين 04 و 17 من قانون الفاتح سبتمبر 1948 الصادر بفرنسا ، و المادتين 04 و 16 من قانون 30 سبتمبر 1950 الساري المفعول بالجزائر قبل صدور القانون المدني الحالي .

إن ، القانون هو الذي يمنح المستأجر الفرعي حقا في البقاء بالأماكن ، و الذي يبقى حقا مستقلا عن حق المستأجر الأصلي<sup>(1)</sup>، ومن ثم يحق له البقاء في الأماكن ، و يمكن الاحتجاج بذلك قبل المؤجر رغم تنازل المستأجر الأصلي عن حق البقاء أو سقوطه ، و على هذا الأساس يسوغ له مطالبة المؤجر بحق البقاء مباشرة أو القيام باعتراض الغير الخارج عن الخصومة<sup>(2)</sup> في حالة ما إذا حكم على المستأجر الأصلي بالطرْد .

بينما إذا كان الإيجار الفرعي واردا على جزء من العين المؤجرة فقط ، اعتبر المستأجر الفرعي مستأجرا فرعا جزئيا ، و لا يحتج بحق بقائه إلا مدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة حسب ما نصت عليه المادة 524 من القانون المدني ، و من ثم يعتبر مرتبطا بالمستأجر الأصلي ، فعندما يحرم المستأجر الأصلي من حق البقاء في الأمكنة لسبب من أسباب السقوط ، فإنّ المستأجر الفرعي يفقد بدوره الحق في البقاء . غير أنه في حالة ارتكاب المستأجر الأصلي غشا يمكن للمستأجر الفرعي أن يتدخل في الدعوى القائمة بين المؤجر و المستأجر الأصلي ، أو أن يرفع دعوى غير مباشرة<sup>(3)</sup> يمارس فيها حقوق المستأجر الأصلي للحصول على تعويض من المستأجر الأصلي الذي فقد بخطئه حقه في البقاء بالأمكنة ، و يقع على المستأجر الفرعي عبء إثبات خطأ المستأجر الأصلي ، أما في حالة ما إذا لم يرتكب المستأجر الأصلي خطأ فلا يسوغ له أن يمارس هذه الدعوى<sup>(4)</sup> .

### **ب. المتنازل له:**

المتنازل له هو من يبرم عقدا مع المستأجر يحيل بمقتضاه هذا الأخير حقوقه و التزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة و المستمدة من عقد الإيجار إلى المتنازل له الذي يحل محله

V.G .BRIERE DE L'ISLE , op.cit , n°132 , p14 .

(1)

(2) يراجع نص المادة 191 من ق.م.ج.

(3) يراجع نص المادة 189 ق.م.ج .

(4) TIDJANI Farouk / Le maintien dans les lieux dans le contrat de bail en Droit civil Algérien. Mémoire pour le magister en Droit privé, option : contrats et responsabilité . Institut des sciences juridiques et administratives d'Alger . 1988, p54.

فيها<sup>(1)</sup>، فتتسأ علاقة مباشرة بين المؤجر و المتنازل له عن الإيجار ، يلتزم فيها هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر المحيل يلتزم بها . و يصح أن يكون التنازل عن الإيجار في مقابل ثمن يدفعه المتنازل له عن الإيجار للمستأجر ، و قد يكون التنازل عن الإيجار بغير مقابل .

والعلاقة التي تقوم بين المستأجر و المتنازل له عن الإيجار هي علاقة حوالة و ليست علاقة إيجار ، و لا يعتبر المستأجر مؤجرا للمتنازل له ، فلا يلتزم نحوه بالترامات المؤجر و لا تكون له حقوق المؤجر قبله، و من ثم تكون هناك حوالة صدرت من المستأجر للمتنازل له عن الإيجار ، و هي حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر قبل المؤجر ، و حوالة دين بالنسبة لالتزامات المستأجر نحو المؤجر ، ذلك أن المستأجر إنما يتنازل عن حقوقه و التزاماته المستمدة من عقد الإيجار الأصلي ، فهذا العقد نفسه هو الذي يتحول إلى المتنازل له بجميع ما اشتمل عليه من أركان و حقوق و التزامات و شروط دون أي تحويل فيها ، و يحل المتنازل له محل المستأجر في كل ذلك ، و يصبح هو المستأجر في عقد الإيجار بدلا من المستأجر الأصلي.

نخلص إذن ، إلى أن المتنازل له عن حق الإيجار يستفيد من حق البقاء في الأماكن ، عند انتهاء عقد الإيجار المتنازل له عنه ، بموجب حق مباشر و شخصي تجاه المؤجر ، إذا كان التنازل صحيحا ، أما إذا كان التنازل غير صحيح ، فإن الاختصاص بطرد المتنازل له ينعقد للقضاء الإستعجالي تماما مثلما هو الشأن بالنسبة للشاغل بدون سند.

### ثالثا : المتبادل

يعتبر المقايض و الأصح المتبادل<sup>(2)</sup> وفق مقتضيات المادة 514 من القانون المدني شاغلا حسن النية ، يمكنه أن يتمسك بحق البقاء في العين المؤجرة .

و يقصد بتبادل الأماكن الاتفاق بين مستأجرين يلتزم بمقتضاه كل واحد منهما أن ينقل إلى الآخر الانتفاع بالعين التي استأجرها . و لكن المشرع الجزائري لم ينص في القانون

(1) محمد حسنين منصور / أحكام قانون الإيجار ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية، سنة النشر غير مذكورة ، ص 171 .  
(2) إن المشرع نص في المادة 514 ق.م. ج على عبارة "المقايضة"، و المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، وفقا لمقتضيات المادة 413 ق.م. ج ، و الحال هنا أننا أمام تبادل لحق انتفاع لمساكن مؤجرة ، و من ثم فالأصح استعمال عبارة " المبادلة" .

المدني على الشروط و الإجراءات التي تخضع لها المبادلة ، و في غياب ذلك يمكن قياسها على الإيجار الفرعي<sup>(1)</sup>، و من ثم تشترط الموافقة الصريحة للمؤجر حتى تكون المبادلة صحيحة ، ذلك أنها تؤدي إلى تغيير طرفي عقد الإيجار . و متى قامت المبادلة صحيحة يستفيد المستأجرون المتبادلون عند انتهاء عقد الإيجار من حق البقاء في الأمكنة موضوع التبادل .

و في غياب نصوص خاصة بالمبادلة يحق لي أن أتساءل عما إذا كان التمسك بحق البقاء خاصا بالسكنات المتبادلة أثناء سريان عقد الإيجار فقط ، أم أن الشاغل هو الآخر له حق مبادلة سكنه مع شاغل آخر ؟

إذا كان المشرع الجزائري لم يورد أحكاما خاصة بهذه المسألة في القانون المدني الحالي ، فإن قانون 30 ديسمبر 1950 نص صراحة في المادة 72 منه على أنه لا يجوز للمستأجر أو الشاغل الاحتجاج بصحة عقد التبادل ، و من ثم التمسك بحق البقاء في الأماكن ، إلا إذا كانت الغاية من إجراء هذا التبادل هي تحقيق استعمال عائلي أفضل للأماكن ، و لم يقع سبب جدي شرعي يسمح للمالك بالاعتراض عليه<sup>(2)</sup>.

إذن ، و في غياب نص صريح يجيز المبادلة بين شاغلين ، يمكن القول أنها تبقى محصورة على المستأجر وحده دون الشاغل ، نظرا لأن حق البقاء في الأمكنة حق شخصي<sup>(3)</sup>.

(1) يراجع نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 97 .

(2) و هو نفس الحكم الذي أقره المشرع الجزائري بالنسبة للإيجار الخاص بالأماكن التابعة للدولة في المادة 21 من المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 23 أبريل 1968 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن و التي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 ، و كذلك الشأن بالنسبة لإيجار الأماكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، يراجع نص المادة 15 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 و المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

و يراجع قرار م.أ.ج. اج ، ملف رقم 54853 الصادر بتاريخ 04 ديسمبر 1984 ، و المنشور ب.م.ق لسنة 1991 العدد الثاني ، ص 131 ، و الذي جاء فيه : " من المقرر قانونا أن المتبادل ... عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة ... "

و كذلك قرار م.ع ، ملف رقم 188225 الصادر بتاريخ 18 يناير 2000 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 186 و الذي جاء فيه : " ... إن المبادلة في أملاك ديوان الترقية و التسيير العقاري المؤجرة لا تتم إلا بإبلاغ المالك الأصلي الديوان و موافقته على ذلك ، الشيء الذي لم يقع في قضية الحال ... و عليه فإن النعي بانعدام الأساس القانوني غير صحيح " .

(3) يراجع نص المادة 525 ق.م.ج .

#### رابعا : الشخص الذي أجرت له الإدارة العمومية

تمنح الفقرة الثالثة من المادة 514 من القانون المدني حق البقاء في الأمانة للموظفين الذين يستعملون أماكن معدة للسكن مؤجرة من طرف إدارة عمومية ، و الذين يثبتون سداد الإيجار خاصة عن طريق الاقتطاع من المرتبات ، و يسري هذا النص عند انتهاء مدة الإيجار ، وفي حالة تنازل الإدارة العمومية عن حقها في البقاء بالأمانة .

و تجدر الإشارة ، إلى أن هذه المادة هي نفسها المادة الرابعة في فقرتها الثالثة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، و التي وردت بسبب أن بعض الإدارات و السلطات العسكرية آنذاك ، أبرمت عقود إيجار مع ملاك السكنات ، فأقامت عدة عائلات في هذه الأماكن المؤجرة لسنوات ، و عند انتهاء مدة الإيجار انسحبت الإدارات العمومية منها ، فوجد الأشخاص المقيمون بهذه الأماكن أنفسهم في مواجهة المالكين الذين اعتبروهم مستأجرين فرعيين سيئي النية ، و تقاديا لطرد عائلات بأكملها من هذه السكنات ، منح واضعوا قانون 30 ديسمبر 1950 ، حقا بالبقاء في الأمانة لهؤلاء الأشخاص<sup>(1)</sup> ، شريطة توافر مجموعة من الشروط هي نفسها التي نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 514 من القانون المدني الجزائري .

والحقيقة أن المشرع الجزائري أخذ بهذه المادة دون وجود مبررات قوية ، فواضعوا الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون 30 ديسمبر 1950 أتوا بها لأسباب خاصة سبق ذكرها أعلاه ، إضافة إلى أن هذا القانون قد تم تمديد العمل به بعد الاستقلال بموجب قانون 31 ديسمبر 1962<sup>(2)</sup> و المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي ماعدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية إلى حين صدور القانون المدني في 30 سبتمبر 1975 ، بمعنى أن هذا القانون طُبّق في الجزائر لمدة 23 سنة تقريبا ، و الأشخاص الذين أسكنتهم الإدارة الفرنسية سُويّت وضعيتهم قانونا بموجب الفقرة الثالثة من المادة الرابعة السالفة الذكر التي منحتهم الحق في البقاء في الأمانة . والملاحظ أن مقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 514 من القانون المدني غير معمول بها في الواقع ، و بالتالي فهي غير مبررة حاليا ، ويستحسن إلغاؤها خاصة وأن المحاكم الجزائرية لم تطبقها على حدّ علمي .

TIDJANI Farouk, op.cit, p58 et suiv.

(1)

(2) القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 ، و المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ بتاريخ 31 ديسمبر 1962 ، منشور ب: ج.ر.ج. ج ، العدد الثاني لسنة 1963 ، ص 18 .



## المطلب الثاني : توافر حسن النية في الطرف المتمسك بحق البقاء في السكن

إذا كان توافر السند الايجاري ضروريا حتى يستطيع حامله أن يتمسك بحق البقاء في الأمكنة ، فهو لا يكفي وحده بل لا بد من توافر حسن النية . و إن البحث في حسن نية الطرف المتمسك بحق البقاء في السكن ، يقتضي مني التعرض لمسألتين : المقصود بحسن النية ( الفرع الأول) ، و حالات انتقائها ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول : المقصود بحسن النية

يقصد بحسن نية الشاغل وفاؤه بالتزاماته الناجمة عن السند الايجاري الذي يحمله طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 514 من القانون المدني الجزائري ، و التي تعتبر الشاغلين حسني النية إذا وفوا بتعهداتهم .

و من ضمن عناصر تقدير حسن نية الشاغل ، تحمله الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار في ذمته ، طوال فترة بقائه في العين المؤجرة ، و التي تتمثل في تسديد بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، و استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ، و المحافظة عليها .

### أولا : الالتزام بدفع بدل الإيجار

يلتزم المستأجر أو الشاغل بدفع بدل الإيجار للمؤجر مقابل انتقاعه بالعين المؤجرة ، و يجب أن يكون بدل الإيجار موجودا ، و مشروعا ، و معينيا في عقد الإيجار ، لأنه إذا لم يدرج فيه كان العقد من عقود التبرع و لا يعتبر إيجارا ، و يجوز أن يكون بدل الإيجار نقودا أو تقديم عمل آخر ، طبقا للمادة 470 من القانون المدني .

و يلتزم المستأجر أو الشاغل بدفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها في عقد الإيجار ، فيصح الاتفاق على تعجيل الأجرة كلها أو تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة و هذا هو الغالب ، أما إذا لم ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ،

أتبع العرف في تعيين هذه المواعيد طبقا للمادة 498 من القانون المدني<sup>(1)</sup>، و قد جرى العرف في الجزائر على أن تدفع الأجرة كل شهر<sup>(2)</sup>، فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة، ولم يوجد عرف لتعيينها فإنها تدفع مؤخرا لا مقدما، و تدفع عند انقضاء كل مدة من مدد الانتفاع، أما إذا حدّد مبلغ الأجرة إجمالا، فإنها أيضا تدفع مؤخرا عند انتهاء الإيجار، و هذا الحكم متفرع من المبدأ الذي ينص على أنّ الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر أو الشاغل الانتفاع بالعين<sup>(3)</sup>.

و يكون دفع الأجرة في موطن المستأجر ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>(4)</sup>، و هذا تطبيق للقواعد العامة في أنّ الوفاء يكون في موطن المدين و هو المستأجر، فدين الأجرة كغيره من الديون مطلوب غير محمول.

و يقع عبء إثبات دفع بدل الإيجار على عاتق المستأجر أو الشاغل، و يكون الإثبات حسب الوسائل المنصوص عليها قانونا و المتداولة منها الإيصالات<sup>(5)</sup>، و يكون الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك وفقا لمقتضيات المادة 499 من القانون المدني.

و يجب على مستأجر العين المؤجرة أن يضع أثاثا كافيا للوفاء بالأجرة لمدة سنتين، تماشيا مع ما هو مقرر بالمادة 500 من القانون المدني، غير أنه يعفى من ذلك إذا كانت الأجرة قد عجلت عن مدة سنتين أو عن مدة الإيجار إذا قلت عن ذلك، أو إذا قدم المستأجر للمؤجر تأمينا آخر سواء كان تأمينا شخصيا كالكفالة أو عينا كالرهن، أو إذا اتفق على إعفاء المستأجر صراحة أو ضمنا من هذا الالتزام.

(1) يراجع بالنسبة لإيجار الأماكن التي آلت إلى الدولة، المادة العاشرة من المرسوم رقم 88/68، و بالنسبة لإيجار الأملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري الفقرة الأولى من المادة الثامنة من المرسوم رقم 147/76.

(2) يراجع العقون الأخضر / المرجع السابق، ص 19.

(3) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار و العارية، ج6، المجلد الأول، المرجع السابق، بند 334، ص 470.

(4) يراجع نص المادة 498 في فقرتها الثانية من القانون المدني الجزائري.

(5) يراجع نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني، المرجع السابق، ص 41.

ثانيا : الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له  
يلتزم الشاغل بأن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ، و بالألا يحدث بها  
أي تغييرات ضارة .

#### أ. استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له:

يلتزم الشاغل بأن يستعمل العين المؤجرة في وجوه الانتفاع المتفق عليها في عقد الإيجار ، أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد ، التزم الشاغل باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له (1)، و القاضي هو الذي يبت في تحديد الغرض الذي أعدت له مسترشدا في ذلك بالقرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقدين ، و من ذلك الاستعمال السابق للعين ، و طريقة إعدادها ، و الناحية الموجودة بها ، فإذا كانت العين موجودة بحي هادئ تؤجر للسكن ، أما إذا وجدت بحي تجاري فيجوز استعمالها للسكن أو مباشرة نشاط تجاري أو مزاولة مهنة حرة (2)، إلى غير ذلك من القرائن .

#### ب. عدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة:

يلتزم الشاغل بعدم إحداث تغييرات ضارة في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر (3)، و يقصد بها التغييرات المادية التي تمس بمواصفات تصميم السكن ، لا مجرد تغيير تخصيص السكن السابق ذكره ، لأن الشاغل متى قام بتغييرات مادية في العين المؤجرة يكون قد أخل بالتزامه إذا نجم عن هذا التغيير ضرر و كان بدون إذن المؤجر ، أما إذا لم يترتب عن التغيير المادي ضرر، فللشاغل أن يحدثه و لو بغير إذن المؤجر بشرط أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار إذا طلب منه المؤجر ذلك و الشاغل هو الذي يتحمل عبء إثبات أن التغيير غير مضر بالمؤجر .

غير أنه يجوز الخروج عن هذه القاعدة باتفاق المتعاقدين ، فيسوغ للمؤجر أن يشترط

(1) يراجع نص المادة 491 ق.م.ج ، و بالنسبة للأحكام التابعة للدولة ، الفقرة الثانية من المادة الثامنة من المرسوم رقم 88/68 ، أما بالنسبة للأماكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري فيراجع نص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من المرسوم رقم 147/76 .  
(2) يراجع رمضان أبو السعود/ العقود المسماة ، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية 1999 ، ص 299 .

(3) يراجع نص المادة 492 ق.م.ج .

على الشاغل عدم إحداث تغييرات مادية بالعين المؤجرة حتى ولو كانت لا تضر به ، و يجوز من ناحية أخرى أن يأذن المؤجر للشاغل القيام بتغييرات معينة ، و لو كانت مما يضر بحسب الأصل وهذا يعتبر تنازلا من المؤجر في طلب الإخلاء بسبب إقامة هذه التغييرات .

### ثالثا : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

لا يكفي أن يلتزم الشاغل باستعمال الأمكنة المؤجرة فيما أعدت له ، و إنما يجب عليه أن يعتني بها و يحافظ عليها وفقا لنص المادة 495 من القانون المدني<sup>(1)</sup> ، و يقصد بذلك أن يبذل عناية الرجل العادي و احتاط ، فلا يفعل شيئا من شأنه أن يوهن جدران الغرف أو الأسقف أو الأبواب ، أو من شأنه أن يخلّ بدورات المياه ، و عليه أن يتجنب كل ما من شأنه أن يضر بالعين المؤجرة .

و لا تقتصر مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة و الاعتناء بها على أعماله الشخصية فقط ، بل تمتد أيضا إلى الأعمال الصادرة عن أتباعه ، كأفراد أسرته و الأقارب الذين يسكنون معه ، و ضيوفه و أصدقائه ، و مستخدميه و عماله ، وكذا المستأجر الفرعي و المتنازل له عن الإيجار<sup>(2)</sup>.

و يدخل ضمن التزام الشاغل بالمحافظة على العين المؤجرة قيامه بالترميمات الخاصة بالإيجار<sup>(3)</sup> ، و يقصد بها الترميمات البسيطة التي تنشأ عن الاستعمال العادي للعين المؤجرة<sup>(4)</sup> ، أما الترميمات الكبيرة فيلتزم بها المؤجر باعتبارها ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(5)</sup> ، و إذا ثار شك في تحديد الترميمات إذا ما كانت تأجيرية أو ضرورية ، فإنّ الشك يفسر لمصلحة الشاغل ، لأنّ الشك يفسر لمصلحة المدين ، و لأنّ الأصل أن الترميمات يتحملها المؤجر

(1) يراجع بالنسبة للأحكام التابعة للدولة ، المادة التاسعة في فقرتها الأولى من المرسوم رقم 88/68 ، أما بالنسبة للأحكام التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري فترجع الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من المرسوم رقم 147/76 .

(2) يراجع سمير عبد السيد تناغو / المرجع السابق ، بند 144 ، ص 237 .

(3) يراجع نص المادة 494 ق.م.ج .

(4) آدم وهيب الندوي / شرح القانون المدني ، العقود المسماة في القانون المدني ، البيع و الإيجار ، قانون المستأجرين و المالكين رقم 11 لسنة 1994 ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان 1999 ، ص 156 .

(5) يراجع نص المادة 479 ق.م.ج .

و تحمل المستأجر لبعض منها هو استثناء لا يجوز التوسع فيه (1).

و من بين الترميمات الخاصة بالإيجار و التي يلتزم بها الشاغل هي إصلاح النوافذ و الأبواب ، و البلاط إذا كان العدد المكسور منه قليلا ، و إصلاح صنابير المياه ، و أجهزة الكهرباء و الغاز و التكييف و كذا قنوات صرف المياه ، و كل الإصلاحات التي جرى العرف على أنها على عاتق المستأجر (2).

و التزام الشاغل بالترميمات الخاصة بالإيجار ليس من النظام العام ، فيجوز التعديل فيه بالاتفاق سواء بالتشديد فيه أو التخفيف أو الإعفاء منه .

### الفرع الثاني : حالات انتفاء حسن النية في شاغل السكن

بعدما بينت عناصر تقدير حسن نية الشاغل الذي يمكنه الاستفادة من حق البقاء في الأماكن ، من الجدير أن أتطرق إلى حالة إخلاله بأحد هذه الالتزامات ، حيث ينتفي حسن نيته ، و لا يمكنه الاستفادة بهذا الحق . و فيما يلي تحليل هذه العناصر .

### أولا: عدم دفع بدل الإيجار

من الواضح أن المستأجر أو الشاغل يلتزم بدفع بدل الإيجار عند حلول تاريخ استحقاقه ، وفقا لنص المادة 498 من القانون المدني ، و من ثمّ يعتبر المستأجر أو الشاغل سيء النية إذا لم يدفع بدل الإيجار عند حلول أجله ، و في هذه الحالة لا يجوز له التمسك بحق البقاء في الأمكنة .

و حتى يثبت المؤجر أن المستأجر أو الشاغل لم يوف بالتزامه المتمثل في دفع بدل

(1) يراجع عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، ج6، المجلد الأول ، المرجع السابق ، بند 388 ، ص 548 .

(2) يراجع العقون الأخضر / المرجع السابق ، ص 20 .  
و يراجع بهذا الصدد أيضا ، الترميمات التأجيرية التي نص عليها المشرع في المادة 19 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري .

الإيجار ، يتعين عليه القيام بإجراء وجوبي يتمثل في توجيه تنبيه بالأداء للمستأجر أو الشاغل يعذره فيه بضرورة دفع الأجرة المتأخرة<sup>(1)</sup> ، و لا تتحقق سوء نية المستأجر إلا بعد أن يصبح هذا الإنذار بالوفاء بدون جدوى .

و قد استقر القضاء الجزائري ، على ضرورة توجيه التنبيه بالأداء لسماع دعوى فسخ الإيجار بسبب عدم دفع بدل الإيجار<sup>(2)</sup> .

و تجدر الإشارة ، إلى أن المشرع الجزائري لم يشر في القانون المدني إلى البيانات التي يجب ذكرها في التنبيه بالأداء ، إلا أن المعمول به أنه يتضمن اسم المؤجر والمستأجر ، و مقدار الأجرة الواجب الوفاء بها و المدة التي يتعين فيها على المستأجر دفع مؤخر الإيجار ، كما يجب أن يرفق التنبيه بالأداء بإيصالات الإيجار .

و لقد أوجب المشرع بالنسبة للمساكن المشيدة قبل فاتح جويلية 1962 ، توجيه تنبيه بالأداء بموجب عقد غير قضائي للمستأجر أو الشاغل من أجل سداد بدل الإيجار في أجل شهر من تاريخ تبليغه<sup>(3)</sup> طبقا لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 65/63

---

(1) يراجع قرار م.ع.ج.أج ، ملف رقم 75603 الصادر بتاريخ 20 يناير 1992 ، و المنشور ب.م.ق لسنة 1993 ، العدد الثالث ، و الذي جاء فيه ما يلي : " ... من المقرر قانونا أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار ، ينبغي على المالك إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي يأمر بموجبه تسديد الإيجار ... " .

(2) قرار م.ع.ج.ت.ب ، ملف رقم 115182 الصادر بتاريخ 21 مارس 1994 ، منشور ب.م.ق لسنة 1994 ، العدد الثاني، ص 167 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " ... إن اعدار المدين الذي لم يف بالتزامه ضروري و ليس اختياري لجواز المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه " ؛ و نفس الاتجاه يؤكد قرار م.ع ، ملف رقم 198438 الصادر بتاريخ 01 أبريل 2000 ، المشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 55 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " حيث انه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه ... يتبين أن قضاة الموضوع أسسوا قرارهم على أن الطاعن الحالي لم يف بالتزاماته فيما يخص دفع الإيجار للسكن محل النزاع و أن الطرد كان مبنيا على عدم دفع الإيجار كما هو ثابت في محضر عدم الامتثال ... " .

(3) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 89410 ، الصادر بتاريخ 16 فبراير 1993 و المشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 24 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " حيث انه يتبين فعلا أن المطعون ضده المؤجر ، لم يثبت أمام قضاة الموضوع امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار ، كما يتطلبه القانون و بخاصة المرسوم المؤرخ في 18 فبراير 1963 في مادته 11 التي تنص على وجوب الإنذار الرسمي بالدفع ، الذي ينبغي توجيهه للمستأجر من طرف المؤجر باعتبار البنائية المؤجرة أنجزت قبل 1962/07/01 ، مما يجعل هذا المرسوم يطبق على دعوى الحال " ؛

و ذات الاتجاه يؤكد قرار م.ع. ملف رقم 233534 الصادر بتاريخ 11 أبريل 2000 و المذكور في المرجع السابق ، ص 25 و الذي قضى فيه بما يلي : " حيث إن إلغاء النصوص يكون صريحا أو ضمنا ... =

المؤرخ في : 18 فبراير 1963 ، و المتضمن تخفيض الإيجار (1).

كما أن المشرع لم يشترط أن يتم التنبيه بالأداء بواسطة عمل غير قضائي يوجهه المؤجر للمستأجر أو الشاغل ، و إنما يكفي أي إجراء آخر يثبت معه حصول هذا التنبيه بالأداء بشكل قاطع (2).

إذا كان الإنذار بالدفع بدون جدوى ، أعتبر المستأجر أو الشاغل سيء النية (3)، ولا يمكنه التمسك بأحكام حق البقاء في العين المؤجرة ، غير أنه إذا تذرع المستأجر أو الشاغل بأسباب خطيرة منعه من تسديد الأجرة كمرض أو سفر أو بسبب امتناع المستأجر عن استلام الأجرة ، وأثبت هذا بموجب عقد غير قضائي ، أو عن طريق حوالات بريدية تدلّ على موقفه (4)، جاز للقاضي أن يمنحه أجلا لتسديد ما بذمته من الأجرة بشرط ألا يتجاوز هذا الأجل سنة (5).

### ثانيا : استعمال العين المؤجرة خلافا لما أعدت له

يعتبر الشاغل سيء النية إذا لم يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له ، و يتخذ خرق هذا الالتزام صورتين ، هما : تغيير تخصيص الأماكن و إحداث تغييرات في العين المؤجرة .

---

= و فيما يتعلق بالمرسوم 65/63 المؤرخ في 18/02/1963 ، فإن قانون الإجراءات المدنية لم يأت بنصوص صريحة تعوض تلك التي جاء بها ، كما أن قانون الإجراءات المدنية لا يحتوي على نصوص متضاربة مع هذا المرسوم ، و بالتالي فإنه لا يزال ساري المفعول ... غير أنه يتعين على القاضي أن يتأكد في كل الحالات من توافر الشروط الواردة في المادة 08 ، التي تنص بأن هذا المرسوم لا يطبق إلا على البنائيات التي شيدت قبل تاريخ 1962/07/01 " .

(1) مرسوم رقم 65/63 المؤرخ في 18 فبراير 1963 ، المتضمن تخفيض الإيجار (ج.ر.ج.ج. العدد رقم 09 لسنة 1963 ، ص 211) .

(2) يراجع نص المادة 180 ق.م.ج.

(3) لقد اعتبر القضاء الفرنسي التأخير المتكرر في دفع الأجرة و غير المبرر بسبب مشروع ، و الذي يتم بعد الإعذار أو بعد رفع دعوى فسخ عقد الإيجار ، أو بعد الأجل الممنوحة من طرف القاضي لتبرئة ذمته ، من الأسباب المكونة لسوء نية المستأجر أو الشاغل .

V .Cass .Soc, 07 juillet 1966 , Bull. Civ , IV , n°706 .

(4) يراجع العقون الأخضر / المرجع السابق ، ص 21 .

(5) يراجع نص المادة 281 ق.م.ج .

## أ. تغيير تخصيص الأماكن :

لا يجوز للشاغل كما ذكرت سابقا<sup>(1)</sup> أن يستعمل العين المؤجرة لغرض آخر إذا كان الغرض منه محددًا في عقد الإيجار ، فإذا اتفق الطرفان على أن تكون العين معدة للسكن ، فلا يجوز أن يمارس فيها نشاطا تجاريا<sup>(2)</sup>، أو أن يجعل منها مخزنا تابعا لتجارته<sup>(3)</sup> ، أو أن يمارس فيها نشاطا حرفيا أو نشاطا مهنيا ، غير أن القضاء الفرنسي لا يعتبر ممارسة مهنة حرة في العين المؤجرة تغييرا لتخصيص الأماكن يكون سوء نية الشاغل ، ما لم يوجد شرط تخصيصها للسكن برفاهية<sup>(4)</sup> . وفي هذه الحالات يعتبر شاغلا سيء النية و يجوز القضاء بطرده من السكن .

وقد اعتبر القضاء الجزائري أنه لا يمكن للشاغل الذي يغير تخصيص المحل بإرادته المنفردة أن يستفيد من الحماية القانونية الناجمة عن هذا الاستعمال<sup>(5)</sup> . وإن سكوت المؤجر لا يعتبر رضاء منه على تغيير تخصيص الأماكن<sup>(6)</sup> .

## ب. إحداث تغييرات في العين المؤجرة :

إذا كان يقع على الشاغل التزام بعدم تغيير تخصيص الأماكن ، فإنه يكون ملزما أيضا بعدم إحداث تغييرات مادية في العين المؤجرة دون إذن مسبق من المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر له ، فمتى خرق الشاغل هذا الالتزام اعتبر سيئ النية ، و جاز للمؤجر طرده من السكن ، و مثال ذلك أن يفتح الشاغل في المكان المؤجر نوافذ

(1) يراجع ما سبق ذكره في صفحة 41 من هذا البحث.

(2) V. Cass.Soc, 09 janvier 1985 , Bull. Civ. IV, n°46 .

(3) V. Cass .Soc,04 avril 1962, Bull.Civ.IV, n°344.

(4) V .Cass .Soc, 03 décembre 1953 , Rev. loy . 1954 . 215 .

(5) يراجع قرار م.ا. القانون الخاص ، صادر بتاريخ 21 أكتوبر 1970 ، و المنشور بنق لسنة 1971 ، العدد الأول ، ص 105 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " لا يملك المستأجر الذي أخل بالتزامه التعاقدى بتغييره لتخصيص الأماكن المؤجرة ... أن يستند على خطئه العمدي لحماية تشريعية و التي ليس له أن يستفيد منها ، حتى يستبعد قانون 01 سبتمبر 1948 (30 ديسمبر 1950) الواجب التطبيق لوحده بالنسبة للمالك تبعا للعقد المبرم بين الطرفين ... " .

(6) كامل محمد بدوي/ المرجع السابق ، بند 85 ، ص75 .



جديدة ، أو يسدّ نوافذ موجودة<sup>(1)</sup> ، أو يهدم جدار ليحول غرفة إلى غرفتين ، أو يهدم السلم الذي يربط الطابق السفلي بالطابق العلوي<sup>(2)</sup> .

ورغم ذلك يجوز للشاغل أن يحدث تغييرات لا تضر بمصلحة المؤجر ، و يهدف من ورائها إلى تحسين انتفاعه بالعين المؤجرة ، دون أن يعتبر سيئ النية ، كأن يضع ساترا في نافذة ليحولها إلى غرفة ، أو أن يضع حاجزا خشبيا في غرفة ليقسمها إلى غرفتين<sup>(3)</sup> .

### ثالثا: إساءة الانتفاع بالعين المؤجرة

يعتبر الشاغل سيئ النية إذا أساء الانتفاع بالعين المؤجرة ، و يقصد بذلك عدم المحافظة عليها ، أو تأجيرها من الباطن ، أو التنازل عنها دون إذن صريح من المؤجر .

#### أ. عدم المحافظة على العين المؤجرة :

يلتزم الشاغل بالمحافظة على العين المؤجرة و يبذل في ذلك عناية الرجل العادي ، فمتى أخلّ بهذا الالتزام اعتبر سيئ النية ، و من أمثلة ذلك الشاغل الذي يهمل صيانة أجهزة الكهرباء والغاز والتكييف ، فينجم عن هذا الإهمال ضرر بالأجهزة أو بالعين ذاتها ، أو الذي يترك صنابير المياه مفتوحة مما يؤدي إلى الأضرار بالعين<sup>(4)</sup> .

و يلتزم الشاغل أيضا بتفادي أيّ عمل يسبب للعين المؤجرة ضررا يتجاوز ما قد ينتج عن الاستعمال العادي من أضرار ، و يدخل ضمن حالات الاستعمال السيئ للعين المؤجرة ، احتفاظ الشاغل بمریض عقلي خطير ، أو بحيوانات يكون المؤجر قد اشترط عليه عدم إدخالها المنزل<sup>(5)</sup> ، و كذلك الشأن بالنسبة للشاغل الذي يقلق راحة الجيران بإحداث

(1) رمضان أبو السعود/ المرجع السابق، ص303 .

(2) V.G. BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n°160 , p16.

(3) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، ج6 ، المجلد الأول ، المرجع السابق ، بند 374 ، ص ص. 524 ، 525 .

(4) سمير عبد السيد تناغو/ المرجع السابق ، بند 144 ، ص236 .

(5) V.Cass.Soc, 09 mai 1967, Bull. Civ. IV, p320 .

ضوضاء متكررة و مزعجة ، سواء عن طريق حفلات صاخبة أو عن طريق الموسيقى في الأوقات التي يخلد فيها الناس للراحة<sup>(1)</sup>، كما لا يجوز له أن يجعل الدار مكانا للمقامرة أو الدعارة .

و يلاحظ أن اعتداء الشاغل<sup>(2)</sup> على المؤجر أو أحد أفراد عائلته بالسب و الشتم<sup>(3)</sup> ، أو الضرب و الجرح<sup>(4)</sup>، يعدّ سببا من الأسباب التي تحرم الشاغل من البقاء في العين المؤجرة ، لأنه يعتبر خرقا منه لالتزامه باستغلال الأماكن استغلال الرجل العادي .

و إن الشاغل يعدّ مسؤولا أيضا عن أعمال تابعيه ، و من ثمّ يعدّ سيئ النية و يمكن للمؤجر أن يطرده من العين المؤجرة ، عندما يصدر السب و الشتم من طرف أعضاء أسرته<sup>(5)</sup> .

#### **ب. القيام بإيجار فرعي أو تنازل عن الإيجار دون إذن صريح من المؤجر :**

إن الإيجار الفرعي و التنازل عن الإيجار يخضعان لرضاء المؤجر<sup>(6)</sup>، و إذا قام المستأجر بأحد هذه التصرفات دون الموافقة الصريحة للمؤجر ، لا يمكنه التمسك بحق البقاء في الأمكنة لارتكابه مخالفة لبنود العقد أو القانون، و على المؤجر في كل الحالات أن يثبت المخالفة.

و لا يجوز للشاغل التصرف في حقه في البقاء بالعين المؤجرة ، لأن هذا الحق شخصي و غير قابل للتنازل ، طبقا للمادة 525 من القانون المدني و حتى لا يخرق التزامه بشغل العين

(1) ذيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص99 .

(2) V. Georges . VERMELLE , art. préc, n°1120 , p202.

(3) ذيب عبد السلام/إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء ، ص233.

(4) Cass.Soc, 08 mars 1958, Bull .Civ. IV , n°368; Cass.Soc, 05 juin 1959 , Ibid . IV, n°74.

(5) يراجع قرار م.ع.غ.اج ، ملف رقم 116190 ، الصادر بتاريخ 10 يناير 1995 ، و المشار إليه في مؤلف ذيب عبد السلام / المرجع السابق ، ص99 ، و الذي تضمن على وجه الخصوص : " ... حيث إن حسن النية بمعنى المادة 514 من ق.م يشمل قيام المستأجر بجميع التزاماته التعاقدية ، و من ضمن هذه الالتزامات استغلال الأماكن بصفة هادئة ، و في حالة وقوع اضطرابات تسبب فيها المستأجر و من طرف من له مسؤولية عليهم ، ... و يقوله أن واقعة السب و الشتم الموجه من طرف أعضاء عائلة المستأجر للمؤجر لا تعد سببا للطرد ، يكون القرار المطعون فيه قد خالف القانون . "

(6) يراجع نص المادة 505 ق.م.ج .

مدة ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية وفقا لمقتضيات المادة 517 في فقرتها الثانية من نفس القانون .

غير أنه يمكن للشاغل أن يأوي في العين المؤجرة ضيوفا تربطهم به صلة القرابة أو الصداقة لمدة قصيرة أو طويلة ، وذلك بصفة عارضة أو استجابة لظروف طارئة ، وبدون مقابل ، شريطة أن يظل الشاغل محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها<sup>(1)</sup>.

كل هذه الحالات التي ذكرتها و التي ينتفي فيها حسن نية الشاغل بسبب عدم تنفيذه للالتزاماته الناجمة عن عقد الإيجار ، تدفعني إلى التساؤل التالي : هل يؤدي عدم تنفيذ الالتزامات من طرف الشاغل حتما إلى انتفاء حسن نيته ، و بالتالي إلى عدم تمكنه من التمسك بحق البقاء في الأمكنة ؟

الحقيقة ، أن هذا يدخل ضمن السلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، الذي يحدد ما إذا كان عدم تنفيذ التزام من الجسامة التي تؤدي إلى عدم تمكن الشاغل من التمسك بحق البقاء ، أو أنه مجرد إخلال بسيط لا يؤدي إلى انتفاء حسن نيته<sup>(2)</sup>.

و لا رقابة للمحكمة العليا على تقدير القاضي لمدى خطورة عدم تنفيذ الشاغل للالتزاماته ، لأن هذا يعتبر من مسائل الواقع<sup>(3)</sup>، بشرط أن يبرز قضاة الموضوع العناصر التي استمدوا منها تقديرهم و اقتناعهم و أن تكون هذه العناصر مستنبطة من وقائع الدعوى

(1) محمد حسين منصور / المرجع السابق ، ص 173 .

(2) و هذا ما أكده القضاء الجزائري في قرار م.ع.غ.اج ، ملف رقم 116189 الصادر بتاريخ 24 يناير 1995 ، و المنشور بـم.ق، العدد الخاص بالإيجار لسنة 1997 ، ص 97 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " ... إن العقوبة المترتبة على مخالفة المستأجر لاستغلال الأمكنة استغلال الرجل العادي تتغير حسب خطورة التعسف الملاحظ في الاستغلال ... و إن خطورة التعسف في الاستغلال يقدرها قضاة الموضوع ، فإذا تبين لهم أنه يمكن إصلاحه يأمرهم بذلك ، دون فسخ العقد ، أما إذا كان التعسف أحدث أضرارا نهائية ، فإنه يمكن الأمر بفسخ العقد ... " .

(3)

V. G .BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n°151, p15 .



## الفصل الثاني

### آثار التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

بسبب أزمة السكن التي عرقتها البلاد ، تدخل المشرع في مجال الإيجارات السكنية ، و منح المستأجر حقا في البقاء بالأمكنة متى توافرت فيه الشروط المحددة قانونا لذلك ، و نتيجة لهذا مكن الشاغل رغم انتهاء عقد إيجاره من الاستفادة من العين المؤجرة .

### المبحث الأول

#### الآثار القانونية: وجوب مراعاة المؤجر للأحكام المسطرة قانونا لإخلاء العين المؤجرة

يمنح المشرع الشاغل حقا في البقاء في الأماكن المعدة للسكن ، متى توافرت فيه الشروط المتطلبية قانونا ، عند انتهاء عقد إيجاره ، فحيث ينتهي حق المستأجر التعاقدية ، ينشأ لصالحه حق قانوني يخوله التمسك بحق البقاء في الأماكن المؤجرة ، إذن فمسألة انتهاء عقد الإيجار تكتسي أهمية بالغة ، إذ لا يسوغ للمؤجر أن يطالب المستأجر بإخلاء العين المؤجرة إلا بمراعاة الأحكام المنصوص عليها قانونا .

#### المطلب الأول : الأحكام الخاصة بإخلاء العين المؤجرة في القانون المدني

لا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر بإخلاء العين المؤجرة ، ما لم يراع الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني . و قد ميّز القانون بين ما إذا كان عقد الإيجار مبرما لمدة محددة ( الفرع الأول) أو مبرما لمدة غير محددة ( الفرع الثاني) .

## الفرع الأول : عقد الإيجار محدد المدة

عقد الإيجار محدد المدة هو عقد مكتوب يتفق فيه المؤجر والمستأجر على مدة إيجار محددة . فهل يشترط في عقد الإيجار محدد المدة أن يوجه المؤجر للمستأجر اعدارا يخبره فيه بضرورة إخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ؟

إذا رجعنا إلى القانون المدني الجزائري ، فإننا نجد المشرع نص في الفقرة الثانية من المادة 474 منه على أنه : " فإذا انعقد الإيجار كتابة فينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ... " ، كما نص في المادة 508 من القانون المدني على ما يلي : " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما عدا ما نصت عليه أحكام المادة 474 من هذا القانون " .

إذا أخذنا بأحكام المادتين السالفتي الذكر من القانون المدني ، يمكننا أن نستنتج أنه متى أبرم المتعاقدان عقد إيجار لمدة محددة و انتهت المدة المتفق عليها ، فلا حاجة أن يوجه المؤجر اعدارا للمستأجر يخبره فيه بضرورة إخلاء العين المؤجرة ، لأن العقد شريعة المتعاقدين <sup>(1)</sup> ، ذلك أنه عندما يبرم المؤجر و المستأجر عقد إيجار محدد المدة ، فمعنى ذلك أنهما متفقان على إنهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته دون حاجة إلى اعدار ما لم ينصا على خلاف ذلك .

غير أننا إذا أخذنا بعين الاعتبار الفقرة الأولى من المادة 509 من القانون المدني و التي تنص على ما يلي : " إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة ، و تسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه " ، فنلاحظ أن المشرع أفاد المستأجر الذي يبقى في العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار مع علم المؤجر ، بتجديد عقد إيجاره

(1) يراجع نص المادة 106 ق.م.ج.

لمدة غير محددة<sup>(1)</sup>. و معنى هذا النص أنه يتعين على المؤجر أن يوجه إلى المستأجر اعدارا من أجل إخلاء الأمانة عند انتهاء مدة الإيجار ، حتى ولو كان الإيجار قد أبرم لمدة محددة ، و هذا لمنع افتراض التجديد الضمني ، لأن اعدار المستأجر قرينة على عدم انصراف نية المؤجر إلى التجديد الضمني . و الحقيقة أن مضمون هذا النص يتماشى و منطق المشرع الجزائري الذي يحمي دوما الطرف الضعيف ألا و هو المستأجر في العلاقة الإيجارية .

و يبدو لي أنه من الأفضل على المؤجر في عقد الإيجار محدد المدة أن يوجه اعدارا إلى المستأجر من أجل إخلاء العين المؤجرة حتى و إن كان الاعذار غير متفق عليه في العقد ، و هذا كي يظهر المؤجر نيته في أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديدا ضمنا بعد انتهائه بطريقة لا لبس فيها .

### الفرع الثاني : عقد الإيجار غير محدد المدة

نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 474 من القانون المدني على ما يلي : " إذا عقد الإيجار لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذارا بالتخلي إلا بناء على الأجل التي تحددها المادة 475 من هذا القانون " .

و مفاد هذا النص أن عقد الإيجار غير محدد المدة قد يكون مكتوبا لم يتعرض فيه المتعاقدان للمدة أصلا ، بل سكتا عنها أو اتفقا على أن يكون الإيجار لمدة غير محددة . كما يمكن أن يكون غير مكتوب ، و في هذه الحالة يتعذر على أي من الطرفين إثبات مدة الإيجار ، و في هذه الحالات كلها يجب على من يريد إنهاء عقد الإيجار أن يوجه تنبيهها بالإخلاء<sup>(2)</sup>

(1) يراجع قرار م.ع، ملف رقم 47153 المؤرخ في 15 فبراير 1989 ، منشور بـم.ق لسنة 1992 ، العدد الثالث ، ص43 و الذي جاء فيه ما يلي : " الاتفاق بين المؤجر و المستأجر في عقد الإيجار على مدة محددة يخرج عند انتهائها هذا الأخير دون تنبيه مشروط بها ، ... فإذا انتهت هذه المدة و بقي المستأجر شاغلا للعين المؤجرة و صاحبها عالم بذلك ، فالإيجار يتجدد لمدة غير محددة ... " .

(2) يراجع قرار م.أ.ع.ج ، ملف رقم 47718 الصادر بتاريخ 1988/06/20 ، منشور بـم.ق لسنة 1990 العدد الثالث ، ص144 ، و قد قضى بما يلي : " من المقرر قانونا أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتبنيه بالإخلاء مبلغ لأحد الطرفين - مع مراعاة الأجل المنصوص عليها في المادة 475 من القانون المدني - و مع الاحتفاظ بالأحكام المتعلقة بحق البقاء ... " و نفس الحكم تضمنه قرار م.ع ، ملف رقم 161759 ، الصادر بتاريخ 15 سبتمبر 1998 ، و المشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص87 ، و قد ورد فيه ما يلي : " حيث انه بالرغوع إلى القرار المطعون فيه يتبين فعلا أنه على قضاة الموضوع أن يتأكدوا من وجود التنبيه بالإخلاء الواجب إبلاغه من طرف المؤجرين إلى المدعي بصفته مستأجرا شرعيا ، و حيث =

يخضع إلى الشروط الواردة في المادة 475 من القانون المدني الجزائري .

و التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني يقع من طرف من يريد إنهاء عقد الإيجار إلى الطرف الثاني ، و هو غالبا يوجه من طرف المؤجر إلى المستأجر بهدف إخلاء العين المؤجرة ، بعد انتهاء أجل معين . " كما قد يصدر ممن ينوب عنهما كالوكيل و الوصي و القيم ، أو ممن يحل محل أي منهما ، من خلف عام كالورثة ، أو خلف خاص كمشتري العين المؤجرة بالنسبة إلى المؤجر ، و كالمتنازل له عن الإيجار بالنسبة للمستأجر " (1) .

و من اجتهاد المحكمة العليا ، أن التنبيه بالإخلاء يعتبر عملا من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر ، إذ أنه يحق لكل مالك في الشيوع توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر (2) ، غير أن الطابع الشخصي للتنبيه بالإخلاء يبرز من جديد إذا تعلق الأمر بتوجيهه لورثة المستأجر ، إذ لا يكفي أن يوجه لأحدهم دون الآخرين بل يجب توجيهه للجميع ، حتى و لو كانوا متضامنين لأنه لا تمثيل في التضامن فيما يضر ، ولأن حق الإيجار ينتقل إلى كل واحد من الورثة (3) .

و بالرجوع إلى أحكام القضاء الجزائري ، يلاحظ بأنها مستقرة على أن توجيه التنبيه بالإخلاء إجراء من النظام العام تتوقف عليه قابلية دعوى الطرد (4) .

---

= أنه في مثل هذه الحالة يعتبر توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر إجراءا جوهريا من النظام العام ، يترتب عن عدم القيام به بطلان الإجراءات ... " .

(1) يراجع عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، ج6 ، المجلد الأول ، المرجع السابق ، بند 509 ، ص 772 .

(2) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 97403 الصادر بتاريخ 15 مارس 1992 ، و المشار إليه في كتاب حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2002 ، ص76 ، و الذي تضمن ما يلي : " من المقرر قانونا أنه في حالة الإيجار المبرم بين عدة شركاء في الملكية و بين المستأجر ، فإنه يكفي قانونا تبليغ أحدهم بالتنبيه بالإخلاء للمستأجر ليعتبر صحيحا " ؛

و نفس الحكم تضمنه قرار م.أ.غ.ت.ب ، ملف رقم 3841 الصادر بتاريخ 07 ديسمبر 1985 ، المنشور ب.م.ق 1990 ، العدد الثاني ، ص120 .

(3) نيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص74 .

(4) يراجع قرار م.أ.غ.أ.ج ، ملف رقم 48498 الصادر بتاريخ 23 يناير 1989 ، منشور ب.م.ق لسنة 1990 العدد الثالث ، ص130 ، و الذي جاء فيه : " من المقرر قانونا أن التنبيه بالإخلاء يعد إجراء جوهريا تحت طائلة البطلان " ؛ و الأمر كذلك بالنسبة لقرار م.ع.م.ف رقم 97546 الصادر بتاريخ 22 سبتمبر 1993 ، و المشار إليه في مؤلف نيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص75 ، و الذي ورد فيه : " ينبغي التذكير بأن توجيه التنبيه بالإخلاء يعد إجراء حتميا لإنهاء علاقة الإيجار ، و في غيابه يتعين على =





و الطرف الذي يوجه له ، و أن يكون فيه طلب الإخلاء واضحا ، و غير معلق على شرط ، و أن تعين فيه العين بكل وضوح .

عندما يوجّه المؤجر للمستأجر تنبيهها بالإخلاء يكون هدفه من ذلك إنهاء عقد الإيجار ، إلا أنه بسبب التطور التشريعي الذي عرفته الإيجارات السكنية و نتيجة لاعتبارات معينة ، منح المشرع المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره حقا في البقاء في الأماكن ، و من ثمّ ينجم عن توجيه التنبيه بالإخلاء سواء في عقود الإيجار محددة المدة أو غير محددة المدة تغيير المركز القانوني للمستأجر ليصبح شاغلا للأمكنة بقوة القانون ، و من ثمّ يستفيد من حق البقاء فيها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني : الأحكام الخاصة بإخلاء العين المؤجرة في المرسوم التشريعي رقم 03/93

من أجل مسايرة التطورات الاجتماعية و السياسية التي عرفتها الجزائر بعد دستور فبراير 1989 ، عمد المشرع الجزائري إلى إدخال تغيير جوهري في مجال عقود الإيجار ، فأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح من مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(2)</sup>، و ألغى بموجبه المواد الخاصة بمنازعات الأجرة ، و المواد الخاصة بعقد الإيجار غير محدد المدة ، و التجديد الضمني لعقود الإيجار ، و استبعد أحكام حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن و حق استرجاعها متى كان عقد إيجار الأماكن السكنية مبرما بعد صدوره .

<sup>(1)</sup> يراجع قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 26927 الصادر بتاريخ 07 جوان 1982 و المنشور بالاجتهاد القضائي لسنة 1987 ، ص 122 ، و الذي تضمن ما يلي : " حيث إن حق البقاء إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 514 من القانون المدني كما هو الأمر في هذه القضية يحتج به سواء كان عقد الإيجار محدد المدة أم لا ، و حيث أنه لن ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد ... فحق البقاء المنصوص عليه في المادة 514 من نفس القانون يبدأ بمجرد انتهاء المدة المعينة " ؛

و الأمر كذلك بالنسبة لقرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 40110 ، الصادر بتاريخ 06 يناير 1986 ، غير منشور ، و الذي جاء فيه ما يلي : " ... حسب مفهوم الأحكام المقررة في المادة 514 من القانون المدني تكتسب صفة الشاغل للأمكنة عن حسن نية قانونا للمستأجر المنتهية مدة عقد إيجاره مثل الحالة الراهنة ... " . للإطلاع على القرار برمته ، انظر الملحق ص 155 .

و ذات الاتجاه يؤكد قرار م.ع ، ملف رقم 115110 الصادر بتاريخ 10 يناير 1995 ، و المنشور في م.ق المتخصصة المذكورة سابقا ، ص 92 ، و الذي ورد فيه : " حيث إن و الحالة هذه ، فإن كون عقد الإيجار مبرم بين الطرفين محدد المدة ، لا يؤثر في شيء على المركز القانوني للمطعون ضده كشاغل عن حسن نية عند انتهاء مدة هذا العقد ، و حيث أنه ينبغي التذكير هنا أن عند انتهاء عقد الإيجار محدد المدة و عند توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر يصبح هذا الأخير شاغلا للأمكنة ، إذا ما أثبت حسن نيته ... " .

<sup>(2)</sup> منشور بالجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 1993 ، ص 07 .

وقد هدف المشرع من وراء ذلك إلى تشجيع الاستثمار في مجال الإيجار ، فتخلّى عن السياسة التشريعية السابقة ، التي وقفت بجانب المستأجر أكثر من اللازم باعتبارها الطرف الضعيف في العقد بالنظر إلى أزمة السكن ، وقد أطلق في هذا المرسوم حرية إرادة الأشخاص في تحديد شروط عقد الإيجار تكريسا لمبدأ سلطان الإرادة .

غير أنه ما يؤخذ على هذا المرسوم التشريعي هو أنه رغم كونه خاصا بالترقية العقارية طبقا للمادة الثانية منه <sup>(1)</sup>، إلا أنه يطبق على جميع عقود الإيجار سواء كانت خاصة بالترقية العقارية ، أو عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني ، وهذا غير مستساغ قانونا لأن أمرا كهذا يتطلب إصدار قانون يعدل القانون المدني ذاته .

و يطبق هذا المرسوم التشريعي يطبق وفقا للفقرة الثانية من المادة 20 منه ، على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدوره ، بينما تبقى عقود إيجار الأماكن المعدة للسكن التي أبرمت قبل الفاتح من مارس 1993 ، و تلك التي تجددت بعد هذا التاريخ ، خاضعة لأحكام المادة 514 من القانون المدني الجزائري و ما بعدها .

إن المشرع اشترط في هذا المرسوم التشريعي أن يكون عقد الإيجار دائما محدد المدة وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 <sup>(2)</sup>، وإته عند انتهاء المدة المتفق عليها ، رتب المشرع على عاتق المستأجر التزاما قانونيا بإخلاء العين المؤجرة و تسليمها إلى المستأجر بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها <sup>(3)</sup>، دون أن يكون المؤجر ملزما بتوجيه اعدار له ، أو دون استيفاء أي إجراء خاص <sup>(4)</sup>.

(1) تنص المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 03/93 و المتعلق بالنشاط العقاري على ما يلي : " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجة خاصة "

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ."  
(2) المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 ، و الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، منشور في ج.ر.ج.ج ، العدد 17 لسنة 1994 ، ص 08 .

(3) يراجع نص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 .

(4) تراجع الفقرة السادسة من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 .

وإذا كان انتهاء عقد الإيجار في ظل أحكام القانون المدني يؤدي إلى تغيير وضعية المستأجر الذي يتحول إلى شاغل ، فإنّ هذا المرسوم التشريعي جعل من المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره شاغلا للمسكن بدون حق و لا سند و من ثمّ يمكن للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة عن طريق الاستعجال<sup>(1)</sup> ، فضلا عن أنه يمكن طرد المستأجر اعتمادا على الصيغة التنفيذية التي يحملها عقد الإيجار طبقا للمادة 321 من قانون الإجراءات المدنية ، و المادة 21 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتنظيم التوثيق ، و التي خول المشرع بموجبها مكاتب التوثيق حق وضع الصيغة التنفيذية على المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ و تسليمها إلى أصحاب الشأن . و المقصود بأصحاب الشأن المتعاقدون الموقعون عليها ، و ورثتهم ، و من تثبت لهم تلك المحررات حقوقا ، كما في حالة الإشرط لمصلحة الغير<sup>(2)</sup> .

و الصيغة التنفيذية التي توضع على المحرر الموثق أو العقد الرسمي هي أمر موجه إلى المحضرين القضائيين بإجراء التنفيذ ، و إلى النيابة العامة و القوة العمومية بالمساعدة على إجرائه ، و قد حدد المشرع الجزائري الصيغة التنفيذية في المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية ، و هي نفسها التي توضع على الأحكام القضائية.

(1) يراجع عمارة نعرورة / المرجع السابق ، ص 120 .

و يراجع كذلك قرار م.ع ، ملف رقم 187374 الصادر بتاريخ 09 مارس 1999 ، و المشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 209 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " حيث إن قاضي الاستعجال تمسك باختصاصه لاتعدام سند الإيجار لدى الطاعن بعد نهاية عقد الإيجار المبرم بين الطرفين كتابة في ظل المرسوم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي ألغى العمل بحق البقاء في الأمكنة ... " .

و ذات المعنى يكرسه قرار م.ع ، ملف رقم 206678 الصادر في 08 جوان 1999 ، و المشار إليه في المؤلف السابق ، ص 210 ، و الذي تضمن على وجه الخصوص : " حيث لنن كان فعلا من اختصاص قاضي الاستعجال البث في طلب الطرد من السكنات المؤجرة في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 " .

و يراجع كذلك قرار م.ع ، ملف رقم 187628 الصادر بتاريخ 18 يناير 2000 ، و المشار إليه في نفس الكتاب السابق ، ص 209 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " حيث انه بالرجوع إلى عقد الإيجار المبرم بين الطاعن و المطعون ضده فانه حددت مدة العقد بسنة ، و بالتالي بعد انتهاء هذه المدة فإنّ الطاعن المستأجر يكون محتلا بدون سند صحيح ، و من حق للمطعون ضده المؤجر اللجوء إلى قاضي الاستعجال لإزالة الاعتداء ... " .

(2) يراجع حمدي باشا عمر / دراسات قانونية مختلفة ، المرجع السابق ، ص 154 .

## المبحث الثاني

### الآثار العملية: وجوب انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

منح المشرع الجزائري الشاغل حقا في البقاء بالأماكن المعدة للسكن ، متى توافرت فيه الشروط المتطلبة قانونا ، رغبة منه في حمايته نتيجة لأزمة السكن ، و من ثم يبقى منتفعا بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة إيجاره ، وزيادة في هذه الحماية للشاغل الذي هو بحاجة للسكن ، قرر المشرع عدم قابلية هذا الحق للانتقال كأصل عام ( المطلب الأول) ، إلا أنه من جانب آخر بسط حمايته على بعض الأشخاص متى توافرت فيهم الشروط القانونية مراعاة للطابع العائلي و الجماعي لإيجار الأماكن المعدة للسكن، و تجنبيا لطردهم و تشردهم ( المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المبدأ العام: الطابع الشخصي لحق البقاء في الأماكن المؤجرة

لقد نصّ المشرع الجزائري في المادة 525 من القانون المدني<sup>(1)</sup> على ما يلي: " الحق في البقاء بالأماكن حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة أحكام المادة 515 " .

و مؤدى هذا النص : أن الحق في البقاء بالأماكن المعدة للسكن حق شخصي لا يتمسك به إلا من كان يحمل سندا ايجاريا قانونيا شخصيا ، أو من انتقل له حق الإيجار بسبب وفاة المستأجر الأصلي كما سبق أن أوضحت<sup>(2)</sup> ، و من ثم فإن التتبيه بالإخلاء يوجه إلى المستأجر الأصلي فحسب ، و ليس للأشخاص الذين يعيشون معه ، و بالمقابل فإن هؤلاء لا يتمتعون بحق ممارسة معارضة الغير الخارج عن الخصومة في حالة ما إذا حكم على المستأجر بالطرد من السكن<sup>(3)</sup> ، و هذا ما يؤكد الطابع الشخصي للإيجار ، و هدف المشرع من وراء ذلك هو منع الشاغل من المضاربة على حقه في البقاء.

(1) و ذات الحكم أقرته المادة 17 من قانون 01 سبتمبر 1948 ، و كذلك المادة 16 من قانون 30 ديسمبر 1950 الساري المفعول بالجزائر قبل صدور القانون المدني الحالي .

(2) يراجع ما سبق إيضاحه بصفحة 30 من هذا البحث.

(3) يراجع ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 100 .

وقد استقر القضاء الجزائري على هذا الموقف ، و للتدليل على ذلك أشير إلى القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 30 ماي 1983، و الذي قضى فيه بما يلي: " حيث تجدر الإشارة إلى أن الحق القانوني للمكوث في الأمانة لا يبدأ سريانه إلا حين انتهاء مدة سند الإيجار، و لا يمنح هذا الحق مبدئيا إلا إلى المستأجر الحائز على سند انتهت مدته، إلا أنه توجد حالات استثنائية هي كالتالي:

- أ- بموجب المادة 510 من القانون المدني عند نقل الإيجار إلى خلف المستأجر المتوفى.
- ب- بموجب المادة 515 من نفس القانون في حالة وفاة الشاغل للأمانة أو عند إهمال العائلة<sup>(1)</sup>.

إلا أنه يؤخذ على هذا القرار أنه أورد حالتين ينتقل فيهما حق البقاء، و الصحيح أنه كان يتعين على المجلس الأعلى أن يشير فقط إلى الاستثناء الوارد في المادة 515 من القانون المدني ، لأن المادة 510 من نفس القانون المذكور تخص انتقال حق الإيجار و ليس انتقال حق البقاء<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني : الاستثناء : انتقال حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

إن المبدأ العام هو الطابع الشخصي لحق البقاء في العين المؤجرة، و لكن نتيجة للطابع الجماعي و العائلي لإيجار الأماكن المعدة للسكن وضع المشرع استثناء على هذا المبدأ ينتقل بموجبه حق البقاء في حالات معينة ( الفرع الأول) لأشخاص محددين متى توافرت فيهم الشروط المتطلبية قانونا ( الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

ينتقل حق البقاء إلى أفراد عائلة الشاغل متى توافرت فيهم مجموعة من الشروط التي نص عليها القانون في حالتين هما: وفاة الشاغل و هجره للسكن . و فيما يلي تحليل كل حالة على حدى بشيء من التفصيل.

(1) قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 32720 الصادر بتاريخ 30 ماي 1983 ، غير منشور، أنظر الملحق ، ص142.

(2) يراجع ما سبق ذكره في صفحة 31 من هذا البحث.

## أولاً : حالة الوفاة

ينتقل حق البقاء إلى أفراد عائلة الشاغل عند وفاته متى توافرت فيهم مجموعة من الشروط المتطلبية قانوناً ، وهذا طبقاً للفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

و يقصد بوفاة الشاغل موته ، أي انتهاء حياته و زوال شخصيته كإنسان طبقاً للفقرة الأولى من المادة 25 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، و قد تكون الوفاة فعلية بصعود الروح إلى السماء و دفن الجثة ، أو حكمية بفقد أو غياب الشخص الذي يغلب عليه الهلاك بعد أربع سنوات من تاريخ فقده<sup>(3)</sup>، و قد تكون الوفاة طبيعية بانتهاء حياة الشاغل دون تدخل أي عامل خارجي ، أو جنائية بانتهاء حياة الشخص عن طريق حادث .

و إن المحكمة العليا أكدت أنّ وفاة الشاغل شرط ضروري لانتقال حق البقاء لأفراد عائلته<sup>(4)</sup>.

و يجب أن نفرق بين وفاة المستأجر و الشاغل، فإذا توفي المستأجر قبل انتهاء عقد الإيجار فإنّ عقد الإيجار يبقى قائماً، و يحق لورثة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبارهم وارثين لحق إيجارها، و هذا دون اشتراط المعيشة السكنية مع المستأجر أو كونهم على نفقته، و من ثمّ لا يمكنهم التمسك بحق البقاء في السكن إلا بعد انتهاء عقد الإيجار، و هذا متى توافرت فيهم الشروط المتطلبية قانوناً ، دون أن يتمكنوا

(1) تنص الفقرة الأولى من المادة 515 ق.م.ج على ما يلي : " يرجع الحق في البقاء للمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته و كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر " .

(2) تنص الفقرة الأولى من المادة 25 ق.م.ج على ما يلي : " تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً ، و تنتهي بموته " .

(3) يراجع نص المادة 113 ق.أ .

(4) يراجع قرار م.أ، ملف رقم 57926 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر 1991 ، و المنشور بـم.ق لسنة 1993 - العدد الأول ، ص 122 و الذي تضمن ما يلي : " متى كان من المقرر قانوناً أنه يرجع حق البقاء في المكان المعد للسكن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل إلى ورثته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر ، فإنّ ورثة المستأجر لا يمكنهم التمسك بهذا الحق ما دام المستأجر على قيد الحياة " .

من الاستناد على أحكام الفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

وقد استقر القضاء الجزائري على هذه التفرقة ، فيطبق المادة 510 من القانون المدني متى وقعت الوفاة أثناء سريان عقد الإيجار و المادة 515 من نفس القانون إذا وقعت الوفاة بعد انتهائه<sup>(2)</sup>.

و لكن ما الحكم إذا توفي المستأجر قبل نهاية مهلة التبني بالإخلاء الموجهة من طرف المؤجر ؟

إن الاجتهاد الفرنسي يعتبر أنه بمجرد أن يوجه المؤجر للمستأجر تبنيها بالإخلاء، يتغير مركزه القانوني من مستأجر إلى شاغل للأمكنة ، و من ثم إذا توفي بعد توجيه المؤجر له تبنيها بالإخلاء ، و حتى قبل انتهاء مهلته ينتقل حق البقاء للأشخاص المحددين قانونا وفقا لمقتضيات المادة الخامسة من قانون 01 سبتمبر 1948<sup>(3)</sup>، والتي تقابلها المادة 515 من القانون المدني الجزائري .

---

(1) و تجدر الإشارة إلى أن النصوص المنظمة لإيجار أملاك الدولة ، و كذا الأملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، لا تقيم هذه التفرقة و تمنح في كل الحالات حقا في البقاء في الأمكنة لأفراد العائلة المقيمين مع المستأجر أو الشاغل عند وفاته ، و هذا وفقا لأحكام المادتين 18 من المرسوم 88/68 و 12 من المرسوم 147/76 ، و الحقيقة أن ما سماه المشرع هنا انتقالا للبقاء هو انتقال لحق الإيجار ، لأن عقد الإيجار في هذه التشريعات شبه أبدي ، و لا يمكن فسخه إلا لأحد الأسباب المذكورة في النص .  
لمزيد من التفاصيل : يراجع نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 170 و ص 185 .  
وقد ذكر فيه قرار م.ع ، ملف رقم 113932 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1994 ، و الذي ورد فيه ما يلي: " حيث إذا كانت المادة 510 من القانون المدني تنص على إمكانية انتقال الإيجار من المستأجر المتوفى إلى ورثته إذا تعلق الأمر بملك خاص ، فإن المرسوم 147/76 الذي هو نص خاص يقيد النص العام "

و ذات الاتجاه يؤكد قرار م.ع.ج.ج ، ملف رقم 127385 الصادر بتاريخ 16 يناير 1996 ، منشور ب.م.ق لسنة 1996 ، العدد الأول، ص 141 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أنه في حالة وفاة المستأجر أو غيابه عن محل إقامته ، فإن أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر ، هم الأحق بالاستفادة من البقاء بالأمكنة "

(2) يراجع قرار م.أ.غ.ج.ج ، ملف رقم 47824 الصادر بتاريخ 20 جوان 1988 ، و المنشور ب.م.ق لسنة 1990 ، العدد الثالث ، ص 147 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر ، فإن ورثة المستأجر يتلقون ضمن تركة مورثهم حق الإيجار على السكن دون اشتراط أو فرض المعاشة السكنية مع عائلة المستأجر المتوفى . و من المقرر أيضا أن حق البقاء في الأمكنة غير وارد إلا عند انتهاء عقد الإيجار ، و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدأين يعد خرقا للقانون "

(3) V. Jean .DERRUPPE, op.cit , n°64 , p74.



أما القضاء الجزائري ، فاعتبر أن توجيه المؤجر للمستأجر تنبيهها بالإخلاء يؤدي إلى وضع حد لنظام التعاقد الذي يربط بينهما ، و ينشأ محله علاقة قانونية نظمها المشرع في المواد 514 و ما يليها من القانون المدني (1).

و من ثم إذا توفي المستأجر بعد أن يوجه له المؤجر تنبيهها بالإخلاء ، و رغم أنّ المدة التي يشملها التنبيه لم تنته بعد ، إلا أن انتقال حق البقاء يكون وفقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 515 من القانون المدني الجزائري .

إذن ، يجب أن يكون المستأجر قد تحول إلى شاغل قبل وفاته حتى يتمكن أفراد عائلته - متى توافرت فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني - من التمسك بحق البقاء في السكن .

وإنّ التساؤل الذي يطرح في هذا المجال ، يتعلّق بتحديد الطرق الذي يقع عليه عبء إثبات وفاة الشاغل ، و مما لا شك فيه فإن المنطق - في هذا الإطار - يقتضي إلزام المستفيد (أفراد عائلة الشاغل) بإثبات حدوث الوفاة تماشيا مع الحكم المنصوص عليه في المادة 323 من القانون المدني التي تنص على أنه : " على الدائن إثبات الالتزام ، و على المدين إثبات التخلص منه " (2) .

---

(1) يراجع قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 29067 الصادر بتاريخ 16 ماي 1983 ، غير منشور ، و الذي تضمن على وجه الخصوص ما يلي : " ... حيث في الحقيقة أن حق المكوث في الأمكنة غير مخول إلا عند إيداء المؤجر رغبته و قصده في وضع نهاية لنظام الإيجار بالتعاقد بواسطة التنبيه بالإخلاء... " بتلاطلاع على القرار كاملا يرجع إلى الملحق ص 140 .

و ذات المعنى يكرسه قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 38696 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 1985 ، غير منشور ، و الذي ورد فيه ما يلي : " تجدر الإشارة إلى أن حق المكوث في الأمكنة المنصوص عليه في المادتين 514 و 515 من القانون المدني فيما يخص المحلات المعدة للسكن ... إن المادتين المذكورتين لا تطبقان إلا عندما يبدي المؤجر الرغبة في توجيه التنبيه بالإخلاء قصد وضع نهاية لنظام التعاقد ... " للإطلاع على القرار برمته يرجع إلى الملحق ، ص 152 .

(2) و هذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 114598 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 1994 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 104 ، و الذي قضت فيه بما يلي : " حيث انه في حالة وفاة الشاغل فان أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من ستة أشهر و على نفقته ، يجدر بهم إثبات وفاة الشاغل " .

## ثانيا : حالة الهجر

يأخذ الهجر حكم الوفاة من حيث انتقال الحق في البقاء في الأماكن المعدة للسكن ، و الفارق الجوهرى بين حالتى الوفاة و الهجر هو أن الأولى واقعة لا دخل لإرادة الشاغل فيها ، بينما الهجر يكون بإرادته ، و من ثمّ يمكن لأفراد عائلة الشاغل الذي هجر السكن التمسك بحق البقاء في الأماكن متى توافرت فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني .

و يقصد بالهجر ترك الشاغل الإقامة بالعين المؤجرة فعليا و نهائيا ، و ليس مؤقتا لأمر عارض ألمّ به ، إذ لا يعتبر هجرا للعين و لا تترتب عليه آثار الهجر في حالات السفر للدراسة أو السياحة أو العلاج أو العمل في خارج البلاد (1) .

و إذا كان هجر الشاغل للسكن سببا في انتقال حق البقاء إلى أفراد عائلته أمرا ثابتا لهم ، فما هي شروط هذا الهجر ؟

بالإطلاع على أحكام الفقه (2) و القضاء الفرنسى ، يلاحظ أنه اشترط في الهجر أن يكون مفاجئا ، و غير متوقع كي يستفيد أعضاء عائلة الشاغل من حق البقاء في الأمكنة . و معنى هذا ، أنه إذا ثبت للقضاء أن أفراد عائلة الشاغل كانوا يعلمون نيته في هجر المنزل ، أو كان الهجر مدبرا فيما بينهم ، فإنه لا يمنح لهم حق البقاء في الأمكنة .

و من بين القضايا التي عرضت على القضاء الفرنسى و اعتمد بشأنها هذا الحل ، تجدر الإشارة إلى القضية التي اعتبر فيها أن هجر الشاغلة للمنزل من أجل أن تسكن مع زوجها لا يعطي لوالديها اللذين كانا يقيمان معها حقا بالبقاء فيه (3) .

(1) محمد المنجى / الامتداد القانونى لعقد الإيجار في المساكن و المحلات التجارية و الأراضى الزراعية ، توزيع دار الفكر العربى ، بند 45 ، ص 98 .

(2) MAZEAUD, op.cit, n°1181, p963 ; G. BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n°196 , p18.

(3) Trib .Seine, 13 décembre 1949, cité par TIDJANI Farouk , op.cit, p67.

و نفس الحكم اتخذته محكمة استئناف باريس ، بحيث اعتبرت فيه أن الهجر المنظم للسيدة Materne بموجب إعدار وجهته هذه الأخيرة إلى المؤجر لا يعنى الهجر المنصوص عليه قانونا ، و الذي يجب أن يكون مفاجئا و غير متوقع .

C. de Paris . 27 mars 1950 , Gaz. Pal. De 10 au 12 mai 1950 .

وبالرجوع إلى أحكام القضاء الجزائري ، فإننا نجد اعتمد نفس الحل فقد اشترط الطابع المفاجئ و غير المتوقع في الهجر كي يكون سببا في انتقال حق البقاء إلى أفراد عائلة الشاغل ، و الدليل على ذلك ما ذهب إليه المجلس الأعلى سابقا في القرار الصادر بتاريخ 13 جوان 1983<sup>(1)</sup> و الذي قضى فيه بما يلي : " للمطالبة بحق الاستفادة من المكوث في الأمكنة تطبيقا للمادة 515 من القانون المدني يتعين تبرير ذلك برحيل مفاجئ غير متوقع من شاغل الأمكنة بصفة قانونية " .

ويمنح قاضي الموضوع سلطة تقدير ما إذا كان الشرطان مقترنين أم لا في الهجر<sup>(2)</sup> ، و عند توافرها يمنح أفراد عائلة الشاغل متى توافرت فيهم الشروط المتطلبة قانونا الحق في البقاء في الأمكنة .

و يقع عبء إثبات هجر الشاغل للمسكن على عاتق أفراد عائلته<sup>(3)</sup> .

### الفرع الأول: تحديد الأشخاص المستفيدين من انتقال حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

لقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذي يمكنهم الاستفادة من حق البقاء في الأماكن السكنية عند وفاة الشاغل أو هجره للمسكن في الفقرة الأولى من المادة 515

---

(1) يراجع قرار م.أ.غ.ج ، ملف رقم 83153 الصادر بتاريخ 13 جوان 1983 ، غير منشور ، للإطلاع على نص القرار كاملا ، يراجع الملحق ص 145 .

و ذات الاتجاه يؤكد قرار م.ع.غ.ج ، ملف رقم 57926 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر 1991 ، و المنشور بـ م.ق لسنة 1993 ، العدد الأول ، ص 142 . و الذي جاء فيه ما يلي : " ... التنقل البسيط للشاغل للانتحاق بمسكنه الجديد لا يعطي الحق بالاستفادة من المادة 515 من القانون المدني التي تلزم على المستفيد الهجر المفاجئ و غير المتوقع ، الشيء الذي لا يتوفر في قضية الحال " .

(2) تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لإيجار أملاك الدولة ، نكر المشرع في المادة 18 من المرسوم رقم 88/68 ، حالة الغياب و الاختفاء دون الهجر ، أما بالنسبة للأملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، فنص المشرع في المادة 18 من المرسوم 147/76 على حالة الغياب و الهجر .

(3) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 14598 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 1994 ، و المشار إليه آنفا ، و الذي جاء فيه ما يلي : " حيث إنه في حالة هجر الشاغل مسكنه بمعنى القانون فإن أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر على نفقته ، يجدر بهم إثبات هجر المنزل للشاغل " .

من القانون المدني بأنهم : أفراد عائلة الشاغل الذين كانوا على نفقته و يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر .

و يلاحظ أنّ المشرع الجزائري استتبب هذه المادة من القانون الفرنسي (1) إلا أنه شدد في شروطها ، ذلك أن المشرع الفرنسي منح الحق في البقاء لفئتين من الأشخاص هم : أفراد عائلة الشاغل ، و الأشخاص المقيمون معه و الذين هم على نفقته حتى و لو لم يكونوا من عائلته ، بينما منح المشرع الجزائري حق البقاء لفئة واحدة تتمثل في أفراد عائلة الشاغل الذين كانوا على نفقته و كانوا يقيمون معه (2)، و لعلّ بموقفه هذا ارتأى المشرع الجزائري من هذا التضييق استبعاد أشخاص ليسوا من عائلة الشاغل من الاستفادة بحق البقاء كالخليفة مثلا التي يمنحها المشرع الفرنسي حقا بالبقاء في المسكن عند وفاة الشاغل أو هجره المسكن (3).

غير أنّ المشرع الجزائري خالف هذا الموقف ، بنصه على الفئتين معافي الفقرة الثانية و التاسعة من المادة 517 من القانون المدني ، و من ثمّ يجب عليه تصحيح هذا الوضع لإزالة التناقض ، فمن جهة يحرم من يعولهم الشاغل من انتقال حق البقاء عند وفاته أو هجره المنزل ، و من جهة أخرى يعتد بشغلهم للمسكن بدلا عن الشاغل ، و يراعي حاجياتهم في السكن الذي يحوزه الشاغل .

(1) يراجع نص المادة الخامسة من قانون 01 سبتمبر 1948 ، الصادر بفرنسا .

(2) و من ثمّ، يتم استبعاد الولد المكفول من مجال المستفيدين من انتقال حق البقاء وفقا لمقتضيات المادة 515 من القانون المدني .

يراجع بهذا الصدد :

Bachir LATROUS , art.pré , n°09 , p311.

V.Cass.Soc, 14 mai 1956, Bull. Civ. IV, n°144.

(3)

## أولاً : أفراد عائلة الشاغل

لقد منح المشرع الجزائري أفراد عائلة الشاغل حقاً بالبقاء في المسكن عند وفاته أو هجره المنزل شريطة أن يكون متمتعاً بهذا الحق<sup>(1)</sup> ، وفقاً لمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني ، و على هذا الأساس يتعين تحديد مفهوم العائلة .

بالرجوع إلى القانون الجزائري ، يلاحظ أن المشرع نص في المادة 32 من القانون المدني على ما يلي: " تتكون أسرة الشخص من ذوي قريباه و يعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل واحد " .

و بتحليل هذه المادة - التي اعتمدت نفس صياغة المادة 34 من القانون المدني المصري- فإنه يمكن أن يستخلص منها أن الأسرة تتكون من أشخاص تجمع بينهم قرابة النسب سواء كانت قرابة مباشرة<sup>(2)</sup> أو قرابة حواشي<sup>(3)</sup> .

كما نصّ المشرع في المادة الثانية من قانون الأسرة على ما يلي: " الأسرة هي الخلية الأساسية للمجتمع و تتكون من أشخاص تجمع بينهم صلة الزوجية و صلة القرابة " . و معنى هذا النص أن الأسرة تتكون من أشخاص تجمع بينهم رابطة الزوجية ، و هي تلك العلاقة التي تجمع بين الشخص و زوجته ، و أشخاص تجمع بينهم صلة القرابة و قد سبق لي أن حددتهم أعلاه .

وبتحليل هاتين المادتين يمكن أن نستخلص منهما أن الأسرة تتكون من الزوج و الزوجة و الفروع و الأصول و الحواشي .

و من ثمّ إذا كان أحد الزوجين يشغل السكن بموجب سند إيجاري، و توفي أو هجر

(1) يراجع قرار م.أ.ع.ج ، ملف رقم 41961 الصادر بتاريخ 02 فبراير 1989 ، منشور بم.ق لسنة 1992 ، العدد الرابع ، ص 109 ، و الذي تضمن ما يلي : " و لما كان من الثابت - في قضية الحال- أن مورث الطاعنين لم يقدم أي عقد إيجار ... و لا أي وصل إيجار ، فإنّ قضاة الموضوع الذين اعتبروه مقيماً بدون حق و لا سند، و لا يمكن إذن لورثته أن يستفيدوا من حق البقاء طبقاً لصحيح القانون " .

(2) تنص الفقرة الأولى من المادة 33 من القانون المدني على ما يلي: " القرابة المباشرة هي الصلة ما بين الأصول و الفروع " .

(3) تنص الفقرة الثانية من المادة 33 من القانون المدني على ما يلي: " قرابة الحواشي هي الرابطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل واحد دون أن يكون أحدهم فرعاً للآخر " .

المنزل ، فإن الزوج الآخر يستفيد من حق البقاء في الأمكنة ، وكذلك أصوله و فروعه وحواشيه متى توافرت فيهم الشروط المتطلبة قانونا .

وإفادة الزوج ذكرا كان أو أنثى من حق البقاء في السكن مقرون باستمرار رابطة الزوجية حال الوفاة أو الهجر ، أما إذا انفكت الرابطة الزوجية بينهما بالطلاق<sup>(1)</sup> قبل الوفاة أو الهجر ، فإنه لا يحق للزوج الباقي التمسك بحق البقاء في الأمكنة .

وإن هناك تساؤلا يفرض نفسه ، و هو هل يستفيد الأقارب بالمصاهرة من أحكام الفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني متى توافرت فيهم الشروط المتطلبة في هذه المادة ؟

لقد سبق و أن أثير هذا التساؤل أمام القضاء الفرنسي ، و من خلال تحليل قراراته يتبين أنه مستقر على عدم إفادة أفراد العائلة بالمصاهرة من انتقال حق البقاء عند وفاة الشاغل أو هجره المنزل<sup>(2)</sup> .

أما بالرجوع إلى اجتهاد المحكمة العليا ، فيلاحظ أنها تمنح حق البقاء للأقارب بالمصاهرة عند وفاة الشاغل أو هجره المنزل ، كما هو الشأن في القرار الصادر عنها بتاريخ 10 فبراير 1998<sup>(3)</sup> ، و تتلخص وقائع الدعوى التي ترتب عليها إصدار هذا القرار ، أن المدعي عاب على القرار المطعون فيه مخالفته للمادة 515 من القانون المدني كونه كان يعيش منذ صغره مع صهره المستأجر الشرعي للسكن موضوع النزاع ، و كان على نفقة هذا الأخير حتى تزوج ، و لكن قضاة المحكمة العليا رفضوا طعنه ، مستتدين على أنه

(1) تجدر الإشارة إلى أنه تستفيد الزوجة المطلقة طلاقا رجعيًا من حق البقاء في الأمكنة ، إذا توفي الشاغل أو هجر المنزل قبل انتهاء عدتها .

يراجع بهذا الصدد :

بلحاج العربي / طرق الطلاق في قانون الأسرة الجزائري، م.ج.ع.ق.إ.س، العدد الثالث لسنة 1990، ص596 وما بعدها.

(2) V. Cass.Civ. 3° , 08 mai 1979 , cité par G .BRIERE DE L'ISLE , op.cit , n°192 , p18.

(3) قرار م.ع ، ملف رقم 157793 الصادر بتاريخ 10 فبراير 1998 ، و المشار إليه في مؤلف ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص.ص 104 و 105 .

لم يثبت بأنه كان يعيش بصفة عادية مع المستأجر الأصلي منذ أكثر من ستة أشهر ابتداء من مغادرة هذا الأخير السكن ، كما أنه لم يثبت أنه كان على نفقة المستأجر ما دام أصبح راشدا ومتزوجا حسب أقواله ، إضافة إلى أن الحالتين اللتين نصت عليهما المادة 515 من القانون المدني تتعلق بهجر المنزل أو وفاة الشاغل ، وهاتين الحالتين غير متوفرتين في قضية الحال .

فبتحليل هذا القرار ، يتبين لنا أن المحكمة العليا رفضت طعن المدعي ( زوج ابنة المستأجر ) ، مستتدة في ذلك على عدم إثبات هذا الأخير المعاشة السكنية للمستأجر منذ أكثر من ستة أشهر ، كما أنه لم يثبت أنه كان على نفقته إضافة إلى عدم توافر حالتي الهجر أو الوفاة في القضية حتى يطبق عليها نص المادة 515 من القانون المدني . ومعنى ذلك أنها لم تمنع في استفادة زوج بنت المستأجر ( الصهر ) من حق البقاء في الأمكنة .

تبعاً لما سبق ، يمكن القول أن أحكام القضاء تعتبر الأقارب بالمصاهرة<sup>(1)</sup> من أفراد العائلة و بالتالي يمكنهم التمسك بحق البقاء في السكن متى توافرت فيهم الشروط القانونية .

#### ثانياً: الشروط الواجب توافرها في أفراد عائلة الشاغل

لقد اشترط المشرع الجزائري لإفادة أفراد عائلة الشاغل من حق البقاء في الأمكنة ، أن يكونوا يعيشون عادة مع الشاغل ، و أن يكونوا تحت نفقته ، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 515 من القانون المدني .

V.Bachir LATROUS , art. préc, n°09, p311.

(1)

### أ. ضرورة توافر عنصر المعيشة السكنية:

حتى يتمكن أفراد عائلة الشاغل من اكتساب حق البقاء في العين المؤجرة تجاه المؤجر فإنه يتعين أن يكون مقيما بها مع الشاغل لمدة ستة أشهر على الأقل من تاريخ الوفاة أو الهجر.

و يُشترط أن تكون معيشة أفراد العائلة مع الشاغل فعلية واعتيادية وأن تكون مستقرة معتادة، أي أن تنصرف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه و مغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم و ثابت سواه ، بمعنى ألا يكون لهؤلاء الأشخاص مساكن أخرى<sup>(1)</sup> ، هذا و إن انقطاع الإقامة بسبب عارض لا ينهاها و لا يمنع الاستفادة من انتقال حق البقاء إذا عاد و أقام في المسكن<sup>(2)</sup> ، أما إذا كانت إقامة أفراد عائلة الشاغل عرضية أو عابرة فمهما استطلت و مهما كان هدفها ، فإنهم لا يستفيدون من انتقال حق البقاء إليهم.

وإن قضاة الموضوع هم الذين يحددون شروط المعيشة السكنية التي تمنح حقا بالبقاء في الأمكنة.

و القاعدة أن إثبات الإقامة مع الشاغل لمدة أكثر من ستة أشهر من تاريخ الوفاة أو الهجر يقع على عاتق أفراد العائلة المقيمين مع الشاغل . و الإقامة بوصفها واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات.

### ب. عنصر الإنفاق :

بالإضافة إلى عنصر المعيشة السكنية الواجب توافره في أفراد عائلة الشاغل للاستفادة من حق البقاء في السكن عند وفاة الشاغل أو هجره الأماكن، فإنه يشترط أن يكونوا على نفقته.

(1) ذيب عبد السلام/ إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء ، المجلة القضائية لسنة 1993 ، العدد الثاني، ص 235 .

(2) يراجع محمد المنجي/ المرجع السابق ، بند 58 ، ص 111 .



وبالرجوع إلى أحكام القضاء الفرنسي ، يُلاحظ أنه عرّف الأشخاص الذين على نفقة الشاغل بأنهم : الأشخاص الذين تكون مواردهم غير كافية لتلبية حاجاتهم الأساسية بصفة شخصية ، و الذين يستفيدون من مساعدة الشاغل الضرورية و الفعلية (1).

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد حدّد الأسباب التي تجعل أفراد عائلة الشاغل الذين سبق أن ذكرتهم أنفا(2) يستفيدون من النفقة ، و المتمثلة في صغر السن و العجز العقلي و الجسمي و عدم الحصول على دخل خاص بصفة شخصية(3).

وبالرجوع إلى اجتهاد المحكمة العليا ، يُلاحظ أنّ أحكامها مطردة على أنه يشترط في الأشخاص الذين يريدون الاستفادة من انتقال حق البقاء أن يعولهم شاغل الأمكنة بسبب سنهم أو حالتهم المادية(4).

و الجدير بالذكر، أنّ عبء إثبات عنصر الإنفاق يقع على عاتق أفراد عائلة الشاغل وفقا لقواعد الإثبات المعتمدة في القانون المدني(5). و للقاضي سلطة تقديرية في تحديد ما إذا كان المستفيد من حق البقاء على نفقة الشاغل وقت وفاته أو هجره المنزل أم لا.

V .Cass .Soc, 14 mai 1956, Bull. Civ .IV, n°444.

(1)

(2) يراجع ما سبق ذكره في صفحة 67 وما بعدها من هذا البحث.

(3) يراجع نص المادة 75 ق.أ.

(4) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 189194 الصادر بتاريخ 23 نوفمبر 1992 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 103 ، و الذي تضمن على الخصوص ما يلي : " من الثابت أن الطاعنة لم تكن على نفقة الشاغل عند تاريخ وفاته طالما أنها كانت راشدة و تمارس نشاطا مهنيا "

و نفس الموقف أكدته م.ع في القرار رقم 126620 الصادر بتاريخ 13 نوفمبر 1995 ، و المنشور في م.ق لسنة 1997 ، العدد الأول ، ص 126 ، و الذي ورد فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أن ينتفع بالحق في البقاء أفراد أسرة المستأجر في حالة وفاته أو هجره المنزل بشرط أن يكونوا يعيشون على نفقته عادة منذ أكثر من ستة أشهر ، و لما كان ثابتا - في قضية الحال- أن الطاعنة كانت تساهم في دفع مبالغ الإيجار خلال الإيجار الأول و لم تترك وجودها بالسكن بعقد إيجار ، فإنها لا تعتبر مستأجرة و لا تستفيد بحق البقاء "

(5) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 189194 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 1994 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 103 ، و الذي قضت فيه بما يلي : " في حالة وفاة الشاغل أو هجره لمنزله بمعنى القانون فإن أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر و على نفقته ، يتمتعون بحق البقاء في الأمكنة ، وإن في مثل هذه الدعوى يجدر بهم إثبات أنهم على نفقة الشاغل "

ويبدو لي أن ضرورة توافر عنصر الإنفاق فيه إجحاف بأفراد عائلة الشاغل الذين لهم مورد مالي خاص ، و لكنه غير كاف لتمكينهم من الحصول على مسكن آخر ، لذا كان من الأصوب أن يأخذ المشرع نفس المنحى الذي انتهجه في إيجار الأماكن السكنية التي ألت ملكيتها للدولة، المنظمة بالمرسوم رقم 88/68 في مادته 18 ، و إيجار الأماكن السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري الذي تناولها في المادة 12 من المرسوم رقم 147/76 ، والذي لم يشترط المشرع في كليهما توافر عنصر الإنفاق كشرط في أفراد عائلة الشاغل للاستفادة من انتقال حق البقاء إليهم عند وفاته أو هجره المنزل .

## الباب الثاني

### سقوط التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن

قد تتوافر في الشاغل شروط التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن وفقا لأحكام المادتين 515 ، 516 من القانون المدني الجزائري ، ورغم ذلك قد تقوم أسباب يهدف المشرع من خلالها إلى ترجيح مصالح أخرى جديرة بالرعاية على مصلحة الشاغل<sup>(1)</sup> فيسقط حق هذا الأخير في البقاء بالسكن إما نهائيا (الفصل الأول) أو بصفة مؤقتة (الفصل الثاني).

---

G. BRIERE DE L'ISLE, op.cit,n° 203, p 19.

(1)

## الفصل الأول

### سقوط حق البقاء بصفة نهائية

يُقصد بسقوط حق البقاء نهائياً خروج الشاغل من السكن دون أن يتمكن من العودة إليه بصفته شاغلاً له ، و هذا عند تحقق أسباب تهدف إلى تحقيق النظام العام (المبحث الأول) و أخرى ترجع للشاغل (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### سقوط حق البقاء بهدف تحقيق النظام العام

إن حق البقاء حق مقرر لمصلحة الشاغل ، و لكنّ المشرع رجّح الاعتبارات المتعلقة بالنظام العام ، فنصّ على سقوط حق بقاء الشاغل عند صدور حكم أو قرار قضائي يقضي بإخلائه العين التي يشغلها (المطلب الأول) ، أو عندما يكون المسكن ضاراً أو مهدداً بالانهيار (المطلب الثاني) ، و كذا إذا صدر قرار بنزع ملكية العين المؤجرة لأجل المنفعة العامة (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: صدور حكم أو قرار قضائي بالتخلي عن الأماكن

نصّ المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 517 من القانون المدني<sup>(1)</sup> بأنه لا يستفيد الشاغل من حق البقاء في العين المؤجرة إذا صدر في حقه حكم أو قرار قضائي بالتخلي عنها ، تتوافر فيه شروط معينة ( الفرع الأول) ، و مسبب التسبيب المتطلب قانوناً ( الفرع الثاني) .

<sup>(1)</sup> نفس الحكم على العموم ، و ارد في الفقرة الأولى من المادة العاشرة من قانون الفاتح سبتمبر 1948 ، و المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، الساري المفعول قبل صدور القانون المدني الجزائري الحالي.

**الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في الحكم أو القرار القضائي بالتخلي عن الأماكن**  
تنص الفقرة الأولى من المادة 517 من القانون المدني على أنه لا حق في البقاء في الأمكنة للأشخاص الذين حكم عليهم بالتخلي بحكم حاز قوة الشيء المقضي به ، و يقصد بالحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به الحكم غير القابل للطعن فيه بطرق الطعن العادية<sup>(1)</sup> أي باستنفاد طريق المعارضة و الاستئناف أو بفوات مواعيد الطعن المقررة لرفعها<sup>(2)</sup>.

حتى و لو نصّ المشرع الجزائري على ضرورة أن يكون الحكم أو القرار بالتخلي حائزا لقوة الشيء المقضي به ، فإنه لم يشترط أن ينص فيه صراحة على طرد الشاغل و إنما قد يستفاد ذلك بطريقة ضمنية ، كالحكم أو القرار القاضي باسترداد المالك سكنه<sup>(3)</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام القضاء الفرنسي نجد أنه لا يشترط في الحكم القضائي أن ينص صراحة على طرد الشاغل ، و إنما يكفي أن يكون ذلك نتيجة حتمية لحق معترف به للغير ، و مثال ذلك القرار الذي أصدرته محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 17 مارس 1959<sup>(4)</sup> ، و القاضي ببيع عقار شائع غير قابل للقسمة و بالتالي طرد الشاغل الذي أبرم عقد الإيجار مع أحد المالكين على الشيوع و غير المحتج به قبل الغير.

و إذا كانت الأحكام و القرارات القضائية بالتخلي الحائزة لقوة الشيء المقضي به سببا في سقوط حق بقاء الشاغل في السكن ، فهذا يدعوني إلى التساؤل عما إذا كان الأمر يتعلق بالأحكام الخاصة بالموضوع فقط ، أم أنّ هذه الأحكام تشمل أيضا الأوامر الاستعجالية ؟

(1) يراجع ذيب عبد السلام/ إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء، المرجع السابق ، ص 236 .

(2) يراجع حبار محمد (الأب)/ مجموعة دروس في قانون الإجراءات المدنية، و المقدمة لطلبة قسم الماجستير، قسم القانون الخاص ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة وهران السانية، 1998/1997 (غير منشورة).

(3) يراجع ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 110 .

(4) V.Cass.17 mars1959, Bull .Civ. IV,n° 426.

بالرجوع إلى أحكام القضاء الفرنسي ، نلاحظ أن أحكامه مطردة على أن الأوامر المستعجلة التي تتضمن حكما بإخلاء الشاغل للسكن أحكام نهائية متى كانت لا تقبل الطعن بطرق الطعن العادية، و سند القضاء في ذلك أن المشرع الفرنسي استعمل عبارة "القرار النهائي" (Décision judiciaire devenue définitive) في الفقرة الأولى من المادة العاشرة من قانون الفاتح سبتمبر 1948 و التي تقابلها الفقرة الأولى من المادة 517 من القانون المدني الجزائري ، و هي عبارة عامة تشمل جميع القرارات القضائية التي استنفدت كل طرق الطعن العادية بما فيها الأوامر الصادرة عن القضاء المستعجل<sup>(1)</sup> .

و إذا كان القضاء مستقرا في فرنسا على اعتبار الأوامر الاستعجالية أحكاما نهائية متى استنفدت طرق الطعن العادية ، فإننا نجد المشرع الجزائري اعتبر الأوامر الاستعجالية أحكاما مؤقتة لا تمس بأصل الحق<sup>(2)</sup> لأن قاضي الأمور المستعجلة يفصل بصفة مؤقتة في طلبات قائمة على ظروف متغيرة ، دون أن يستند في حكمه على أسباب تتعلق بأصل الحق ، فمن الطبيعي ألا تكون لأحكامه حجية الشيء المقضي به ، سواء بالنسبة إليه أو بالنسبة لأي محكمة أخرى ، لأنه من الممكن تعديلها تبعا لتغيير الظروف<sup>(3)</sup> ، و من ثم فإنه لا مجال لاعتبار الأمر الاستعجالي الذي يقضي بطرد الشاغل سببا في سقوط حق بقائه فيه .

### الفرع الثاني: تسبب الحكم أو القرار القضائي بالتخلي عن الأماكن

لا يكفي لتأسيس دعوى سقوط حق البقاء بناء على نص الفقرة الأولى من المادة 517 من القانون المدني ، صدور حكم أو قرار قضائي بالتخلي حائز على قوة الشيء المقضي به ، و إنما يتعين كذلك أن يستند تسببه على أحكام قانونية معينة ، بحيث يجب أن يكون تسبب الحكم بالطرد بمقتضى الحق العام ، و مثاله إخلاء الشاغل بالتزاماته الناجمة عن عقد الإيجار سواء كانت عقديّة أو قانونية تضمنها القانون القديم أو الحالي ،

V.Cass.Soc,03 mai 1956 , Bul.l Civ. IV, n° 393; Cass.Soc, 17 mai 1957 , Ibid . IV, n°570; Cass.Civ, <sup>(1)</sup> 11décembre1969,Rev .loy. 1970, 201.

<sup>(2)</sup> نص المشرع الجزائري في المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية على ما يلي: "الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق".

<sup>(3)</sup> أحمد أبو الوفا/ المرافعات المدنية و التجارية ، طبعة 1976 ، بند 573 ، ص 833.

و تتمثل مخالفة هذه الالتزامات في عدم دفع الأجرة أو التأخير غير المبرر في دفعها و عدم استعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه أو إدخال تغييرات مادية عليها ، و ما إلى ذلك<sup>(1)</sup>.

و يكون التسبب متوافرا إذا أسس الحكم أو القرار على نصوص سابقة تخول المؤجر ممارسة حق استرجاع العين المؤجرة ، أي أن يكون صادرا بموجب المادة 17 و ما يليها من قانون 30 ديسمبر 1950 ، و هي الأحكام التي كانت سارية قبل صدور القانون المدني الحالي ، و لا يحتج بحق الاسترجاع قبل الشاغل إلا بعد أن يحوز الحكم أو القرار القضائي قوة الشيء المقضي به ، فحق الاسترداد الذي وقع في ظل القانون القديم لا يمكن أن يتمسك به المالك إذا لم يصبح هذا الحكم أو القرار حائزا لقوة الشيء المقضي به في ظله ، فالحالات التي صدر فيها القانون المدني الحالي أثناء فترة النظر في الدعوى أو أثناء الاستئناف لا يمكن أن يحتج فيها بسقوط حق بقاء الشاغل ، لأنه في هذه الحالة يتعين على المالك أن يمارس حق الاسترجاع وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري الجديد<sup>(2)</sup>.

كما يكون تسبب الحكم بالتخلي متوافرا إذا ما ارتكز على أي سبب من الأسباب التي نصّ عليها القانون المدني الحالي و التي ينتقي مع قيامها حق الشاغل في البقاء في الأماكن ، سواء بسقوطه أو بسبب ممارسة حق الاسترجاع وفقا للمواد 526 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري.

و على هذا الأساس ، فإنّ المبدأ العام هو فقدان الشاغل لحق البقاء في المسكن عند صدور حكم أو قرار قضائي بالتخلي عنه ، إلا أنه استثناء لا يفقد هذا الحق إذا لم يصدر هذا الحكم أو القرار إلا بسبب انتهاء مدة الإيجار<sup>(3)</sup>، لأنّ هذا السبب لا يحرم الشاغل

(1) يراجع ما سبق إيراده بصفحة 43 و ما بعدها من هذا البحث.

(2) و هذا المبدأ أكد عليه المجلس الأعلى في القرار رقم 19055 ، الصادر بتاريخ 05 ديسمبر 1979 ، غير منشور ، و الذي نص فيه على ما يلي: " حيث إن قرار المجلس صدر في 19 جوان 1977 ، أي بعد نشر القانون المدني الجديد فإن نصوصه تطبق على قضية الحال ، و لما قضى مجلس الجزائر بطرد الشاغل من الشقة المتنازع عليها متجاهلا للنصوص المذكورة فإنه يكون قد خرق القانون إلى درجة تستوجب النقض". للإطلاع على هذا القرار كاملا ، يرجع إلى الملحق ص 131 .

(3) و هذا ما أكد عليه القضاء الجزائري ، في القرار رقم 21031 ، الصادر عن الغرفة المدنية للمجلس الأعلى سابقا ، بتاريخ 05 مارس 1980 ، غير المنشور ، و الذي قضى بما يلي: " حيث إن المادة 517 من نفس القانون تنص على أنه لا يجوز حرمان الشاغل من حق البقاء إذا كان حكم التخلي سببه إنهاء مدة الإيجار ". للإطلاع على هذا القرار برمته ، يرجع إلى الملحق ص 133 .

من حقه في البقاء، أو كذا بسبب حق البقاء الذي قضت به قوانين سابقة ، وبتعبير آخر يمكن القول أنّ حرمان الشاغل من حق البقاء طبقا للقانون القديم لا يمنعه من المطالبة بهذا الحق بمقتضى القانون الجديد ، إلا أنه يجدر التنويه إلى أنه إذا وقع الطرد بسبب سوء نية الشاغل أو عدم تنفيذه لمقتضيات العقد ، فإنه لا يمكنه أن يتمسك بأحكام القانون الجديد لأنه يتضمن نفس أسباب الطرد .

### المطلب الثاني: الحظر بسبب الخطر الذي يتهدد العين المؤجرة

قد يصيب العين المؤجرة خلل يجعلها ضارة بالشاغلين أو مهددة بالسقوط ، و من ثمّ يتعين إصلاحها أو هدمها ، و لقد عمد المشرع حماية منه لصحة المواطنين و سلامتهم إلى إقرار سقوط الحق في البقاء دون أن يهمل وضع ضمانات من شأنها حماية الشاغل و جعله في منأى عن الدعاوى التعسفية التي تبقى تحت رقابة القضاء .

### الفرع الأول: المساكن غير الصحية أو المهددة بالانهيار

أورد المشرع الجزائري في الفقرة الرابعة من المادة 517 من القانون المدني حالتين : أولاهما حالة المساكن التي يصدر بشأنها قرار يحظر السكن بها و ثانيهما حالة المساكن التي هي موضوع قرار يشعر بالخطر في شغلها و يقضي إمّا بالترميم أو الهدم<sup>(1)</sup> . و سأعرض للحالتين تباعا:

إذا كانت العين المؤجرة تفتقر للشروط الصحية الملائمة ، فإنه يصدر قرار إداري يقضي بحظر السكن فيها ، و هذا تجنبا للأذى الذي قد يلحق شاغليها، و قد يكون قرار الحظر مؤقتا إذا كان بالإمكان إصلاح العين المؤجرة و جعلها تتطابق مع القواعد الصحية في وقت قصير ، و ينتهي أثر هذا القرار عندما يتم اتخاذ التدابير المأمور بها لإزالة الخطر، كما قد يكون قرار الحظر نهائيا إذا ما استحالت إزالة الخطر و لم تعد العين صالحة للسكن و أصبح احتمال التعرض أكيدا .

(1) و هاتين الحالتين قد تمّ النص عليهما في الفقرة الرابعة من المادة العاشرة من قانون 01 سبتمبر 1948 الصادر بفرنسا، و كذا في الفقرة الرابعة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، الساري المفعول قبل صدور القانون المدني الحالي .



أما إذا كانت دعائم العين المؤجرة غير متماسكة أو أصبحت آيلة للسقوط بحيث يخشى منها على سلامة السكان<sup>(1)</sup> ، فإنه يصدر قرار من السلطة الإدارية يشعر بالخطر في شغلها و يقرر إما ترميم العقار أو هدمه حسب كل حالة على حدى.

وإذا صدر قرار يشعر بالخطر مستوف للشروط المتطلبه لقيامه<sup>(2)</sup>، يسقط حق بقاء الشاغل في السكن و يغادره بصفة نهائية دون أن يتمكن من الرجوع إليه ، أما إذا كان القرار يرمي إلى الترميم دون الهدم أو وقع الرجوع في القرار المعلن للخطر ، فإنه يمكن للشاغلين حسني النية الرجوع إلى المسكن بعد إتمام أعمال الصيانة و الترميم.

لا يمكن مراجعة قرار يشعر بالخطر و يقضي بالترميم بمجرد تصريح أو رسالة توجهها الجهة الإدارية المكلفة بالصحة و الأمن العمومي، والتي تعتبر فيها القرار الذي يشعر بالخطر عديم الأثر<sup>(3)</sup>.

وإن الاستناد على قرار يحظر السكن في العين المؤجرة أو يشعر بالخطر في شغلها، ليس كافيا وحده لتأسيس دعوى سقوط حق البقاء في الأمكنة ، بل يجب أن يكون التلف اللاحق بالعين المؤجرة و الخطر المحدق بها جسيما بحيث لا يسمح للشاغل بالبقاء فيها ، أما إذا كانت العين متضررة في جزء منها فقط ، فإن الأمر لا يستدعي إخلاءها من طرف الشاغل بغرض إصلاحها ، كما لا تقبل دعوى المؤجر في حالة ما إذا كان القرار القاضي بحظر السكن أو الإشعار بالخطر موقوفا على شرط و لم يتحقق هذا الشرط، و مثال ذلك إذا كان تنفيذ القرار بحظر السكن مرهونا بتوفير سكن لائق لشاغل العين المراد إخلاؤها<sup>(4)</sup>.

(1) يراجع محمد كامل بدوي/ المرجع في قانون إيجار الأماكن، المرجع السابق، بند 88، ص 78.

(2) وهي نفس الشروط الواجب توافرها في سائر القرارات الإدارية، القرارات الإدارية، يراجع في ذلك:

ختال سعيد/ القرارات الإدارية و إلغاؤها، منشور بنشرة القضاة، العدد 44، ص7 وما بعدها.

V.Cass.Soc,06 décembre 1961 , D1962 , 71.

V.G .BRIERE DE L'ISLE, op.cit, n° 237, p22.

(3)

(4)

و على هدي ما سبق ، يتبين أن حق الشاغل في البقاء بالمسكن يسقط متى صدر قرار يحظر السكن في العين المؤجرة أو يشعر بالخطر في شغلها ، فما هي بالتالي الجهة المصدرة لمثل هذه القرارات ؟ و كذا الأحكام القانونية التي تستند عليها ؟

بالرجوع إلى أحكام القانون الفرنسي ، فإنه طبقا للفقرة الرابعة من المادة العاشرة من قانون الفاتح من سبتمبر 1948 - بعد تعديلها- اشترط المشرع الفرنسي أن يصدر القرار بحظر السكن بناء على المادتين 28 أو 42 من قانون الصحة العمومية ، أما القرار الذي يشعر بالخطر فيجب أن يصدر بمقتضى المادتين 511 في فقرتها الأولى و 512 في فقرتها الثانية من قانون البناء و السكن . و هي مواد تكفل حماية للأطراف لما تحتويها من أحكام.

أما بالرجوع إلى القانون الجزائري ، فنجد أن الفقرة الرابعة من المادة 517 من القانون المدني لم تتضمن الإشارة إلى النصوص القانونية التي يجب أن تستند إليها الجهة المصدرة لقرار حظر السكن أو القرار المشعر بالخطر، و إنما اكتفى المشرع الجزائري بتحويل رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية اتخاذ الإجراءات الاستعجالية الرامية إلى دعم أو هدم البنايات و العمارات المهدة بالسقوط ، و كذا السهر على حفظ صحة و نظافة المساكن و العمارات<sup>(1)</sup> ، و كذا منح الوالي إمكانية اتخاذ الإجراءات التنظيمية و الفردية التي من شأنها حماية الأشخاص و الأملاك<sup>(2)</sup>.

و أرى ، أن الموقف الذي اتخذته القانون الفرنسي هو الذي يستحسن اعتماده أيضا في ظل القانون الجزائري، إذ يجب على المشرع الجزائري حتى يسدّ هذا الفراغ التشريعي أن يصدر أحكاما قانونية خاصة بالمساكن الضارة و الأيلة للسقوط ، حتى يوازن بين مصلحتين متضاربتين : مصلحة الشاغل في البقاء بالسكن دون أن يكون مهددا بإخلاء غير مبرر ، و كذا تحقيق المصلحة العامة و هذا من خلال المحافظة على أرواح المواطنين

(1) يراجع بهذا الصدد : المادة السادسة و الفقرة الثانية من المادة السابعة من المرسوم رقم: 267/81 و المؤرخ في 12 ذو الحجة عام 1401 و الموافق لـ 10 أكتوبر 1981 ، و المتضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق و النقاوة و الطمانينة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 1981 ، ص 1422 و ما بعدها.

(2) يراجع كذلك، نص المادة الثانية من المرسوم رقم: 373/83 و المؤرخ في: 15 شعبان 1403 و الموافق لـ 28 ماي 1983 ، و المحدد لصلاحيات الوالي في ميدان الأمن و المحافظة على النظام العام ، الجريدة الرسمية ، العدد 22 لسنة 1983 ، ص 1535 و ما بعدها.

و سلامتهم ، و إلى حين ذلك الوقت يقع على عاتق القضاء بما لديه من سلطة تقديرية القيام بمراقبة دعاوى الإخلاء المرفوعة أمامه والتي تستند إلى أحكام المادة 517 من القانون المدني في فقرتها الرابعة .

**الفرع الثاني: الرقابة القضائية في ظل الفقرة الرابعة من المادة 517 من القانون المدني**  
إن تحليل أحكام القضاء الجزائي، يكشف أنها تتجه في مجملها إلى فرض رقابة واسعة للتأكد من مدى صحة ادعاءات المجرر. فالقاضي له سلطة تقدير الخطورة في شغل العين المؤجرة معتمدا في ذلك على عدة وسائل من بينها الأمر بإجراء الخبرة<sup>(1)</sup>، وإن كان يشترط في الحكم الفاصل في الدعوى ألا يكون متناقضا مع تقرير الخبرة ، ومن قبيل ذلك ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 19 فبراير 1983<sup>(2)</sup> و الذي قضت فيه بما يلي: " متى كان من المقرر قانونا أنه إذا كان الشاغل للأمكنة سواء كان سكنها محظورا أو صدر بشأنها قرار ينذر بتحقيق الخطر... و متى اقتضى الفصل في الدعوى قبل الموضوع بإجراء خبرة فإنه من الضروري حسم النزاع بحكم لا ينبغي أن يتناقض فيما قضى به من مقتضيات ، و هذا طبقا للقواعد العامة ، و التي تؤكد وجوب تطابق الأحكام لما اعتمدت عليه من أسباب و مقتضيات".

و يمكن لقاضي الموضوع رفض دعوى المجرر بإسقاط حق بقاء الشاغل في السكن و المستندة على أحكام الفقرة الرابعة من المادة 517 من القانون المدني، و ذلك من خلال استبعاد القرار الإداري القاضي بحظر السكن في العين المشغولة أو الذي يشعر بالخطر في شغلها ، متى كان يجد سنده في خبرة منجزة بناء على طلب المجرر ، و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ

(1) و لو أن المحكمة العليا اعتبرت أن تعيين القضاة لخبير في هذه الحالة يعد خروجاً عن مبدأ الفصل بين القضاء العادي و القضاء الإداري، يراجع بهذا الشأن قرار المحكمة العليا رقم 92125 ، الصادر بتاريخ 19 يناير 1993 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق، ص 116 ، و الذي قضت فيه بما يلي: " و لكن حيث أنه يتعين القول أن القاضي المدني لا يمكنه تعيين خبير على أساس القرار الإداري الذي أمر بالترميم، لأنه بعمله هذا يفحص ملاءمة و تقرير عمل إداري ، و هو ما يخرج عن نطاق اختصاصه، بل عليه فقط و عملاً بالمادة 517 الفقرة الرابعة من القانون المدني أن يأمر بإخلاء السكن إذا توافرت الشروط القانونية، و إن تعيين خبير يكون الحكم قد خرق قواعد الاختصاص النوعي و بالتالي مس موضوع الدعوى و كان قابلاً للاستئناف".

(2) يراجع قرار م.أ.غ.ج ، ملف رقم 35017 ، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1983 ، منشور في المجلة القضائية لسنة 1989 ، العدد الأول، ص 210 .

12 ديسمبر 1988<sup>(1)</sup> و الذي قضت فيه بما يلي: " من المقرر قضاء أنه إذا كانت المحاكم العادية لا يمكنها إلغاء القرارات الإدارية ، إلا أنها تستطيع استبعادها، إذا لاحظت أنها مخالفة للقانون... و لما كان ثابتا أن القرار الإداري الأمر بهدم البناية المتنازع عليها لم يتخذ تلقائيا فقد اعتمد على محضر المعاينة للخبرة التي أجراها الخبير المعين من طرف المستأنف (المؤجر) ، و بالتالي فهو غير مطابق لأحكام المادة 517 من القانون المدني، حيث و الحالة هذه فليس هناك مخالفة للقانون و لا تجاوز للسلطة".

و يستطيع القاضي أيضا رفض دعوى المؤجر الرامية إلى إسقاط حق بقاء الشاغل في حالة ما إذا كان ملف الدعوى خاليا من القرارات التي تتطلبها الفقرة الرابعة من المادة 517 من القانون المدني. و من قبيل ذلك ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 09 جويلية 1990<sup>(2)</sup>، و الذي قضت فيه بما يلي: " و لما كان من الثابت في قضية الحال أنه لا يوجد قرار يحظر السكن بالأمكنة المتنازع من أجلها ولا قرار يشعر بالخطر و يقضي بالترميم أو بالهدم ، فإن قضاة الاستئناف بقضائهم بطرد الطاعن من الأمكنة المتنازع عليها أخطأوا في تطبيق القانون".

و يعود الاختصاص في نظر دعوى الإخلاء القائمة على أساس الخطر الوشيك بالعين المؤجرة و الذي لا يمكن إرجاؤه للقضاء المستعجل<sup>(3)</sup> كي يصدر القاضي أمرا يقضي بإخلاء الشاغل للعين المؤجرة كإجراء و قتي لا يمس بأصل الحق.

ويلاحظ أخيرا، أنه بالإطلاع على القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ، يتبين أنها لا تشترط توجيه تنبيهه بالإخلاء إذا ما أراد المؤجر إسقاط حق بقاء الشاغل معتمدا في ذلك على الحكم الوارد في الفقرة الرابعة من المادة

(1) يراجع قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 43155 ، الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 1988 ، و المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الرابع لسنة 1990 ، ص 153 .

(2) يراجع قرار م.أ.غ.اج ، ملف رقم 60729 ، الصادر بتاريخ 09 جويلية 1990 ، و المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الثالث لسنة 1991 ، ص 139 .

(3) يراجع نعرورة عمارة/ مجالات اختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية، المرجع السابق ، ص 119 و ما بعدها.

517 من القانون المدني<sup>(1)</sup>، رغم أنها اشترطت في قرارات أخرى وجوب الإنذار بالتخلي و اعتبرته من الإجراءات التلزامية التي يجب على المؤجر القيام بها لإسقاط حق بقاء الشاغل في السكن<sup>(2)</sup>، و لعلّ السبب الذي دفع بالمحكمة العليا إلى إتخاذ حل مماثل عند وجود خطر يتهدد العين المؤجرة هو خوفها على حياة المواطنين من الأذى الذي قد يلحقهم بسبب حالة السكن.

و لكن إذا اعتمدنا هذا الاتجاه ، يكون القضاء قد وضع استثناء من حالات سقوط حق البقاء لا يشترط فيه أن يوجه المؤجر للشاغل تنبيهها بالإخلاء ، و هذا في الحقيقة لا يتأتى إلا بموجب نص خاص و هو غير موجود. و من أجل تفادي هذا الوضع كان من الممكن للقضاء اللجوء إلى الأحكام الواردة في القانون المدني و الخاصة بحالة الهلاك الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة الواردة في المواد 481 و ما يليها من القانون المدني، على أساس أن عقد الإيجار ما زال قائما بين الطرفين.

---

(1) يراجع بهذا الصدد ، قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 35017 ، الصادر بتاريخ 19 فبراير 1983 ، المذكور سابقا ، و الذي قضت فيه بما يلي: "... يستوجب تقض القرار الذي صادق على نتائج خبرة أمر بها، و هي تحقّق وجود خطر على المستأجر، في حين أنه قضى برفض إخراج المستأجر المهدد بالخطر و ذلك على أساس عدم وجود تنبيه بالإخلاء السابق لمدة 06 أشهر". و كذلك الحال، بالنسبة لقرار م.ع.أج.أج ، ملف رقم 60729 ، الصادر بتاريخ 09 جويلية 1990 ، المذكور آنفا ، و قد جاء في إحدى حيثياته ما يلي: " و حيث لنن أن الأمر في صورة ما إذا كانت البناية تهدد بالانهيار و كذلك هناك خطر، فلا داعي لتوجيه التنبيه ، و عليه فهذا الوجه غير مبرر "

و نفس الأمر بالنسبة لقرار م.ع ، ملف رقم 92125 ، الصادر بتاريخ 19 يناير 1993 ، المذكور سابقا ، و الذي قضت فيه بما يلي: " إن طبيعة السبب القانوني الذي يحرم المستأجر من حق البقاء في الحالة المذكورة في المادة 517 في فقرتها الرابعة من القانون المدني ، و هي التهديد بالانهيار... تجعل من تنفيذ هذا القرار أمرا مستعجلا لا يتحمل التأخير و لا يمكن على أية حال أن يوفق مع الأجل التي يحددها القانون لصحة التنبيه بالإخلاء، و إلا شكل خطرا على المستأجرين بأنفسهم ، و بالتالي فإنه يتعين القول أنه لا حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء في هذه الحالة".

(2) يراجع بهذا الشأن، قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 45694 ، الصادر بتاريخ 25 يناير 1988 ، و المنشور في المجلة القضائية ، العدد الرابع لسنة 1991 ، ص 167 ، و قد جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا أنه على المستفيد من سقوط حق البقاء مراعاة إجراءات الإنذار مع وجوب رفع دعوى للمصادقة عليها، و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون". يراجع في هذا المعنى أيضا قرار م.أ.غ.أج ، ملف رقم 49387 ، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1989 ، المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 1991 ، ص 107 ، و قد جاء فيه ما يلي: " متى كان من المقرر قانونا أن الاستفادة من سقوط حق البقاء تفرض على المؤجر المستفيد توجيه إنذار مسبق بالتخلي للمستأجر، فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خرقا للقانون ، و لما كان ثابتا - في قضية الحال- أن المؤجر المستفيد من سقوط حق البقاء لم يوجه أي إنذار مسبق بالتخلي للمستأجر فإن المجلس الذي قضى بطرد المستأجر من الأمكنة المتنازع عليها يكون قد خرق المادتين 474 و 517 من القانون المدني".

### المطلب الثالث: نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة

إن لحق الملكية حصانة تدرأ عنه الاعتداء، إلا أن المشرع نصّ على حالة استثنائية يجوز فيها للإدارة أن تنزع من المالك ملكه بهدف تحقيق المصلحة العامة، شريطة أن تتبع في نزع الملكية الشروط المنصوص عليها قانوناً، وأن تضمن تعويضاً عادلاً للمالك عن فقدان ملكه .

#### الفرع الأول: المقصود بنزع الملكية للمنفعة العامة

من المعلوم أن حق الملكية ليس مطلقاً ، إذ يمكن للجماعة انتزاعه تحت مبررات المصلحة العامة ، و من ثمّ لا يمكن للإدارة أن تمس حق الملكية للمنفعة العامة إلا بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها قانوناً ، و قد نظم المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بداية في الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(1)</sup>، غير أنه بعد الإصلاحات التي عرفتها البلاد تمّ إلغاء هذا الأمر بموجب القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991<sup>(2)</sup> و الذي جاء لتكريس المبادئ الجديدة التي نصّ عليها دستور 1989 ، و الذي كان متبوعاً بالمرسوم التنفيذي رقم 186/93 و المؤرخ في 27 جويلية 1993 و الذي حدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91<sup>(3)</sup>.

و يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية تخول الإدارة صلاحية إجبار الأفراد على التنازل على ملكيتهم العقارية أو حقوقهم العينية العقارية شريطة أن تقصد تحقيق عملية تحقق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف و مسبق<sup>(4)</sup>.

(1) و قد تمّ نشره بالجريدة الرسمية في عددها 44 ، الصادر بتاريخ 01 جوان 1976 .

(2) القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، و المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد 21 ، لسنة 1991 ، ص 693 .

(3) و قد تمّ نشره بالجريدة الرسمية في عددها 51 ، لسنة 1993 ، ص 26 .

(4) أحمد رحمانى/ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منشور بالندوة الوطنية للقضاء العقاري ، 1995 ، ص 80 .

و من الشروط التي تطالبها المشرع لنزع ملكية الأفراد بهدف تحقيق المنفعة العامة هي صدور قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(1)</sup> يقضي بنقل الملكية إلى الإدارة ، و يصدر هذا القرار سواء حصل اتفاق بين الإدارة و المالك ، أو لم يحصل ، و في هذه الحالة يصدر القرار بموجب قرار نهائي من القضاء<sup>(2)</sup> ، إضافة إلى وجوب أن تضمن الإدارة تعويضا عادلا و منصفا للمالك نتيجة لفقدان ملكه<sup>(3)</sup> .

## الفرع الثاني: الشروط المتطلبية لإعمال نص الفقرة السادسة من المادة 517 من القانون

### المدني

المشرع الجزائري و ضمنا منه لحماية شاغل الأمكنة المؤجرة، نص في الفقرة السادسة من المادة 517 من القانون المدني على ما يلي: " لا حق في البقاء بالأمكنة للأشخاص المنصوص عليهم في المواد 514 ، 515 و 516 إذا كانوا يشغلون أمكنة تقع في بنايات أشتريت أو انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة بشرط أن تضمن الإدارة للمستأجرين أو الشاغلين الأمور بإخراجهم ، تعويضهم بالسكن"<sup>(4)</sup> .

و مفاد هذا النص أنه متى انتزعت ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة فإنه لا يمكن للمستأجرين التمسك بحق الإيجار ، و لا للشاغلين التمسك بحق البقاء في هذه الأمكنة . و سأقصر البحث على حق بقاء الشاغلين .

---

(1) إن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني و وزير الداخلية و وزير المالية عندما توجد الأملاك المراد نزعها على إقليم ولايتين أو أكثر ، أما إذا كانت الممتلكات واقعة في تراب ولاية واحدة ، فيكون قرار نزع الملكية بموجب قرار صادر عن الوالي باعتبار ممثلا للدولة، وفقا لما تقتضيه أحكام المادة العاشرة من المرسوم رقم 186/93 الصادر بتاريخ 27 جويلية 1993 و الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 .

(2) يراجع نص المادة 29 من القانون رقم 11/91 ، الصادر بتاريخ 21 أبريل 1991 ، و المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة .

(3) نص المشرع في المادة 677 من القانون المدني على ما يلي: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها ، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل .

و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و يجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي ، إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال من الأحوال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة " .

(4) و قد جاءت هذه المادة مطابقة تماما لنص الفقرة الخامسة من المادة العاشرة من قانون الفاتح سبتمبر 1948 ، و الفقرة الخامسة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 .

## أولاً: صدور قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة

يسجل هنا أنه في الفقرة السادسة من المادة 517 من القانون المدني نص المشرع الجزائري على حالتين يتم بموجبهما إخلاء المسكن من شاغليه ، في حالة شرائه إذا تم تراص بين المالك و الإدارة على نزع ملكية هذا المسكن بهدف تحقيق المنفعة العامة ، أو إذا صدر قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة . و يبدو لي أنه كان على المشرع الجزائري الاكتفاء بحالة صدور قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة لأن هذا القرار يصدر سواء حصل اتفاق أم لا .

## ثانياً: إعادة إسكان الشاغلين

يسقط حق بقاء الشاغل في السكن عندما يصدر قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة على العين المؤجرة كلياً أو في جزء منها بحيث يجعلها غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي أعدت من أجله ، عندئذ يواجه الشاغل احتمال تعرضه للتشرد بسبب طرده من السكن ، لذا أوجب المشرع ضرورة تعويضه بسكن بديل للسكن الذي كان يشغله ، إضافة إلى حقه في الحصول على تعويض عن الحرمان من الانتفاع ، و تعويض يغطي النفقات التي يتحملها الشاغل بسبب الانتقال و الرحيل .

و إذا كان المشرع قد أقرّ وجوب إعادة إسكان الشاغل ، إلا أنه لم يحدد شروطاً معينة يجب توافرها في المسكن المقترح ، و لم يشترط أيضاً أن يكون هذا الأخير مساوياً للمسكن الذي انتزعت ملكيته<sup>(1)</sup> ، و من ثمّ ليس للشاغل خيار آخر سوى قبول المسكن البديل و لو لم يكن مماثلاً للعين محل إجراء نزع الملكية ، و هذا يعني عدم مراعاة الحاجيات الأساسية للشاغل و عائلته و تجاهلاً للاعتبارات التي دفعته لاختيار المسكن ، و على هذا فإنّ لقاضي الموضوع سلطة تقدير مدى التوازي بين السكنين مراعيًا في ذلك ظروف كل حالة على حدى.

(1) و لو أنّ المشرع سابقاً حدد الشروط الواجب توافرها في المسكن البديل و هذا في الفقرة الثانية من المادة 27 من الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الملغى ، إذ نص على ما يلي: " يكون نازع الملكية الملزمة بإعادة التأجير أو الإسكان محرراً من التزامه قانوناً إذا قدم للمعتنين مكاناً وافياً لاحتياجاتهم العائلية و المعادلة لقواعد الكراء المعتدل " .



## المبحث الثاني

### سقوط حق البقاء بفعل الشاغل

لقد بينت في المبحث السابق الأسباب التي تؤدي إلى سقوط حق بقاء الشاغل من أجل تحقيق النظام العام ، و سأطرق في هذا المبحث لسقوط حق بقاء الشاغل لأسباب راجعة له ، و هي : الشغل غير الكافي للأماكن ( المطلب الأول ) ، تعدد المساكن (المطلب الثاني) ، الحصول على محل آخر (المطلب الثالث) .

#### المطلب الأول: الشغل غير الكافي للأماكن

يسقط حق بقاء الشاغل في السكن ، إذا لم يشغله بنفسه فعلا ، أو لم يشغله الأشخاص العائشون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد عائلته أو ممن تجب عليهم نفقته ، ما لم يبرر ذلك بسبب الوظيفة أو المهنة أو سبب آخر مشروع . و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 517 في فقرتها الثانية من القانون المدني<sup>(1)</sup> ، و قد هدف من وراء ذلك التأكد من الطابع الفعلي للإقامة .

و هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا ، في قرارها الصادر بتاريخ: 25 أكتوبر 1992<sup>(2)</sup> ، و الذي قضت فيه بما يلي : " من المقرر قانونا أنه لا حق في البقاء في الأمكنة إذا ثبت أن المستأجر أو من يعيش معه عادة لم يشغلها ، و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسس . و لما كان من الثابت - في قضية الحال- أن الطاعن (المستأجر) لم يشغل المحل المتنازع عليه لمدة أكثر من ثمانية سنوات ، فإن قضاة المجلس بمصادقتهم على صحة التتبيه بالإخلاء و الأمر بخروج الطاعن من المحل المتنازع عليه طبقوا القانون تطبيقا سليما " .

و الحقيقة أن ما اعتمده المشرع في هذه المادة منطقي و قانوني ، لأن القانون منع

(1) و قد جاءت هذه المادة مطابقة لنص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من قانون الفاتح سبتمبر 1948 ، و نص الفقرة الثانية من قانون 30 ديسمبر 1950 ، الساري المفعول قبل القانون المدني الحالي.

(2) يراجع قرار م.ع.غ.ت.ب ، ملف رقم 104814 ، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 1992 ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد الأول ، ص 143 .

المالك من استرجاع ملكه عند انتهاء عقد الإيجار بسبب حاجة الشاغل له ، فإذا لم يشغل هذا الأخير العين المؤجرة ، فمعنى ذلك أنه ليس بحاجة لها و من ثم لا يمكنه الاستفادة بحق البقاء فيها .

وعلى هذا الأساس ، فإنّ المبدأ العام هو فقدان الشاغل لحق البقاء في المسكن عند عدم شغله له بصفة فعلية هو و الأشخاص المنصوص عليهم قانونا (الفرع الأول)، أمّا الاستثناء فهو استعادة الشاغل من حق البقاء في العين المؤجرة بسبب الوظيفة أو المهنة أو أي سبب آخر مشروع (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المبدأ العام : المقصود بالشغل الفعلي للأماكن

يجب على الشاغل و الأشخاص المحددين قانونا في الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني أن يشغلوا فعلا الأماكن المؤجرة حتى لا يسقط حقهم في البقاء فيها. فماذا نقصد بالشغل الفعلي للأماكن ؟

بالإطلاع على أحكام القضاء الفرنسي، نلاحظ أنه اشترط في شاغل الأمكنة الذي يحق له الاستفادة بحق البقاء أن يكون شغله لها فعليا ، أي صحيحا و مستمرا و حقيقيا و كافيا و مفيدا لا لبس فيه لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية.

و معنى هذا ، أنه إذا ثبت للقضاء أنّ الشاغل أو الأشخاص العائشين عادة معه لا يشغلون المسكن شغلا فعليا بل يقومون فقط بزيارات سريعة و عابرة له ، فإنّه يسقط حقهم في البقاء فيه .

و من قبيل القضايا التي عرضت على القضاء الفرنسي واعتمد بشأنها هذا الحل ، تجدر الإشارة إلى القرار الذي أصدرته محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 12 نوفمبر 1959 (1) قضت فيه بأنّ المستأجر الذي ترك السكن لمدة عدة سنوات و انتقل لمدينة أخرى ، يفقد حقه في البقاء في هذا السكن .

Cass.Soc, 12 novembre 1959 , Bull . Civ. IV , n° 1115.

(1)

و نفس الحل اعتمده في قرار لاحق أصدرته بتاريخ 07 ديسمبر 1961<sup>(1)</sup> والذي قضت فيه بأن المستأجر الذي يزور سكنه أحيانا خلال بعض الساعات فقط في اليوم ، لا يمكنه أن يتمسك بحق البقاء فيه .

غير أنها اعتبرت في قرار لها صادر بتاريخ 25 ماي 1961<sup>(2)</sup> بأن الغيابات المتكررة و قصيرة المدة لا تعني أن الشاغل لا يشغل المكان بصفة فعلية ، ما دام أن هذا المسكن ما زال يشكل مقره الرئيسي.

و يُمنح قاضي الموضوع سلطة تقدير ما إذا كان الشغل فعليا أم لا من خلال الوقائع ، فمثلا وجود أثاث الشاغل في المنزل ليس دليلا كافيا على الشغل الفعلي له<sup>(3)</sup> ، كما أن انعدام استهلاك الكهرباء و الغاز و وجود المنزل في حالة سيئة بسبب عدم الاعتناء يُعتبر دليلا على عدم الشغل الفعلي للمسكن<sup>(4)</sup> .

واستخلاصا مما سبق ذكره ، فإن شغل الأماكن المؤجرة يكون إما من طرف الشاغل نفسه أو من طرف الأشخاص الذين يعيشون عادة معه ، سواء كانوا من عائلته أو ممن ينفق عليهم ، لأن الحضور المستمر لهؤلاء الأخيرين في العين المؤجرة دليل على أن الشاغل ما زال يقيم فيها ، و غيابها عنها ليس إلا مؤقتا . و لقاضي الموضوع سلطة تقدير توافر الشروط المطلوبة قانونا في هؤلاء الأشخاص .

والملاحظ أنه وفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني ، يجب أن يستمر الشغل الفعلي للشاغل و الأشخاص المحددين أعلاه لمدة ثمانية أشهر خلال السنة الإيجابية ، و هذا يدعوني إلى التساؤل عن السنة الإيجابية

Cass.Soc, 07 décembre 1961 , D 1962 . 449.

(1)

V.G.VERMELLE,art.préc, n° 2123 , p203.

(2)

Cass.Soc, 25 mai 1961, D 1961. 536.

V.G.BRIERE DE L'ISLE, op.cit ,n°211, p 19.

(3)

Cass.Soc, 07 novembre 1952, D1953 . 55.

V.Cass.Soc, 20 mars 1956, Bull. Civ. IV , n° 297 ; Cass. Soc, 04 janvier 1958 , Ibid . IV, n° 32.

(4)

التي نأخذها بعين الاعتبار لتقدير شغل الأماكن المؤجرة ؟

بداية أشير إلى أنه يُقصد بسنة إيجارية السنة السابقة لانتهاء عقد الإيجار و التي تنتهي بانتهائه<sup>(1)</sup> . و من ثمّ فهي السنة الأخيرة من عقد الإيجار إذا كان محدد المدة أو السنة السابقة للتبنيه بالإخلاء إذا كان غير محدد المدة .

إذن ، يجب أن يستمر الشغل الفعلي في المسكن للشاغل و الأشخاص المحددين قانونا لمدة ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية ، سواء تعلق الأمر بفترة الإيجار أو فترة الشغل القانوني<sup>(2)</sup> ، لأنه إذا كان حق البقاء حقا مستقلا يجد مصدره في عقد الإيجار السابق و المتميز عنه ، فإنّ هذا لا يمنع من القول بسقوطه متى ارتكز على وقائع تمت قبل نشأته ، لأن الشاغل قد يترك العين المؤجرة و لا يسكنها خلال فترة الإيجار مما يدل على عدم حاجته لها ، غير أنه قد يقوم بشغلها عند انتهاء فترة الإيجار أو عند حصوله على تبنيه بالإخلاء ، و هو ما يدل على سوء نيته و تعسفه في حق المؤجر ، و يمنح لهذا الأخير إذا تحققت هذه الحالة الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإخلاء الأماكن المؤجرة ، و هذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض الفرنسية ، تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من قانون 01 سبتمبر 1948<sup>(3)</sup> و التي تطابقها الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني الجزائري .

و لتحديد التاريخ المعتمد لتقدير مدى توافر الشغل الفعلي من عدمه ، علينا أن نميز بين حالتين :

**الحالة الأولى :** يكون الأخذ فيها بتاريخ انتهاء عقد الإيجار - سواء كان ذلك بانتهاء مدته أو بانقضاء المهلة التي يتضمنها التبنيه بالإخلاء الموجه من المؤجر إلى الشاغل - مرهونا بوجوب رفع المالك دعوى سقوط حق البقاء في الأماكن مبنية

V.Léauté PAVIE ,art .préc, n° 177, p 238 ; Georges VERMELLE ,art.préc, n° 2123, p 203. (1)

Georges VERMELLE, art .préc. , n° 2123 , p 203. (2)

V.Cass, Soc, 26 janvier 1954 , J.C.P 1954, II 8103; Cass.Soc, 30 juin 1955 ; Ibid , 1956 , IV. 19. (3)

على أساس الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني ، و بتبليغ التكليف بالحضور الخاص بهذه الدعوى في أجل لا يتجاوز سنة من تاريخ انتهاء العقد المبرم بين الطرفين .

**الحالة الثانية:** إذا تقاعس المؤجر في رفع دعوى سقوط حق البقاء خلال هذه السنة ، فإن هذا يعتبر تنازلا من طرفه عن الاحتجاج بواقعة عدم الشغل الفعلي للأماكن، و بالتالي بدل أن نأخذ بتاريخ انتهاء عقد الإيجار نأخذ بعين الاعتبار التاريخ الذي يكلف فيه المؤجر خصمه بالحضور أمام القضاء ليفصل في طلبه بسقوط حق البقاء بالأمكنة<sup>(1)</sup> ، و الهدف من ذلك هو عدم المساس باستقرار الشاغل في الأماكن طالما بقي بها بصفة فعلية طوال المدة التي لم يقم فيها المؤجر برفع دعواه.

و إن كانت المدة المتطلبية للشغل الفعلي للأماكن هي ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية ، إلا أن القضاء الفرنسي - و بهدف تحقيق العدالة- استبعد شرط المدة في حالات معينة ، مثل الحالة التي يبرم فيها عقد الإيجار لمدة تقل عن ثمانية أشهر، و هذا من أجل تمكين الشاغل من حق البقاء في السكن عند انتهاء مدة الإيجار<sup>(2)</sup> .

#### الفرع الثاني: الاستثناء : حالات استفادة الشاغل من حق البقاء في الأماكن

إذا كان المبدأ العام هو فقدان الشاغل لحقه في البقاء بالأمكنة بسبب شغله غير الكافي لها بنفسه أو بواسطة الأشخاص المحددين قانونا ، فإن الاستثناء أن الشاغل لا يفقد هذا الحق حتى و إن أقام بالأمكنة مدة تقل عن ثمانية أشهر ، إما بسبب وظيفته أو مهنته أو أي سبب آخر مشروع .

و إذن ، تعدّ الوظيفة أو المهنة مبررا لشغل العين المؤجرة لفترة أقصر من تلك المتطلبية قانونا خلال سنة إيجارية ، و من أمثلة ذلك الابن الذي يضطر إلى ترك مسكنه المؤجر لعدة شهور من أجل تسيير تجارة والده المتوفى<sup>(3)</sup> ، و الممرضة التي يقتضي

V.G.BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n° 218, p 20. (1)

V.Cass. Soc, 20 juin 1957 , J.C.P 1958, IV, 35. (2)

V.G.BRIERE DE L'ISLE, op.cit, n°222, p 20. (3)

Cass.Soc, 19 juillet 1957 , Bull Civ. IV, n° 871.

عملها البقاء في الغرفة التي منحت لها بالمستشفى ، و لكنها ترجع لمسكنها المؤجر لتمضي فيه أيام راحتها و عطلتها (1).

و من خلال أحكام الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني يتبين بأنه ليست الوظيفة أو المهنة المبرر الوحيد الذي يسمح للشاغل بالاستفادة من حق البقاء في السكن رغم عدم شغله له المدة المتطلبية قانونا ، و إنما يخوله هذا الحق وجود أي سبب مشروع يبرر شغله للمكان مدة أقل من تلك المتطلبية قانونا ، فالشاغل المسن و العاجز الذي يجب عليه أن يقيم مدة طويلة في الريف دون أن ينقل إليه محله الرئيسي ، عنده سبب مشروع يبرر شغله للمكان مدة أقل من تلك المتطلبية قانونا (2)، و من باب أولى تعتبر الإقامة الطويلة و المتعددة في المستشفى للعلاج أسبابا مشروعة لعدم شغل المكان المدة الدنيا المطلوبة (3).

و هناك أسباب أخرى أيضا يمكنها أن تبرر شغل المكان لمدة تقل عن ثمانية أشهر خلال السنة الإجارية دون أن يفقد الشاغل حقه بالبقاء فيه ، كالزوجة التي ترفض إخلاء المسكن و تمنع الزوج الشاغل من دخوله رغم عدم وقوع الصلح بينهما (4)، أو في حالة الاستيلاء على العين المؤجرة شريطة ألا يكون المبرر لذلك هو عدم شغلها (5).

وحتى تعتبر الأسباب المشروعة مبررا لشغل المكان مدة أقل من تلك المتطلبية قانونا ، يجب أن تكون حقيقية و مشروعة و جدية ، و من ثم لا يعد سببا مشروعا الحاجة إلى شغل محل بالطابق السفلي لعقار آخر بسبب الحالة الصحية لطفل غير قادر على صعود الدرج (6)، أو عندما يقدم الشاغل

Cass.Soc, 12 mai 1959, Bull. Civ. IV, n° 750.

V.G.BRIERE DE L'ISLE, op.cit, n° 223, p 20.

Cass.Soc, 14 novembre 1957, Bull. Civ. IV, n° 1049.

Cass.Soc, 21 juin 1958, Bull. Civ. IV, n° 570.

Cass.Soc, 29 mars 1960, Bull. Civ. IV, n° 342 .

G.BRIERE DE L'ISLE , op.cit, n° 225, p 21.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

شهادات طبية لا تحدد علاجاً لمدة طويلة<sup>(1)</sup>. و للقاضي سلطة تقديرية من أجل قبول أو عدم قبول المبرر الذي يقدمه الشاغل لتعليل عدم شغله الكافي للمسكن .

و إذا كان المشرع منح الشاغل إمكانية شغل الأمكنة لمدة أقل من ثمانية أشهر دون المساس بحقه في البقاء في الأمكنة إذا ما أثبت أن مهنته أو وظيفته أو أي سبب آخر مشروع لا يسمح له بالمكوث في السكن المدة الدنيا المطلوبة . فهل يسمح وجود السبب المشروع بعدم شغل المكان طوال سنة كاملة ؟

إنّ القضاء الفرنسي مستقر على أنّ المقياس المعتمد هو نية الشاغل في مغادرة الأمكنة نهائياً ، فلا يُقبل أي مبرر لعدم شغل المكان طيلة سنة كاملة بدون وجود نية للرجوع القريب إليها ، و من ذلك ما قضى به في قرار أصدرته محكمة النقض الفرنسية بتاريخ : 01 فبراير 1995<sup>(2)</sup> بحيث أقرت أنّ : " عدم شغل المكان لمدة سبع سنوات على الأقل ، بدون أمل في الرجوع يبرر إذن سقوط حق الشاغل في البقاء في الأماكن ". و إنّ هذه النية يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات .

أمّا بالرجوع إلى اجتهاد المحكمة العليا ، فنجد أنّ قراراتها مستقرة على أنّه لا سبيل للشاغل من تفادي الإخلاء إذا لم يشغل الأمكنة خلال فترة طويلة ، إذ لا يمكنه التذرع بأي سبب من الأسباب ، و من قبيل ذلك ما قرره المجلس الأعلى سابقاً ، في قراره الصادر بتاريخ 13 مارس 1982<sup>(3)</sup> و الذي قضى فيه بما يلي : " إنّ الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني الجزائري لا تشترط على المالك أن يبرر عن مصلحة مشروع لطرده المستأجر من محله ... فالطاعن لم يشغل المحل المتنازع فيه منذ خمسة أعوام على الأقل ... و عليه فدعوى طعنه مرفوضة " .

V.Cass.Soc, 03 mai 1967, Bull. Civ. IV, n° 361.

(1)

V.Cass.Civ. 3<sup>e</sup>, 01 janvier 1995, J.C.P 1995, IV, 783.

(2)

(3) يراجع قرار م.أ.غ.ت.ب، ملف رقم 24162 ، الصادر بتاريخ 13 مارس 1982 ، و المنشور بالاجتهاد القضائي لسنة 1987 ،

نفس الحل اعتمده المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 1992<sup>(1)</sup>، والذي قضت فيه بما يلي: " الطاعن لم يشغل المحل المتنازع عليه لمدة أكثر من ثمانية سنوات ، فإن قضاة المجلس بمصادقتهم على صحة التنبية بالإخلاء و الأمر بخروج الطاعن من المحل المتنازع عليه طبقوا القانون تطبيقاً سليماً".

### المطلب الثاني: تعدد المساكن

يسقط حق بقاء الشاغل في الأمكنة إذا كان يحوز عدة مساكن ما لم يبرر هذا التعدد بسبب الوظيفة أو المهنة ، و هذا ما نصّ عليه المشرع الجزائري في الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني . و لقد هدف المشرع من خلال هذه المادة إلى منع تعسف الشاغل ، ذلك أنه لا يعقل أن يملك عدة سكنات بينما هناك أشخاص كثيرون ليس لهم أي سكن .

وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في عدة قرارات ، من بينها القرار الصادر بتاريخ : 04 مارس 1992<sup>(2)</sup> و الذي قضت فيه بما يلي: " من المقرر قانوناً أنه لا حق في البقاء في الأمكنة للأشخاص المنصوص عليهم في المواد 514 ، 515 و 516 من القانون المدني ، في حالة ما إذا كانت لهم عدة مساكن إلا إذا دعت الضرورة لذلك بسبب الوظيفة أو المهنة ".

ومن ثم فإنّ المبدأ العام هو أنّ الشاغل يفقد حقه في البقاء عند تعدد المساكن (الفرع الأول) ، و أمّا الاستثناء فإنّه لا يفقد هذا الحق إذا كان التعدد قد دعت إليه الضرورة بسبب الوظيفة أو المهنة (الفرع الثاني) .

(1) يراجع قرار م.ع.غ.ت.ب، ملف رقم 104814 ، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 1992 ، السابق ذكره ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد الأول ، ص 143 .

(2) يراجع قرار م.ع.غ.ت.ب، ملف رقم 83043 ، الصادر بتاريخ 04 مارس 1992 ، و المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد الثالث ، ص 100 .



## الفرع الأول: المبدأ العام: سقوط حق البقاء بسبب تعدد المساكن

اعتبر المشرع الجزائري تعدد المساكن سببا في سقوط حق البقاء فيها ، و المقصود بتعدد المساكن أن يكون للشاغل مسكنا<sup>(1)</sup> فأكثر يشغلها بموجب سند ، كأن يكون مالكا لهذه السكنات أو مستأجرا قانونيا لها ، أما إذا كان يشغلها على سبيل الإيواء أو الاستضافة أو لمدة مؤقتة<sup>(2)</sup> فلا تطبق أحكام الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني .

والملاحظ أنه لا يعتبر تعددا للمساكن حيازة الشاغل لمسكن و محلات مهنية<sup>(3)</sup> أو لسكنات وظيفية تمنح له من أجل تادية مهامه و تسهيلها مثلما سبق وأن ذكرت<sup>(4)</sup>، كما يتعين أن يكون السكن بها ممكنا بحيث تكون خالية من أي مستأجر .

و يعرف الفقه الفرنسي "المسكن" في ظل الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من قانون 01 سبتمبر 1948 – و التي لها نفس صياغة الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني الجزائري- بأنه: " مجموع الأماكن الضرورية لإقامة العائلة في مكان معين ، قد يتكون من عدة سكنات متميزة لكنها متجاورة"<sup>(5)</sup>.

وإذا كان هذا هو رأي الفقه فإن القضاء أيضا اعتمد نفس الحل ، فالمعمول

(1) يراجع قرار م.ع.غ.اج ، ملف رقم 83043 ، الصادر بتاريخ 04 مارس 1992 ، و السابق ذكره ، إذ ورد فيه ردا على ادعاء الشاغل الطاعن ، الذي اعتبر أن الصياغة العربية للفقرة الثالثة من المادة 517 مدني جزائري جاءت بصياغة الجمع تحظر حيازة سكنات عديدة ، و ليس بحيازة مسكنين فقط: " من الضروري أن نلاحظ أنه و حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي فإنه يمكن التمسك بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني في حالة ما إذا كان الشاغل الذي يحتج بها يتمتع في آن واحد فعلا و قانونا بمسكنين و هو ما عليه الحال في هذه القضية ، مما يستخلص أن الوجه غير مؤسس "

(2) كالشاغل الذي يحتفظ بسكن ثان خلال فترة الإجراءات و ذلك على سبيل الحيلة و الحذر ، يراجع :

Léauté PAVIE , art .préc, n° 182, p 83.

C.Paris, 21 janvier 1957, D1957.94.

أو الشاغل المسير لمحل تجاري حتى و إن اتخذ ملحق المحل التجاري كمسكن له خلال فترة قصيرة ، يراجع :

C .Paris, 15 juin 1960, D1961.17.

V.G.BRIERE DE L'ISLE, op.cit, n° 228 , p 21.

(3)

(4) يراجع ما سبق ذكره في صفحة 14 من هذا البحث.

Léauté PAVIE,art. préc , n°183, p 239.

(5)

به لدى القضاء الفرنسي أنه متى وجدت سكنات متميزة في نفس العمارة لا نكون بصدد تعدد السكنات عندما تكون ضرورية لإسكان عائلة واحدة<sup>(1)</sup>.

و نفس الحل اعتمده القضاء الجزائري ، حيث يظهر ذلك من خلال القرار الذي أصدرته المحكمة العليا بتاريخ 10 مارس 1998<sup>(2)</sup> و الذي قضت فيه بما يلي: " حيث يتبين فعلا بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أنه عاين أن المستأجر تنازل عن السكن الثاني لابنه في 29 سبتمبر 1993 ، أي بعد صدور حكم الطرد و بعد رفع الاستئناف من قبله ... و حيث إن المجلس اعتبر أن تنازل المستأجر عن الإيجار الثاني لصالح ابنه يبين أن العائلة منقسمة إلى قسمين مما يبقى حق البقاء لصالح المستأجر قائما ، و حيث أن المجلس لم يبين أولا أن الابن المحتل للشقة المتنازل له عليها هو على كفالة أبيه المستأجر بل هذا يبدو مستبعدا من خلال أوراق الدعوى التي تبين أن المتنازل له متزوج و له أسرته المكفولة من طرفه".

و يتم تقدير مدى قيام حالة تعدد المساكن من عدمه من طرف محكمة الموضوع ، حسب ظروف و ملابسات كل حالة ، إلا أن التساؤل الذي يبقى مطروحا هو متى يتم تقدير حالة تعدد المساكن ؟

للإجابة على هذا التساؤل ، تصفحت القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بهذا الشأن، فوجدت أن رأيها غير مستقر على اتجاه معين ، ففي قرار صادر عنها بتاريخ 04 مارس 1992<sup>(3)</sup> قضت فيه بما يلي: "... و من ثم فإنه لا يمكن للخصم التمسك بالنص المذكور أعلاه في حالة ما إذا كان الشاغل وقت صدور القرار القضائي يتمتع في آن واحد ، فعلا و قانونا بمسكنين ، كما هو عليه الحال بالنسبة للطاعن في القضية الراهنة "

وإذا كان موقف المحكمة العليا في هذا القرار هو أن يتم تقدير السكنات

(1) V.C.Paris, 23 mai 1960, Gaz pal 1960; Cass.Civ, 17 juillet 1975, D1975.195.

(2) قرار المحكمة العليا، ملف رقم 161019 ، الصادر بتاريخ 10 مارس 1998 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 114 .

(3) قرار م.ع.ج.اج ، ملف رقم 83043 ، الصادر بتاريخ 04 مارس 1992 ، المذكور سابقا.

وقت إصدار القرار القضائي ، إلا أننا نلاحظ أنها سلكت مسلكا مغايرا في قرار آخر صدر عنها بتاريخ : 10 مارس 1998<sup>(1)</sup> ، و اعتمدت بشأنه حلا مختلفا لما أوردناه سابقا ، إذ نصت فيه على ما يلي: " و حيث من جهة أخرى أن تقدير الوقائع يكون عند تاريخ التتبيه بالإخلاء و عند حال أقصى عند تاريخ رفع الدعوى".

و أرى ، أن الاتجاه الذي اعتمده المحكمة العليا في القرار الثاني و القاضي بأن تقدير تعدد السكنات يكون عند تاريخ التتبيه بالإخلاء ، و عند أقصى حد عند تاريخ رفع الدعوى هو الذي يجب أن تكون له الغلبة ، لأنه إذا أخذنا بالاتجاه الأول فإن الشاغل الذي يملك مسكنين وقت التتبيه بالإخلاء يمكنه أن يتصرف في أحدهما ليصبح شاغلا لسكن واحد فقط وقت إصدار القرار القضائي ، و من ثم تضيع فرصة المالك في استرجاع سكنه بسبب تحايل الشاغل و سوء نيته . على أن يعتد في ذلك بانتهاء عقد الإيجار سواء بانتهاء مدته أو بانقضاء المهلة المتضمنة في التتبيه بالإخلاء ، ما دام المؤجر لم يتجاوز عند رفعه لدعوى سقوط حق البقاء السنة الموالية لانتهاء هذا العقد ، أما إذا كان الوضع خلاف ذلك ، فيرجع حينئذ إلى تاريخ رفع دعوى سقوط حق البقاء<sup>(2)</sup> .

في حالة تعدد المساكن يصدر قرار يقضي بسقوط حق بقاء الشاغل الحائز لأكثر من سكن ، و من ثم يجب عليه إخلاء أحدها ، فما هو الأساس الذي يعتمد عليه القاضي للمفاضلة بين الأماكن المتعددة و من ثم طرد الشاغل من أحدها ؟

بالرجوع إلى القانون الفرنسي ، نجد أن المشرع نص صراحة على العنصر الذي يعتمد عليه القضاء من أجل الموازنة بين المساكن المتعددة التي يحوزها شاغل

(1) قرار م.ع، ملف رقم 161019 ، الصادر بتاريخ 10 مارس 1998 ، المذكور سابقا .

(2) و يجد هذا التمييز نفس الأسباب التي أنت إلى إقراره بصدد تقدير الشغل الفعلي للأماكن ، يراجع ما سبق إيراده بصفحة 90 وما بعدها من هذا البحث .

الأمكنة ، و هذا لتفادي طرد الشاغل من المسكن الذي يتأذى بفقده أكثر ، و يتمثل هذا العنصر في المقر الرئيسي للشاغل (le principal établissement) (1).

كما أن القضاء الفرنسي اعتمد أيضا هذا النهج ، فقد استقر في القرارات الصادرة عنه أنه متى تعددت مساكن الشاغل فإنه لا يطرد من المسكن الذي يشكل مقره الرئيسي . و يقصد به المحل الذي يقيم فيه الشاغل بصفة فعلية ومستمرة (2) ، و الذي يتم تحديده أخذا بعين الاعتبار كل العناصر ، خاصة الاعتبارات العائلية والاجتماعية و المهنية (3).

أما إذا رجعنا إلى القانون الجزائري ، فبالرغم من وجود تطابق شبه تام بين نص المادة 517 من القانون المدني الجزائري و المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، و الذي ينظم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أو الشاغلين للأماكن المهنية أو السكنية في الجزائر ، فإن المشرع الجزائري لم ينص في الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني على عدم سقوط حق بقاء الشاغل في المسكن الذي يشكل مقره الرئيسي .

وفي نظري ، أن الحل الذي تبناه القانون الفرنسي هو الذي يستحسن اعتماده أيضا في ظل القانون الجزائري ، لأن النص على عدم سقوط حق بقاء الشاغل في المسكن الذي يشكل مقره الرئيسي يعتبر تأمينا لاستقرار الشاغل ، إذ لا يوجد أي مبرر لما ذهب إليه المشرع الجزائري في عدم إقراره الحماية لمقر الشاغل الرئيسي ، فأخلاء الشاغل من أحد هذه المساكن من دون تمييز بينها فيه إهدار لحقه في الاستقرار بالمسكن الذي يلبي حاجياته و حاجيات أفراد عائلته .

(1) تنص الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من قانون الفاتح سبتمبر 1948 على ما يلي: " لا حق في البقاء للأشخاص ... إذا كانت لهم عدة مساكن ، باستثناء تلك التي تشكل مقرهم الرئيسي ، و لكن دعت الضرورة إلى ذلك بسبب الوظيفة أو المهنة " . و هو نفس الحكم الذي تضمنته الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 الساري المفعول في الجزائر قبل صدور القانون المدني الحالي .

(2) V.Cass.Soc, 16 janvier 1953, D 1953. 238.

و قد اعتبر هذا القرار أن المقر الرئيسي للشاغل يختلف عن موطنه القانوني .

(3) V.Cass.Soc, 29 mai 1963, Bull.Civ. IV, n° 434.

غير أنه بالرجوع إلى اجتهاد المحكمة العليا نجد أن قراراتها وإن استندت على أحكام الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني ، إلا أنها تأخذ بعين الاعتبار حالة السكنات والاحتياجات الشخصية والعائلية للشاغل ، وهو في الحقيقة بحث عن المقر الرئيسي وإن لم تشر إلى ذلك صراحة . ويُشترط كذلك أن يتم تقدير هذه الحاجيات وقت إصدار القرار القضائي<sup>(1)</sup> ، وهو ما يتوافق مع ما استقر عليه القضاء الفرنسي من تقدير لحاجيات الشاغل التي تمكنه من تحديد المقر الرئيسي للشاغل<sup>(2)</sup> .

### الفرع الثاني: الاستثناء: حالات استفادة الشاغل من حق البقاء في المسكن

إذا كان المبدأ العام أن الشاغل يفقد حقه في البقاء في الأمكنة عند تعددها ، فإن الاستثناء أنه لا يفقد هذا الحق إذا كان التعدد قد دعت إليه الضرورة بسبب الوظيفة أو المهنة .

ويُسجّل في هذا المقام ، أن المجلس الأعلى سابقاً أكد على هذا الاتجاه ، ومن قبيل ذلك ما قرره في قرار صادر بتاريخ 24 جوان 1985<sup>(3)</sup> والذي قضى فيه بما يلي: " الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني لا تنص على الدفع برفض حق المكوث في الأمكنة لصالح الأشخاص المبررين بأن وظائفهم أو مهنتهم تلزمهم أن يكون لهم عدة مساكن " .

كما أننا نلاحظ أن القضاء الفرنسي اعتبر بأن الجرمكي المتزوج له حق البقاء في المسكن المستقل عندما تجبره وظيفته على عدم خلق علاقات مع زبائن زوجته التي تستأجر المحل للسكن و لبيع الخمور في نفس الوقت<sup>(4)</sup> . كما اعتبر

(1) يراجع قرار م.ع.غ.ج ، ملف رقم 83043 ، الصادر بتاريخ 04 مارس 1992 ، السابق ذكره ، و الذي قضت فيه بما يلي: " إنه من المستقر عليه في الاجتهاد القضائي ، أنه في حالة تعدد السكنات يجب تقدير حالة هذه السكنات و الاحتياجات الشخصية و العائلية للشاغل في الحالة التي توجد عليها هذه السكنات ، و وقت إصدار القرار و ليس وقت التنبيه بالإخلاء... " .

V.Cass.Soc, 24 avril 1953 , J.C.P 1953, II, 7747. (2)

(3) يراجع قرار م.أ.غ.ج ، ملف رقم 37695 ، الصادر بتاريخ 24 جوان 1985 ، غير منشور ، أنظر الملحق ، ص 148.

(4) Cass.Soc, 15 juin 1958 , Bull.Civ. IV, n° 696.

بأن هناك مبررا مهنيا يسمح بتعدد المساكن دون أن يفقد حقه في البقاء ، إذا كان له سكان أحدهما بباريس يسكن فيه زوجته و أولاده ، و آخر يبعد عنه مسافة 45 كيلومتر و يقيم فيه بسبب وظيفته كممثل لمحل تجاري ، حيث يضطر إلى زيارة زبائنه في أوقات متأخرة مما يصعب عليه الرجوع إلى السكن الأول<sup>(1)</sup>.

وإذا كان تعدد المساكن سببا في سقوط حق بقاء الشاغل أمرا ثابتا ، فهل تعدّ الوظيفة أو المهنة المبرر الوحيد الذي يسمح للشاغل بتعدد مساكنه دون أن يفقد حقه في البقاء أم أن هناك أسبابا أخرى ؟

في الحقيقة و وفقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني يُستنتج أنّ الضرورة التي تسمح بتعدد المساكن تقتصر على الوظيفة أو المهنة .

و هذا ما أكدته المحكمة العليا ، في قرارها الصادر بتاريخ 05 يناير 1995<sup>(2)</sup> و الذي قضت فيه بما يلي: " حيث انه يتبين فعلا أنّ القرار المطعون فيه أساء تطبيق الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني لما اعتبر أنّ تعدد زوجات المستأجر يمنحه حق البقاء في الأمكنة ، و كان على قضاة الموضوع أن يتمسكوا بمحتوى المادة المذكورة ، التي لا تمنح حق البقاء لمن لهم عدة مساكن إلا إذا دعت الضرورة إلى ذلك بسبب الوظيفة أو المهنة ، و ما دام المستأجر لم يثبت الحالة المذكورة ، كان على قضاة الموضوع ألا يمنحوه حق البقاء في الأمكنة المستأجرة".

و يثار في هذا الصدد التساؤل حول تحديد الطرف الذي يقع عليه عبء إثبات أنّ تعدد المساكن قد دعت إليه الضرورة بسبب الوظيفة أو المهنة ، و مما لا شك فيه أنّ المنطق في هذا الإطار يقضي إلزام الشاغل بإثبات ذلك ، تماشيا مع الحكم المنصوص عليه في المادة 323 من القانون المدني التي تنص على

Cass.Civ, 3<sup>e</sup>, 16 mai 1968, Bull.Civ. III ; n° 213.

(1)

(2) يراجع قرار م.ع.غ.اج ، ملف رقم 116190 ، الصادر بتاريخ 10 يناير 1995 ، و المشار إليه في كتاب زيد عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 113 .

ما يلي: " على الدائن إثبات الالتزام و على المدين إثبات التخلص منه(1)".

### المطلب الثالث: الحصول على محل آخر

لقد سبقت الإشارة إلى أن إقرار حق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن يكون بسبب حاجة الشاغل إليه ، أما إذا حصل هذا الأخير فعلا أو حكما على محل آخر بنفس البلدة يفى بحاجياته المختلفة و حاجيات مساكنيه ، فإنه يحرم من حق البقاء في الأماكن .

### الفرع الأول: الحصول الفعلي أو الحكمي على محل آخر

لم تعتبر الفقرة التاسعة من المادة 517 من القانون المدني الجزائري(2) الحصول فعلا على محل آخر باعتباره شاغرا ، السبب الوحيد لإسقاط حق الشاغل في البقاء (أولا) ، و إنما رتبت نفس الأثر على حيازته لمحل آخر مشغول(ثانيا).

---

(1) وهذا ما أكد عليه القضاء الجزائري ، و من قبيل ذلك ما قرره المجلس الأعلى سابقا في القرار رقم 37695 الصادر عنه بتاريخ 24 جوان 1985 ، غير منشور ، و الذي تضمن على وجه الخصوص ما يلي: "... حيث تجدر الإشارة إلى أن الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني لا تنص على الدفع برفض حق المكوث في الأمكنة لصالح الأشخاص المبررين بأن وظائفهم أو مهنتهم تلزمهم أن يكون لهم عدة مساكن ، حيث بتأسيس مجلس القضاء قراره على الفقرة المذكورة بتصريحه أن المدعى عليه في الطعن له حق الاستفادة من حق المكوث في الأمكنة لكونه يمارس حاليا وظيفة مدير وحدة تابعة للشركة التي يعمل ضمنها دون التحقق مسبقا من أن الوظيفة المذكورة تلزمه أن يكون لديه مسكن ثان ، و من ثم كان قرار قضاة الاستئناف غير مبرر مما يعرضه بسبب ذلك إلى النقض و البطلان". للإطلاع على القرار كاملا ، يراجع الملحق ، ص148.

و نفس المنحى اتخذته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 21 ديسمبر 1993 ، ملف رقم 102053 ، و المشار إليه في كتاب نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 113 ، و الذي جاء فيه ما يلي: " حيث انه من ضمن الاستثناءات الواردة في المادة 517 من القانون المدني حالة تمتع المستأجر بسكن ثان إلا إذا أثبتت الضرورة إلى ذلك بسبب الوظيفة أو المهنة ، و حيث إن المستأجر لم يثبت أن مهنته أو وظيفته تدعوه إلى إيجار أكثر من مسكن ، و حيث انه بقضائه كما فعل ، يكون المجلس قد أضاف شروطا جديدة ، لتطبيق الاستثناء الوارد في المادة 517 من القانون المدني".

(2) نفس الحكم وارد في الفقرة التاسعة من المادة العاشرة من قانون 01 سبتمبر 1941 ، وكذا الفقرة الثامنة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، الساري المفعول قبل صدور القانون المدني الحالي .

## أولاً: حالة المحل شاغر

إذا كان للشاغل في نفس البلدة محل شاغر يفى بحاجياته و حاجيات أفراد عائلته أو من هم على نفقته ممن يعيشون عادة معه منذ أكثر من سنة أشهر ، فإنه لا يستفيد من حق البقاء في الأمكنة .

وحسب أحكام الفقرة التاسعة من المادة 517 من القانون المدني لم يشترط المشرع أن يكون شاغل العين المؤجرة مالكا للمحل شاغر ، و إنما يكفي أن يكون صاحب حق عليه ، و يستطيع أن يشغله مباشرة ، فيكفي أن يستند في حيازته للمحل على سند يخوله حق الانتفاع بالمكان شاغر و شغله له ، و يستوي في ذلك أن يكون الشاغل صاحب حق انتفاع على المحل شاغر أو حق استعمال سكن أو مستأجر له .

وهذا ما أكد عليه القضاء الفرنسي بحيث انه لم يشترط لتطبيق أحكام الفقرة التاسعة من المادة العاشرة من قانون 01 سبتمبر 1948 و التي تقابلها الفقرة التاسعة من المادة 517 من القانون المدني الجزائري، أن يكون الشاغل مالكا للسكن شاغر و إنما يكفي أن يكون منتعابا به ، و من بين القضايا التي عرضت على القضاء الفرنسي و اعتمد بشأنها هذا الحل ، قرار محكمة النقض الفرنسية الصادر بتاريخ 21 أكتوبر 1955<sup>(1)</sup> والذي اعتبرت فيه أنه يمكن التمسك بأحكام الفقرة التاسعة من المادة العاشرة من قانون الفاتح من سبتمبر 1948 ضد الشاغل الذي يوجد تحت تصرفه عقار ملك لزوجته .

غير أن هذا الاتجاه الذي يعتبر المحل المملوك للزوجة محلا شاغرا ، ليس له ما يبرره في القانون الجزائري ، لأن أحكام قانون الأسرة تلزم الزوج بتخصيص مسكن لزوجته ، إضافة إلى المبدأ الذي يقره الفقه الإسلامي و المتمثل في استقلال الذمة المالية لكل زوج عن الزوج الآخر<sup>(2)</sup> .

V.Cass.Soc, 21 octobre 1955 , Bull.Civ. IV, n° 742.

(1)

(2) يراجع بهذا الشأن: دنوني هجيرة/ النظام المالي للزوجين في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، م. ج. ع.ق. ا.س ، العدد الأول

لسنة 1994 ، ص 167 و ما بعدها.



إلا أنه ينبغي الإشارة إلى أنه لا يمكن التمسك بأحكام الفقرة التاسعة من المادة 517 من القانون المدني ، إذا لم يتمكن الشاغل من الانتفاع بالمسكن شاغر ، إذا كان مملوكا على الشيوع و لم تتم قسمته بعد (1) ، أو إذا كان المحل شاغر تابعا لمحل تجاري أو كـل الشاغل إدارته و استغلاله لمسير قام بتخصيصه لسكناه (2) . أو إذا كان المسكن الذي يحوزه الشاغل غير صالح لأنه يحول دون أدائه المنفعة التي يقصد الشاغل استيفاءها منه دون تحمله مصاريف باهضة من أجل إصلاحه (3) .

### ثانيا: حالة المحل المشغول

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في تمكين المؤجر من الانتفاع بملاكه ، لم يقتصر على إسقاط حق بقاء الشاغل في حالة حيازته على محل شاغر ، بل إنه اعتمد نفس الحكم إذا كان في استطاعة الشاغل باستعمال حقه في الاسترجاع أن يحصل على مسكن سبق له أن أجره للغير .

و المقصود بحق الاسترجاع ما نصت عليه المادة 526 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري و التي تخول للشاغل المؤجر حق ممارسته له ، و لكي يكون الشاغل قادرا على ممارسة حق الاستعادة ، يجب أن يستوفي الشروط المنصوص عليها قانونا ، أي أن يكون الشاغل المؤجر حاملا للجنسية الجزائرية و مالكا للمسكن المراد استرجاعه (4) ، و أن ينتظر مرور مدة زمنية معينة لاحقة على تاريخ تملكه للمسكن حتى يتمكن من رفع دعوى الاسترداد (5) ، كما يجب على الشاغل قبل أن يرفع دعوى الاستعادة أن يعمل على إنهاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ، عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة ، أو بانتهاء أجل

G. VERMELLE, art. préc, n° 2127, p 204.

(1)

V. Cass. Soc, 01 novembre 1965, Bull. Civ. IV, n° 339.

(2)

Rep. prat. V° Louage , n° 699, p 100.

(3)

(4) يراجع الطيب زروتي/ حق البقاء و حق استرجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، م.ج.ع.ق. ابن ، العدد الثالث

لسنة 1995 ، ص 662 و ما بعدها .

(5) تجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط ، يجب توافره فقط في حالة ممارسة المؤجر لحق الاسترجاع دون ضرورة إعادة إسكان الشاغل ،

انظر المادة 530 من القانون المدني الجزائري.

الإيجار إذا كان محدد المدة (1).

والمشرع حماية منه للشاغل و لتجنيبه الطرد في الشارع و من ثمّ تشريده هو و عائلته ، وضع قيودا لسقوط حقه في البقاء و يتمثل ذلك في أنّ الشاغل لا يلتزم بالتخلي عن الأمكنة إذا أثبت أنه أقام دعوى استرجاع سكنه خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ منازعته بحق البقاء على المحل الذي يشغله ، و يتم حساب هذه المدة المخولة قانونا للشاغل لرفع دعواه بغية استرجاع ملكه من تاريخ منازعة حقه في البقاء ، و ليس إلى تاريخ منازعة حق مستأجر العين المراد استرجاعها و إجاز بذلك إجبار كل من المدعي (المؤجر) و المدعى عليه (المستأجر) على اللجوء إلى القضاء ، و من ثمّ تفويت الفرصة عليهما للتوصل إلى حل ودي يجنبهما إطالة النزاع و تحمّل مصاريف باهضة .

و قد أكدّ المشرع في الفقرة التاسعة من المادة 517 من القانون المدني على ضرورة أن تكون هذه الدعوى متواصلة ، إذ لا يكفي أن يرفعها الشاغل في أوانها القانوني ، بل يجب عليه أن يسهر على متابعتها و استمراريتها ، و من ثمّ ألا يُقدم على أي تصرف ينطوي على تنازل عن هذه الدعوى ، و من باب أولى ما يمنع رفعها أصلا ، كالقيام ببيع المحل المراد استرجاعه (2) ، أو إيجاره من جديد (3) .

و لا يفقد الشاغل حق البقاء في المحل إلا حينما يحوز فعلا السكن موضوع الاسترجاع ، و بمعنى آخر عندما يكون الاسترجاع ممكنا ، أما إذا كان غير ممكن لسبب من الأسباب فإنّه لا يفقد حقه في البقاء في العين المؤجرة .

(1) يراجع ذيب عبد السلام/ إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء ، منشور بالمجلة القضائية ، العدد الثاني لسنة

1993 ، ص 237 .

V.Cass.Soc, 20 mai 1955, Bull.Ci., IV, n° 314.

(2)

V.Cass.Soc, 03 novembre 1955 , Bull.Civ. IV, 783.

(3)

و هذا ما أكدته المحكمة العليا ، حيث قضت بما يلي : " من المقرر قانونا أنه لا يجوز حرمان الشاغل المالك من حق البقاء في الأمانة إلا عند حيازته الفعلية للمحل الذي يطالب باسترجاعه ... كان المفروض على مجلس القضاء المشار إليه إجراء تحقيق أن المالك المذكور باشر دعوى الاسترداد لمحله أي سكنه ، و أن هذه الدعوى فصل فيها نهائيا و أنه حاز الأمانة المذكورة فعلا ، و بما أنه لم يف بذلك كان بأمره طرد هذا المالك خارقا للقانون" (1).

### الفرع الثاني: ضرورة تلبية المحل المتحصل عليه لحاجيات الشاغل

نصّ المشرع على سقوط حق بقاء الشاغل في العين المؤجرة إذا كان حائزا لمسكن بديل و لكنّ المشرع حماية للشاغل ولتجنب الإضرار به ، اشترط ضرورة تلبية المحل المتحصل عليه لحاجياته .

و في كلتا الحالتين السابقتين ، لم يشترط المشرع في المحل الشاغر أو المشغول - و الذي هو محل استرجاع - أن يكون مماثلا للمحل الذي يشغله الشاغل ، و إنما يكفي أن يفي بحاجيات الشاغل و أفراد عائلته و الأشخاص الذين يتولى رعايتهم و إعالتهم - وقد سبق التعرض لهم آنفا (2) - بشرط إقامتهم معه لمدة ستة أشهر على الأقل من تاريخ منازعة حقه في البقاء . و الهدف من ذلك هو تفادي اصطناع الشاغل بطريقة احتيالية لحاجيات يعجز السكن البديل عن توفيرها بقيامه بإسكان أشخاص لم يقيموا معه أبدا قبل أن يُوجّه له التبنيه بالإخلاء، و تنتفي أي مصلحة ظاهرة تدفعهم إلى السكن معه بالعين المؤجرة .

والملاحظ أن المشرع لم يحدد الحاجيات التي يجب أن يلبّيها المحل البديل و لكنها لا تخرج عن الحاجيات الشخصية و العائلية و الصحية ، أو تلك التي تفرضها المهنة أو الوظيفة (3).

(1) يراجع قرار م.ع ، ملف رقم 58839 ، الصادر بتاريخ 21 ماي 1990 ، والمنشور ب.م.ق ، العدد الثاني لسنة 1991 ، ص 140.

(2) يراجع صفحة 67 وما بعدها من هذا البحث.

V.G.BRIERE De L'isle , Op.Cit, n° 285, p 26.

(3)

و يمنح قاضي الموضوع سلطة تقدير مدى ملاءمة المسكن لحاجيات الشاغل و الأشخاص المحددين قانوناً<sup>(1)</sup> معتمداً في ذلك على عدد الغرف التي يحويها المسكن البديل مساحتها ، و كذا احتوائه على مختلف المرافق الأخرى كالحديقة و المرأب ، و كذا مدى حداثة الكل أو قدمه ، و من البديهي أنه لا يكثرث بالمسكن البديل متى بلغ درجة من القدم و التلف يتعذر معها شغله . و يتم تقدير هذه الحاجيات في يوم الطلب و ليس عند انتهاء عقد الإيجار<sup>(2)</sup> .

كما يلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط وقوع السكن البديل في نفس البلدة التي تقع فيها العين المؤجرة<sup>(3)</sup> ، و لكن هذا يعتبر أمراً مبالغاً فيه ، لأنه قد يوجد سكن يفي بحاجيات الشاغل و مساكنه رغم توأجه في بلدة أخرى .

---

(1) و هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا ، في القرار رقم 81605 الصادر عنها بتاريخ 19 ديسمبر 1993 ، و المشار إليه في مؤلف نيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 119 ، و الذي ورد فيه ما يلي: " و لكن حيث أن الطاعن هو الذي صرح بنفسه أنه يملك فيلا بـ.و.س، و أنه يسكن بها مع عائلته منذ سنة 1985 ، و بالتالي فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا المادة 09/517 من القانون المدني، و أنه عكس ما يدعيه فإن قضاة الموضوع ردوا على دفاعه المتعلق بتطبيق الفقرة الرابعة من نفس المادة ، و اعتبروا أن إقامته بسكنه الجديد لا تعيق نشاطه التجاري، و أن تقدير توافر العناصر المطلوبة في هذا النص الأخير ، يرجع لقضاة الموضوع " .

(2) Cass .Civ, 03 novembre 1997, Rev. Dr .imm . 1998, p 143.

(3) هذا الشرط موجود في الفقرة التاسعة من المادة الثامنة من قانون 30 ديسمبر 1950 ، و غير موجود بالفقرة الثامنة من المادة العاشرة من قانون 01 سبتمبر 1948 .

## الفصل الثاني

### سقوط حق البقاء بصفة مؤقتة

إذا كان حق بقاء الشاغل في الأمكنة يسقط بصفة نهائية ، فإن هناك حالات يسقط فيها حقه في البقاء بصفة مؤقتة بحيث يرجع الشاغل للسكن عند زوال الأسباب التي أدت إلى سقوطه ، وهذا في حالتين هما: حالة هدم البناء لإعادة بنائه ( المبحث الأول) ، و حالة التعليّة أو الإضافة في البناء ( المبحث الثاني) .

### المبحث الأول

#### هدم البناء لإعادة بنائه

طبقا للمادة 518 من القانون المدني يسقط حق بقاء الشاغل مؤقتا تجاه المالك الذي يريد هدم مسكنه لإعادة بنائه . وحتى يمكن للمالك أن يتمسك بأحكام هذه المادة لا بد من أن يحقق الشروط التي تتطلبها (المطلب الأول) ، و يتبع الإجراءات التي تنص عليها المادة السالفة الذكر من أجل إخلاء العين المؤجرة (المطلب الثاني) ، كما يتعين عليه القيام بالواجبات بعد إعلانها (المطلب الثالث) .

#### المطلب الأول: الشروط المتطلبية لإعمال نص المادة 518 من القانون المدني

حتى يتمسك المالك بأحكام المادة 518 من القانون المدني و التي تنص على هدم البناء لإعادة بنائه ، لا بد من توافر شرطين أولهما الحصول على رخصة إدارية لهدم المسكن ( الفرع الأول) ، و ثانيهما إعادة البناء بشكل أوسع ( الفرع الثاني) .

## الفرع الأول: الحصول على رخصة إدارية لهدم المسكن

يجب على المالك الذي يطالب الشاغل بإخلاء المسكن لهدمه من أجل إعادة بنائه وفقا لأحكام المادة 518 من القانون المدني أن يحصل على رخصة إدارية لهدم المسكن<sup>(1)</sup>. فما هي بالتالي الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم؟

بالرجوع إلى أحكام القانون الفرنسي، يُلاحظ أنّ المشرع اشترط الحصول على رخصة الهدم من وزير البناء أو ممثله، وفقا لأحكام المادة الحادية عشرة من قانون الفاتح من سبتمبر 1948<sup>(2)</sup>.

أمّا إذا رجعنا إلى القانون الجزائري، فنجد أنّ المشرع لم يبين في المادة 518 من القانون المدني الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة الهدم، غير أنه خول في القانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة العمران في مادته 68، لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منح رخصة الهدم للمالك الذي يريد هدم منزله.

و قد أكد القضاء الجزائري على ضرورة توافر رخصة الهدم حتى يتمكن المالك من التمسك بأحكام المادة 518 من القانون المدني<sup>(3)</sup>.

(1) وتجدر الإشارة إلى أنّ المالك هو الشخص الوحيد الذي يمكنه طلب الرخصة الإدارية الخاصة بهدم مسكنه لإعادة بنائه.

(2) وتتضمن هذه المادة نفس الحكم الوارد في المادة 518 من القانون المدني الجزائري.

(3) يراجع قرار م.أ.غ.أج، ملف رقم 40152، الصادر بتاريخ 06 يناير 1986، غير منشور، و الذي ورد فيه ما يلي: "... صرح المدعي في الطعن أنه لا وجود لأي ترخيص قانوني يجيز لورثة بقاق القيام بالهدم و إعادة البناء... و في هذا الشأن لم يجر القرار المطعون فيه أي تحقيق يتعلق بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 518 من القانون المدني، إذ تنص أن الاستفادة المقصود منها القيام بالبناء... فيخضع إجراء هذه الأشغال إلى ترخيص مسبق تسلمه السلطة الإدارية المختصة إلى المالك". للإطلاع على هذا القرار كاملا، يراجع الملحق ص 158.

## الفرع الثاني: إعادة البناء بشكل أوسع

إذا كان الحصول على رخصة إدارية لهدم العين المؤجرة ضروريا حتى يستطيع المالك إخلاء سكنه من شاغليه وفقا لمقتضيات المادة 518 من القانون المدني ، فإنه يتعين عليه أن يقوم بهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بمساحة أوسع و مساكن أكثر عددا من المسكن المهدم .

يبدو من خلال هذا النص أن المشرع قصد تسهيل هدم المباني المحدودة الإنتفاع لإقامة غيرها مكانها لتكون مساحتها أوسع ، و تشمل مساكن أكثر عددا من المباني المراد هدمها ، فحق المؤجر في طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء مشروط بوجود توافر هذين الشرطين ، حتى يساعد ذلك على تقليص أزمة السكن التي تعاني منها البلاد (1).

و قد أوضح المشرع أنه يجب أن يكون البناء الجديد أوسع مساحة ، ويشمل مساكن أكثر عددا من البناء المراد هدمه ، و بغير توافر الشرطين معا لا يمكن للمالك أن يتمسك بأحكام المادة 518 من القانون المدني ، و يطالب بإخلاء العين المؤجرة . فتحقق شرط واحد كالبناء مثلا على مساحة أوسع بغير زيادة في عدد المساكن لا يحقق الغرض الذي هدف إليه المشرع ، لأن الغرف المتسعة و الأكثر مساحة لا تساعد على حل أزمة السكن ، و إنما تزيد في رفاهية السكان و هو الأمر البعيد عن غرض المشرع الذي أضاف هذه المادة بدافع من الضرورة العملية (2).

و يجب أن يكون التوسيع عن طريق هدم البناء و إعادة بنائه (3)، فلو قصد المالك أن يبقي المكان دون هدم و أن يقتصر على إدخال تعديلات فيه تزيد في عدد المساكن ، فلا يمكنه أن يتمسك بأحكام المادة 518 من القانون المدني

(1) يراجع محمد كامل بدوي/ المرجع في قانون إيجار الأماكن ، الطبعة الأولى ، دار الفكر العربي 1959 ، بند 92 ، ص 92 .

(2) يراجع محمد كامل بدوي/ المرجع في قانون إيجار الأماكن ، المرجع السابق ، بند 92 ، ص 92 .

(3) يراجع عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ،

ج 6 ، المجلد الثاني ، المرجع السابق ، بند 663 ، ص 1131 .

ليطالب بإسقاط حق بقاء الشاغل في السكن .

و قد أوضح المشرع في نفس المادة أنّ الشاغل لا يستطيع أن يتمسك بحق بقاءه في السكن ، إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه ، فإذا كانت العين المؤجرة مملوكة لعدة أشخاص على الشيوع فلا يقبل طلب إخلائها من طرف أحد المالكين دون الباقيين إلا إذا حصل على موافقتهم .

### المطلب الثاني: الإجراءات الواجب إتباعها لإخلاء العين المؤجرة

اشترط المشرع على المالك الذي يريد إخلاء العين المؤجرة من طرف الشاغل من أجل هدمها لإعادة بنائها إجراءات تتمثل في إخطار الشاغلين بالتخلي عن الأمكنة مسبقا بستة أشهر (الفرع الأول) ، و منح كل واحد منهم محلا صالحا للسكن كائنا بنفس البلدة و مناسبا للحاجيات الشخصية و العائلية والمهنية (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول: إخطار الشاغل

وفقا لأحكام المادة 518 من القانون المدني يجب على المالك أن يخطر كل واحد من الشاغلين مسبقا بستة أشهر ، من أجل إخلاء المكان المراد هدمه لإعادة بنائه .

و لقد قصد المشرع - من وراء اشتراط توجيه المالك اعدارا للشاغل من أجل إخلاء العين المؤجرة قصد هدمها لإعادة بنائها - منح فرصة للشاغل للتأكد من مدى توافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 518 من القانون المدني ، و التي تمسك بها المالك من أجل إخلاء العين المؤجرة .



ولكن ، حتى ولو نصّ المشرع على وجوب توجيه المالك للشاغل  
إعذارا من أجل إخلاء الأمانة ، إلا أنه لم يشترط شكلا معينا فيه ،  
والمتعارف عليه أنّ الإعذار يجب أن يتم بموجب عقد غير قضائي أو رسالة  
موصى عليها مع إخطار بالوصول يوجهه المالك للشاغل ليعلمه فيه بوجوب  
إخلاء العين المؤجرة لهدف هدمها لإعادة بنائها وفقا لما تقتضيه أحكام المادة  
518 من القانون المدني .

وبالرجوع إلى أحكام القضاء الفرنسي ، فنجدها تشترط على المالك عدم  
توجيهه إعذارا للشاغل من أجل إخلاء العين المؤجرة إلا بعد حصوله على  
رخصة إدارية بالهدم<sup>(1)</sup> .

#### الفرع الثاني: توفير محل صالح للسكن

يجب على المالك الذي يريد طرد الشاغل من منزله ليهدمه ثم يعيد  
بناؤه بشكل أوسع ، وفقا لمقتضيات المادة 518 من القانون المدني ، أن يوفر للشاغل  
محلا صالحا للسكن كائنا بنفس البلدة و مناسبا للحاجيات الشخصية أو العائلية  
أو المهنية عند الاقتضاء .

و يُقصد بمحل صالح للسكن أن يكون قابلا للسكن فيه حيناً ، أي ألا يكون  
في طور البناء أو مهددا بالانهيار ، غير أنّ الاجتهاد الفرنسي يقبل عرض مثل هذه  
المحلات ، إذا تعهد المالك بإجراء الترميمات اللازمة قبل مغادرة الشخص  
المطرود الأمانة .

و يعتبر المسكن غير صالح للسكن إذا كان يحتوي غرفة واحدة  
ومطبخا صغيرا لا يسمح بالسكن العادي فيه<sup>(2)</sup> ، وكذلك السكن الذي يحتوي على

V.Cass.Civ, 13 décembre 1994, J.C.P 1995, IV, 391.

V.G.BRIERE DE L'ISLE, op.cit, n° 330, p 29.

Cass.Civ, 26 mars 1969, Bull.Civ. III, n° 262.

(1)

(2)

غرفة واحدة تقل مساحتها عن تسعة أمتار مربعة<sup>(1)</sup> ، وكذا السكن الذي لا يحتوي على الغاز الطبيعي أو الماء في بلدة تتمتع بهذا المرفق<sup>(2)</sup> .

كما يشترط في المسكن البديل أن يكون موجودا بنفس البلدة ، وهذا لا يعني أن المطلوب قانونا هو احترام الحدود المرسومة إداريا ، بل إن الشيء الذي يأخذه القاضي في الاعتبار هو الارتفاع الهام لمصاريف النقل بالنسبة للشاغل<sup>(3)</sup> .

كما يتعين أن يكون المحل المعروض مناسبا لحاجيات الشاغل الشخصية وهي التي تعنيه بنفسه ، و العائلية وهي التي تشمل أفراد العائلة ، أو المهنية عند الاقتضاء .

هذه الحاجيات هي ذات مفهوم ذاتي ، تستدعي الإعتماد على عناصر تقدير كثيرة التغير ، ومن ثم لا يمكن أن نعطي قاعدة مطلقة في هذا المجال ، لذا فقاضي الموضوع هو الذي يقدر هذه الحاجيات في كل حالة على حدى ، أخذا بعين الاعتبار ظروف الحياة التي يتمتع بها كل شاغل عند الفصل في الدعوى ، بالنظر إلى عدد الغرف المعروضة و عدد الأشخاص الذين يعيشون عادة مع الشاغل ، وكذا مستواه الاجتماعي و المعيشي و حالته الصحية . فلا يشترط في المحل المعروض أن تكون مساحته مساوية لمساحة السكن الأول أو عدد غرفه مساوية له ، بل يكفي أن يأوي جميع أفراد العائلة و أن يحوي الأثاث الضروري لحياة عادية<sup>(4)</sup> .

V.Cass.Soc, 08 février 1961, D 1961. 220.

(1)

V.Léauté PAVIE, art .préc, n° 359, p 242.

(2)

Trib.Civ.Lille, 18 juin 1954 , Rev. loy. 1954 . 111.

(3) ذيب عبد السلام/ عقد الإيجار المدني، المرجع السابق ، ص 127.

Léauté PAVIE,art .préc . n° 359, p 242.

(4)

كما تدخل الحالة الصحية للشاغل أيضا في تقدير هذه الحاجيات ، و يمكن للقاضي أن يأمر بخبرة للتأكد من ذلك ، و لمعرفة ما إذا كان السكن المعروض من شأنه أن يؤدي استعماله إلى تفاقمها .

أما الحاجيات العائلية ، فإنها تفسر بحاجيات الشخص و أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه ، دون تحديد العلاقة العائلية أو درجة القرابة (1).

و أما عن الحاجيات المهنية ، فهي خاصة بالشاغل وحده دون أفراد عائلته ما لم ينص عقد الإيجار على خلاف ذلك ، و بقراءة الفقرة الثالثة من المادة 518 من القانون المدني مقترنة مع الفقرة الأولى من نفس المادة ، يبدو جليا أن الاستعمال المهني لا يكون إلا بالتبعية للسكن المراد هدمه من أجل إعادة بنائه . إذن ، يجب أن يكون السكن المعروض شاملا لمحل يُمكن الشاغل من ممارسة مهنته فيه ، شريطة أن يوافق مالك السكن البديل على ذلك .

### المطلب الثالث: واجبات المالك بعد الإخلاء

إنّ المشرع الجزائري و إن أجاز للمالك المؤجر حق طلب إخلاء العين المؤجرة من طرف الشاغل . إلا أنّه وضع على كاهله من جهة ثانية واجبات تتمثل في الشروع في إعادة البناء خلال مدة ثلاثة أشهر (الفرع الأول) ، و إعادة إسكان الشاغلين المطرودين بسبب الأشغال (الفرع الثاني) .

#### الفرع الأول: الشروع في إعادة البناء خلال مدة ثلاثة أشهر

لقد نصت المادة 518 من القانون المدني على وجوب شروع المالك في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير. فهل يتعرض المالك إلى جزاء في حالة إخلاله بهذا الواجب ؟

(1) يراجع ذيب عبد السلام / عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق، ص 129 .

الحقيقة ، أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء يترتب على المالك في حالة عدم مباشرته أشغال إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل، غير أن بعض التشريعات الأجنبية لا سيما منها المصرية و الفرنسية ترتب جزاءات على المالك الذي لا يباشر أشغال إعادة البناء خلال المدة المتطلبة قانونا .

فالمشرع المصري نصّ على أنه يجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء و يبدأ في البناء فورا ، و إذا أخلّ المالك بهذه الواجبات المفروضة عليه ، كان للمستأجر أو الشاغل الحق في العودة إلى شغل المكان ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض (1) .

أما المشرع الفرنسي ، فنص على توقيع غرامة مالية تتراوح بين 50 فرنك و 10000 فرنك ، إضافة إلى مطالبة الشاغل المطرود بتعويضات ، و قد هدف المشرع من وراء ذلك معاقبة المالك و منعه من القيام بأي غش تجاه الشاغل، بما أن هذا الأخير لا يمكنه العودة إلى الأمكنة التي أخليت قبل الشروع في الأشغال (2) .

ومن المستحسن أن يحذو المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي و يحدد جزاء للمالك الذي لا يشرع في تجديد أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر من إخلاء

---

(1) نصّ المشرع المصري في المادة الثانية (فقرة هـ) من قانون إيجار الأماكن ، رقم 121 لسنة 1947 على ما يلي: " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، و لو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب التالية... (هـ) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ، و يبدأ في البناء فورا ، و إلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض ."

(2) L'article 59/01 de la loi du 01<sup>er</sup> septembre 1948 : " le propriétaire qui , ayant excipé des dispositions des articles 11, 12 et 15 , n'aura pas commencé les travaux dans le délai prévu auxdits articles , ou qui ne les aura pas exécutés dans les conditions qu'ils prévoient, sera, pour l'avenir, déclaré déchu de tout droit de reprise , frappé d'une amende civile de 50 F a 10000 F, sans préjudice de tous dommages- intérêts que pourrait réclamer l'occupant évincé. "

العين المؤجرة تتمثل أساسا في تعويض الشاغل عن الأضرار التي لحقت به من جراء الإخلاء ، و ما تكبده من نفقات بسبب تنقله إلى محل آخر ، مادام أنه لا يمكنه العودة إلى السكن قبل الشروع في الأشغال وفقا لمقتضيات المادة 518 من القانون المدني .

### الفرع الثاني: إعادة إسكان الشاغلين الذين طردوا بسبب إعادة البناء

يسقط حق بقاء الشاغل في السكن إذا أراد المالك هدمه من أجل إعادة بنائه بشكل أوسع ، و لكن وفقا لمقتضيات المادة 520 من القانون المدني ، لا يسقط حق بقاء الشاغل نهائيا بل ينتقل إلى البناية الجديدة بمجرد إتمامها .

يُلاحظ أن المشرع الجزائري أجبر المالك على إعادة إسكان الشاغلين الذين تم طردهم بسبب الأشغال بعد انتهائها ، رغم أنه اشترط لإخراجهم إسكانهم في محلات صالحة للسكن ، موجودة بنفس البلدة و مناسبة لحاجياتهم الشخصية أو العائلية أو المهنية ، الشيء الذي يدفعني للقول أن المشرع قد بالغ في حماية الشاغل.

بينما إذا رجعنا إلى القانون الفرنسي<sup>(1)</sup> ، فنجد نص على إعادة إسكان الشاغلين الذين تم طردهم من البناءات التي تم هدمها لأجل إعادة بنائها إذا لم يوفر لهم المالك مسكنا يوافق حاجياتهم ، لأنه لم يشترط ذلك لطردهم من السكن بسبب الأشغال . إذن فالمشرع الفرنسي ينص فقط على إعادة إسكان الشاغلين الذين لم يتم إسكانهم قبل القيام بالأشغال .

و يجب على المالك بمجرد انتهائه من الأشغال أن ينذر الشاغلين بواسطة رسالة موصى عليها مع الإخطار بالاستلام، أو بعقد غير قضائي (رسم تنفيذي)

(1) يراجع نص المادة 13 من قانون 01 سبتمبر 1948 و التي تم تعديلها بموجب المرسوم رقم 1343/58 الصادر بتاريخ 27 ديسمبر 1958 ، ثم بموجب القانون الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1975 ، و قد جاءت هذه المادة مشابهة للمادة 520 من القانون المدني الجزائري مع وجود بعض الاختلافات .

أي عن طريق المحضر القضائي من أجل إخبارهم في أجل مدته شهر، وبنفس الطريقة، فيما إذا كانوا يستعملون هذا الحق، وإذا لم يردّ الشاغل في أجل شهر بواسطة رسالة موصى عليها مع إخطار بالاستلام أو بعقد غير قضائي، يتحلل المالك من التزامه بإعادة إسكان الشاغل، ويسقط حق بقاء هذا الأخير في السكن بصفة نهائية. أمّا إذا قبل الشاغل ممارسة حقه في البقاء على المسكن الذي تمّ إعادة بنائه، فيتعين على المالك وضع السكن الجديد تحت تصرفه<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### التعليّة أو الإضافة في البناء

لا يعتبر هدم البناء من أجل إعادة بنائه بشكل أوسع السبب الوحيد الذي يؤدي إلى السقوط المؤقت لحق بقاء الشاغل في العين المؤجرة، بل هناك سبب آخر تنص عليه المادة 519 من القانون المدني وهو التعليّة أو الإضافة في البناء. ولكي يتمسك المالك بأحكام هذه المادة لا بدّ من توافر بعض الشروط (المطلب الأول)، واحترام بعض الإجراءات (المطلب الثاني)، والقيام ببعض الواجبات (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: الشروط المتطلبة لإعمال نص المادة 519 من القانون المدني

حتى يتمسك المالك بنص المادة 519 من القانون المدني والتي تنظم الأحكام الخاصة بتعليّة البناء أو الإضافة فيه، لا بدّ عليه من أن يحقق الشروط التي نصت عليها، والتي تتمثل في الحصول على ترخيص إداري للقيام بالأشغال (الفرع الأول)، وتوسيع البناء أو الزيادة في رفاهيته (الفرع الثاني)، وضرورة العين المؤجرة غير صالحة للسكن (الفرع الثالث).

(1) يراجع نص المادة 520 من القانون المدني الجزائري.

## الفرع الأول: الحصول على ترخيص للقيام بالأشغال

يتعين على المالك الذي يطالب الشاغل بإخلاء المسكن من أجل تعليته أو إضافة بنايات فيه أن يحصل على ترخيص إداري لذلك . و المشرع الجزائري لم يحدد في المادة 519 من القانون المدني الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء<sup>(1)</sup>، و لكن بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و العمران ، نجد المشرع نصّ على أنه يتعين على المالك أن يودع طلب رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(2)</sup> ، و أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يسلمه رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، و يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة ، أو بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي<sup>(3)</sup> .

و في حالة رفض طلب رخصة البناء يبلغ المعني بالأمر بالقرار الذي اتخذته رئيس المجلس الشعبي البلدي على أن يكون معللا قانونا ، و يمكن في هذه الحالة للمالك أن يقدم طعنا سلميا ، أو يرفع القضية أمام الجهة المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له<sup>(4)</sup> .

(1) نصّ المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 52 من القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 ، و المتعلق بالتهيئة و العمران على ما يلي: " تشترط رخصة البناء من أجل تسجيل البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " .

(2) يراجع نص المادة 61 من القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و العمران .

(3) يراجع نص المادة 65 من القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و العمران .

(4) يراجع نص المادتين 62 و 63 من القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و العمران .

## الفرع الثاني: توسيع البناء أو الزيادة في رفايته

تتشرط المادة 519 من القانون المدني أن يقوم المالك بأشغال التعلية في البناء أو إضافة بنايات أخرى ، من أجل التوسيع في مساحة السكن ، أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيهه المباني .

وقد هدف المشرع من خلال أحكام هذه المادة إلى الإكثار من المساكن وكذا تحقيق رفاية السكان، ذلك أن المالك يقوم بتعلية سكنه و زيادة ارتفاعه ، كما يعتمد إلى توسيع رقعة السكن و إضافة مساكن جديدة ، و الضروري أن يزيد في جميع الأحوال من عدد المساكن أو يعمل على ترفيهه المباني لكي تصبح أكثر ملاءمة لحاجيات الشاغل و عائلته .

و يُلاحظ أن الأشغال التي نصت عليها هذه المادة تختلف عن تلك التي حددها المشرع في المادة 518 من القانون المدني بحسب طبيعتها ، إذ أن هذه الأخيرة تشترط هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد<sup>(1)</sup> .

كما يبدو جليا أن الشروط التي تتطلبها المادة 519 من القانون المدني أقل صرامة من تلك المنصوص عليها في المادة 518 من القانون المدني ، إذ يكفي أن تهدف الأشغال إلى توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيهه المباني حتى يستطيع المالك التمسك بأحكام هذه المادة ، و لا يشترط أن يزيد من عدد المساكن و عدد الأدوار في وقت معا .

(1) يراجع ما سبق ذكره بصفحة 108 من هذا البحث.



وإذا رجعنا إلى أحكام القضاء الفرنسي ، فنجد أنه اعتبر تحقيق شرط واحد كافيًا للتمسك بأحكام المادة الثانية عشر من قانون 01 سبتمبر 1948 - والتي تقابلها المادة 519 من القانون المدني الجزائري - من أجل إسقاط حق الشاغل في البقاء في المسكن<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: صيرورة العين المؤجرة غير صالحة للسكن

حتى يتمسك المالك بأحكام المادة 519 من القانون المدني الرامية إلى إسقاط حق بقاء الشاغل في السكن ، يجب أن تؤدي أشغال الزيادة في ارتفاع البناء أو بإضافة بنايات أخرى إلى جعل ما هو ضروري لإسكان الشاغل أو عائلته غير صالح للسكن ، أي في الحالة التي يحرم فيها الشاغل من أي عنصر ضروري لراحته وراحة عائلته كإعدام الماء أو الإنارة<sup>(2)</sup>.

وإن القضاء الفرنسي مستقر على أنه لا يمكن إثارة هذا الشرط إلا من طرف الشاغل نفسه<sup>(3)</sup>.

أما إذا لم تؤدي الأشغال التي يقوم بها المالك من إضافة وتعليق في البناء إلى عدم صلاحية ما هو لازم لإسكان الشاغل وعائلته ، فإن هذا الأخير يبقى في المسكن ، وفي هذه الحالة إذا دامت الأشغال أكثر من أربعين يومًا ، فإنه يُنقص من ثمن الإيجار بقدر المدة وباعتبار الجزء الذي حُرِم منه الشاغل كتعويض له عن القلق الذي سببته له الأشغال ، بينما إذا دامت الأشغال

---

(1) يراجع القرار الذي أصدرته الغرفة الاجتماعية لمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 28 أكتوبر 1963 ، والذي اعتبرت فيه بأنه : " يمكن إسقاط حق الشاغل في البقاء إذا قام المالك بأشغال يهدف من ورائها إضافة سكنات جديدة بغرض توسيع رقعة السكن حتى وإن بقيت نفس المساحة " .

Cass.Soc, 28 octobre 1963 , D 1964. 177.

(2) تيجاني فاروق/ حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن في القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ، ص 104 ، 105 .  
(3) لقد أقرت محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 21 ماي 1974 ، أن شرط المادة 14 من قانون 01 سبتمبر 1948 ، والذي يجعل المكان غير قابل للسكن بسبب أشغال التعليق أو الإضافة في البناء ، لا يمكن للقضاء أن يأخذه بعين الاعتبار إذا كان الشاغل نفسه لم يشر إلى عدم صلاحية المكان للسكن أو أنه لم ينازع في هذه النقطة .

Cass.Civ, 21 mai 1974 , Cité par G.BRIERE DE L'ISLE, op.cit, n° 504, p 43.

أقل من أربعين يوماً فليس للشاغل أن يطالب بأي تعويض (1).

وعلى هذا الأساس ، متى أصبح المكان غير صالح لإسكان الشاغلين وأفراد عائلتهم بسبب الأشغال فإنه يتعين على الشاغل إخلاء السكن كي يتمكن المالك من القيام بالأشغال .

### المطلب الثاني: الإجراءات الواجب إتباعها لإخلاء العين المؤجرة

حتى يتمكن المالك من القيام بأشغال التعلية أو الإضافة في البناء من أجل توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو ترفيه المباني ، يتعين عليه إخطار الشاغلين من أجل إخلاء العين المؤجرة ( الفرع الأول)، وكذا توفير سكنات مناسبة تفي بحاجياتهم وحاجيات أفراد عائلتهم (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول: إخطار الشاغل

حسب مقتضيات المادة 519 من القانون المدني ، يجب على المالك أن يخطر كل واحد من الشاغلين مسبقاً بستة أشهر ، من أجل إخلاء المسكن بسبب أشغال الإضافة أو التعلية في البناء التي يعتزم المالك القيام بها بهدف توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيه المباني .

وقد هدف المشرع من وراء وضع هذا الإعدار منح فرصة للشاغل للتأكد من مدى توافر الشروط القانونية التي تتطلبها المادة 519 من القانون المدني التي يتمسك بها المالك من أجل إسقاط حق بقاء الشاغل في السكن.

(1) نصّ المشرع في الفقرة الثانية من المادة 521 من القانون المدني على ما يلي: "و لا يجب على الشاغلين أن يتخلوا إلا على البعض من الأمكنة التي تجعلها الأشغال غير صالحة للسكن و ذلك إلى وقت انتهاء تلك الأشغال ، فإذا دامت الأشغال أكثر من أربعين يوماً ينقص من ثمن الإيجار بقدر المدة و باعتبار جزء المحل الذي حرّموا منه".

والمشرع وإن نص على وجوب توجيه المالك للشاغل إعدارا من أجل القيام بالأشغال ، إلا أنه لم يشترط فيه شكلا معيناً . و المتعارف عليه أن يكون الإعدار بموجب عقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها مع إخطار بالوصول يوجهه المالك إلى الشاغل يطالبه فيه بضرورة إخلاء المسكن من أجل أن يقوم بأعمال التعلية أو الإضافة فيه .

### الفرع الثاني: توفير محل صالح للسكن

يجب على المالك الذي يريد القيام بأشغال التعلية في البناء أو إقامة إضافات فيه لأجل توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيه المباني ، أن يوفر للشاغل محلا صالحا للسكن بنفس البلدة و أن يكون مناسبا لحاجياته الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الاقتضاء (1).

### المطلب الثالث: واجبات المالك بعد الإخلاء

لقد فرض المشرع على المالك واجبات يتعين عليه أن يقوم بها بعد إخلائه العين المؤجرة من أجل القيام بأشغال التعلية أو الإضافة في البناء بهدف توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيه المباني .

و تتمشى هذه الواجبات مع مبدأ السقوط المؤقت لحق البقاء في السكن ، و تتمثل في تجديد البناء خلال مدة ثلاثة أشهر من يوم إخلاء السكن (الفرع الأول) ، و إعادة إسكان الشاغلين الذين تم طردهم ( الفرع الثاني) .

(1) يراجع ما سبق إيراده بصفحة 111 وما بعدها من هذا البحث .

### الفرع الأول: الشروع في الأشغال خلال مدة ثلاثة أشهر

أوجب المشرع على المالك الذي يقوم بالأشغال المتمثلة في تعليية سكنه بزيادة أدواره أو إضافة بنايات بزيادة عدد المساكن أن يشرع فيها خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير ، فلا يجوز له أن يتأخر في القيام بالأشغال المذكورة أكثر من هذه المدة (1) ، إذ لا يوجد ما يعوقه عن ذلك ، فجميع الإجراءات قد أتمها عند طلبه إخلاء العين المؤجرة .

### الفرع الثاني: إعادة إسكان الشاغلين الذين طردوا بسبب الأشغال

يسقط حق بقاء الشاغل في العين المؤجرة التي يصبح السكن فيها غير ممكن بسبب أشغال التعلية أو إضافة البناءات التي يعتزم المالك القيام بها ، إلا أنه وحفاظا على مصلحة الشاغل فإن المشرع نصّ على ضرورة قيام المالك بإعادة إسكان الشاغلين - الذين تمّ طردهم طبقا لأحكام المادة 519 من القانون المدني- فور انتهائه من الأشغال المنصوص عليها قانونا(2) ، ومن ثمّ فإن حق بقاء الشاغل في العين المؤجرة لا يسقط بصفة نهائية ، وإنما يحق له العودة إلى السكن فور انتهاء المالك من أشغاله . ويمكنني إبداء نفس الملاحظة التي أشرت إليها بصدد كلامي عن هدم البناء من أجل إعادة بنائه(3) .

ويجب على المالك بمجرد انتهائه من الأشغال أن ينذر الشاغلين بواسطة رسالة موصى عليها مع إخطار بالاستلام أو بعقد غير قضائي عن طريق المحضر القضائي، من أجل إخباره في أجل مدته شهر، وبـنفس الطريقة ، فيما إذا كانوا مصرين على استعمال هذا الحق، مع وجوب أن يتضمن الإخبار صورة الجواب وميعاده والأكان باطلا .

(1) يراجع ما سبق إيضاحه بصفحة 113 وما بعدها من هذا البحث .

(2) يراجع نص المادة 520 من القانون المدني .

(3) ذلك أنه يعتبر من قبيل التزديد الذي لا فائدة منه نص المشرع على إعادة إسكان الشاغلين بعد انتهاء الأشغال ، ما دام أنه أوجب على المالك إسكانهم قبل إخلائه العين محل الأشغال .  
لتفاصيل أكثر يراجع ما سبق ذكره بصفحة 115 من هذا البحث .

## الخاتمة

تكمن صعوبة دراسة موضوع حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن في كونه ليس مسألة قانونية بحتة فحسب ، بل هو موضوع يتعلق بعدة جوانب اقتصادية ، و اجتماعية لا يمكن تجاهلها .

وعلى هذا الأساس ، فإنّ المشرع الجزائري و رغبة منه في القضاء على أزمة السكن التي عرفتها البلاد منح المستأجر حقاً في البقاء بالسكن رغم انتهاء مدة إيجاره ، و هذا حتى لا يكون لقمة سائغة أمام جشع المؤجر ، و بهذا وقع تأثير على مبدأ سلطان الإرادة في إنهاء عقود إيجار الأماكن السكنية ، و تمّ إضفاء الطابع الاجتماعي على الملكية مراعاة للمصلحة العامة و حفاظاً على السلم الاجتماعي .

ولكنّ المشرع من خلال السياسة التشريعية التي انتهجها في القانون المدني الجزائري بالغ في حماية المستأجر على حساب المؤجر ، مما أثار سلباً على هدف المشرع وهو حل أزمة السكن ، خاصة و أنّ مجال حق البقاء يتسع ليشمل جميع مناطق الوطن حتى تلك التي تقلّ فيها الكثافة السكانية ، إضافة إلى أنه يشمل جميع البناءات حتى الجديدة التي تمّ بناؤها بعد صدوره<sup>(1)</sup> ، و نتيجة لذلك أحجم الملاك عن تأجير سكناتهم ، و بقيت آلاف السكنات مغلقة<sup>(2)</sup> ، و فوتت الفرصة على مالكيها في استغلالها ، و على المواطن في إيجاد مسكن يأويه وهو في أشدّ الحاجة إليه ، و من ثمّ أخفق المشرع في تخفيف أزمة السكن .

(1) تجدر الإشارة ، إلى أنّ المشرع الفرنسي منح المستأجر حقاً بالبقاء في العين المؤجرة عند انتهاء إيجاره بموجب القانون رقم 1360/48 الصادر بتاريخ 01 سبتمبر 1948 ، و لكنه حصر مجال إعمال حق البقاء في بعض المناطق فقط التي تشهد كثافة سكانية مرتفعة ، كما أنه استثنى من مجال تطبيقه البناءات الجديدة التي بنيت بعد إصداره ، بهدف تشجيع الاستثمار في مجال بناء السكنات .

(2) بلغ عدد السكنات في سنة 1993 "500 ألف مسكن" ، هذا ما نصّ عليه زيب عبد السلام / إثبات عقد الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء ، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1993 ، العدد الثاني ، ص 237 .

وأمام هذا الوضع تدخل المشرع مجدداً ، وأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 الصادر بتاريخ 01 مارس 1993<sup>(1)</sup> ، والذي غيّر بموجبه السياسة التشريعية التي كانت معتمدة في مجال عقود الإيجار الخاصة بالسكنات<sup>(2)</sup> ، إلا أن هذا المرسوم انتقل إلى النقيض تماماً ، وجعل من مبدأ سلطان الإرادة مبدأ مطلقاً ، وبالتالي سعى إلى حماية المؤجر فحسب دون اعتبار للظروف الاجتماعية ، و دون موازنة بين مصالح المؤجرين و المستأجرين في وقت واحد ، و من ثم فإن النهج الذي اعتمده المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي رقم 03/93 في مجال إيجار الأماكن السكنية هو الآخر غير سديد .

إضافة إلى أن هذا المرسوم لم يتضمن أحكاماً خاصة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل صدوره ، و تلك التي تجدد في ظله ، و من ثم نجد فئتين من المستأجرين فئة محظوظة و أخرى مضطهدة و العكس صحيح بالنسبة للمؤجرين<sup>(3)</sup> ، لذا كان من الأفضل أن يمنح المشرع فترة انتقالية معقولة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل صدوره ، و هذا لجعل حدّ للأوضاع الناجمة عن تطبيق حق البقاء<sup>(4)</sup> بهدف تحقيق المساواة بين جميع أفراد المجتمع .

(1) المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لـ الفاتح من مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، و المنشور بـ ج.ر.ج.ج ، العدد 14 لسنة 1993 .

(2) يجدر التنويه ، إلى أن المشرع الجزائري أبقى على الأماكن ذات الاستعمال المهني خاضعة لأحكام حق البقاء في الأمكنة ، وفقاً لمقتضيات المادة 20 من المرسوم رقم 03/93 رغم أن مستأجر الأماكن السكنية أولى بالحماية التي أسبغها عليه القانون .

(3) يراجع الطيب زروتي / حق البقاء وحق استرجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري ، منشور بـ م.ج.ع.ق.إ.س ، العدد الثالث لسنة 1995 ، ص 646 .

(4) يراجع زواوي فريدة / تنازع قوانين الإيجار من حيث الزمان ( المرسوم التشريعي 03/93 و القانون المدني ) ، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد الأول ، ص 75 .

لذا ، يمكن القول أخيرا ، أنه للتخفيف من أزمة السكن التي تعرفها البلاد يتعين على المشرع حتى يحقق السلم والأمن الاجتماعي أن يُصدر تشريعا وسطا يوازن بين مصلحتي طرفي عقد الإيجار في آن واحد ، مصلحة المؤجر الذي يريد استرجاع سكنه ، ومصلحة المستأجر الذي متى طرد من العين المؤجرة يشرد هو وأفراد عائلته .

## قائمة الاختصارات

### أولاً: باللغة العربية

ج	جزء.....
ج.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د.ب.ت.ع	ديوان الترقية والتسيير العقاري
ص	صفحة.....
ط	طبعة.....
غ.أ.ج	غرفة الاجتماعية
غ.أ.ش	غرفة الأحوال الشخصية
غ.ت.ب	غرفة التجارية والبحرية
غ.م	الغرفة المدنية
ق	قانون.....
ق.أ	قانون الأسرة
ق.أ.م	قانون الإجراءات المدنية
ق.ت	القانون التجاري
ق.م	القانون المدني
م.أ	المجلس الأعلى
م.ج.ع.ق.أ.س	المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية
م.ق	مجلة قضائية
م.ع	محكمة عليا
ن.ق	نشرة القضاة



## Abréviations

ثانياً: باللغة الفرنسية

Art. préc .....	Article précité.
Bull.Civ.....	Bulletin des arrêts de la cour de cassation , chambres civiles.
C.....	Cour d'appel.
Cass.....	Cour de cassation.
Cass.Civ .....	Cour de cassation, chambre civil, section civile.
Cass.Soc.....	Cour de cassation, chambre civile, section sociale.
Ch.....	Chambre.
chr.....	chronique.
D.....	Dalloz-Sirey.
Doct.....	Doctrine.
E.D.....	Encyclopédie Dalloz.
Gaz.Pal.....	Gazette du palais.
Ibid.....	Au même endroit.
J.CL.....	Juris- classeur civil.
J.C.P.....	Juris- classeur périodique . édition générale.
J.O.....	Journal officiel.
J.O.R.A.....	Journal officiel de la république Algérienne.
J.O.R.F.....	Journal officiel de la république Française.
n° .....	Numéro.
op.cit.....	Ouvrage précité.
p.....	Page.
Rép pr.....	Répertoire pratique Dalloz.

Rev.Alg..... Revue Algérienne des sciences juridiques et économiques  
et politiques.

Rev. loy..... Revue des loyers.

Rev.Tri.Dr.Civ.....Revue trimestrielle de droit civil.

Rev.Dr.imm..... Revue de droit immobilier.

Somm..... Sommaire.

Trib..... Tribunal.

V..... Voyez.

## الملاحقات

---

♦ تحتوي مجموعة من القرارات القضائية الصادرة عن المجلس الأعلى سابقا ، غير منشورة ، استندت عليها لإنجاز هذا البحث ، أخذتها من مؤلف تيجاني فاروق ، المذكور سابقا .

## فهرس الملحقـات

- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة التجارية و البحرية ، ملف رقم 19055 ، الصادر بتاريخ 1979/12/05 ..... 131
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة التجارية و البحرية ، ملف رقم 21031 ، الصادر بتاريخ 1980/03/05 ..... 133
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 2697 ، الصادر بتاريخ 1982/06/07 ..... 135
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 30385 ، الصادر بتاريخ 1983/04/04 ..... 137
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 29067 ، الصادر بتاريخ 1983/05/16 ..... 140
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 32720 ، الصادر بتاريخ 1983/05/30 ..... 142
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 33153 ، الصادر بتاريخ 1983/06/13 ..... 145
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 37695 ، الصادر بتاريخ 1985/06/24 ..... 148
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 38664 ، الصادر بتاريخ 1985/11/11 ..... 152
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 40110 ، الصادر بتاريخ 1986/01/06 ..... 155
- قرار المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية ، ملف رقم 40152 ، الصادر بتاريخ 1986/01/06 ..... 158

المجلس الأعلى  
الغرفة التجارية و البحرية  
ملف رقم: 19055  
قرار بتاريخ: 1979/12/05  
رقم الفهرس: 208

## المجلس الأعلى

في جلسته العلنية و المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر.  
بعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي نصه:  
بناء على المواد 23 و 233 و 244 و 257 و ما بعدها من ق.ا.م .  
و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف القضية و على عريضة الطعن بالنقض المودعة  
يوم 1978/07/03 و على مذكرة الرد الذي قدمها محامي المطعون ضدها .  
و بعد الاستماع إلى السيد يوسفى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب  
و إلى السيد زياد المحامي العام طلباته المكتوبة .  
حيث طعن العقون سعيد بطريق النقض في قرار أصدره مجلس الجزائر  
في 11 جوان 1977 قضى فيه بعد إلغاء الحكم المعاد بطرد الطاعن من شقة كائنة  
بحسين داي .

حيث يستند الطاعن في طلبه إلى سببين:  
السبب الأول: المأخوذ من خرق القانون ذلك لأن القرار المطعون فيه لم يأخذ بعين  
الاعتبار عدم وجود سند رسمي و كل الوثائق الضرورية لكل بناء جديد، تلك الوثائق  
التي تصدرها وجوبيا مصلحة العمران.  
السبب الثاني: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني ، ذلك لأن القرار المطعون فيه لم  
يذكر منطوقه أنه حكم طبقا للقانون السابق على الأمر التشريعي المؤرخ  
في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، مشيرا فقط إلى مرسوم  
30 ديسمبر 1950 في أسبابه .

حيث إن المطعون ضدها تطلب رفض الطعن .  
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية فإنه مقبول شكلا.

(208/19055)

فيما يخص الوجه الذي يثيره المجلس من تلقاء نفسه بدون حاجة لبحث باقي الأسباب .

حيث إن القانون المدني الجديد الصادر في 26 سبتمبر 1975 و الذي نشر بالجريدة الرسمية ، عدد 78 ، يوم 1975/09/30 قد منح لجميع الشاغلين حسني النية حق البقاء بالأماكن مهما كان تاريخ بنائها .

و حيث إن المادة 517 من نفس القانون تنص... لا يجوز حرمان الشاغل من حق البقاء إذا كان حكم التخلي سببه انتهاء مدة الإيجار .

و حيث إن هذه النصوص تطبق على القضايا المطروحة عند صدورها .

و حيث إن قرار المجلس صدر في 18 جوان 1977 أي بعد نشر القانون المدني الجديد فإن نصوصه تطبق على قضية الحال ، و لما قضى مجلس الجزائر بطرد الطاعن من الشقة المتنازع عليها متجاهلا النصوص المذكورة فإنه يكون قد خرق القانون إلى درجة تستوجب النقض .

#### لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى : نقض و إبطال القرار المطعون فيه فيما قضى بالطرد بدون إحالة ، و حكم على المطعون ضدها بالمصاريف القضائية ، و أمر بتبليغ هذا النص الكامل إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط .

بذا أصدر القرار و وقع التصريح به في جلسته العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس من شهر ديسمبر سنة تسعة و سبعين و تسعمائة و ألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى (الغرفة التجارية و البحرية) المترتبة من السادة:

الرئيس

العقون الأخضر

المستشار المقرر

يوسفي

المستشار

كبير

بمساعدة السيد بن غلاب عزيز كاتب الضبط و بحضور السيد زياد المحامي العام .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة التجارية و البحرية  
ملف رقم : 21031  
قرار بتاريخ: 1980/03/05

### المجلس الأعلى

بناء على المواد 231 و 233 و 239 و 244 و 257 و ما بعدها من ق.ا.م .  
و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض  
المودعة يوم 23 جوان 1979 و على مذكرة الرد التي أودعها محامي المطعون ضدهم .  
و بعد الاستماع إلى السيد زياد الطاهر رئيس الغرفة و القاضي المقرر في تلاوة  
تقريره المكتوب، و إلى السيد آيت شعلال حسين المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
حيث طعن بطريق النقض في قرار أصدره مجلس قسنطينة في 14 أبريل 1979  
قضى فيه بإلغاء الحكم المعاد و قضى من جديد بصحة التتبيه بالإخلاء و طرد المستأنف .  
و حيث يستند الطاعن في طلب النقض على وجه وحيد ، مأخوذ من خرق المادة  
233 من ق.ا.م ، زاعما أن الحكم المعاد الصادر في 1978/10/28 من محكمة شلغوم  
العيد ، هو حكم نهائي غير قابل للاستئناف و ذلك لأن المبلغ السنوي للإيجار لا يتجاوز  
1500 دج .  
حيث انه فيما يخص الوسيلة التي يثيرها المجلس الأعلى من تلقاء نفسه و الخاصة  
بحق البقاء .  
حيث إن القانون المدني الجزائري الجديد الصادر في 1975/09/26 و الذي نشر  
في الجريدة الرسمية رقم 78 ، 1975/09/30 قد منح لجميع الشاغلين بحسن النية حق  
البقاء في الأماكن مهما كان تاريخ بنائها .  
و حيث إن المادة 517 من نفس القانون تنص أنه لا يجوز حرمان الشاغل من حق  
البقاء إذا كان حكم المحل سببه إنهاء مدة الإيجار .  
و حيث إن هذه النصوص التي تتعلق بحق البقاء منحه القانون لكافة الشاغلين تطبق  
فورا على القضايا المطروحة عند صدورها .

( 99/21031 )

و حيث إن قرار مجلس قسنطينة الصادر في 14 أبريل 1979 أي بعد صدور القانون المدني الجديد و نصوصه تطبق على قضية الحال .  
و حيث إن قرار مجلس قسنطينة قضى بطرد الطاعن من الشقة المتنازع عليها متجاهلا النصوص المذكورة فإنه يكون قد خرق القانون إلى درجة تستوجب النقض .

### لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى نقض القرار الصادر من مجلس قسنطينة بتاريخ 14 أبريل 1979 فيما قضى بالطرد من دون إحالة .  
و أمر بتبليغ هذا النص الكامل إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط .  
بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ يوم الخامس من شهر مارس سنة ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى (الغرفة التجارية و البحرية) المترتبة من السادة :

زيد الطاهر	الرئيس و القاضي المقرر
كبير	المستشار
مالك	المستشار

بمساعدة السيد بن غلاب عزيز كاتب الضبط و بحضور السيد آيت شعلال حسين المحامي العام .

الرئيس و القاضي المقرر  
كاتب الضبط



المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 26977  
قرار بتاريخ : 1982/06/07  
رقم الفهرس : 170

### المجلس الأعلى

بناء على المواد 231 ، 233 ، 239 ، 244 ، 257 ، و ما بعدها من ق.ا.م.  
و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن  
بالنقض المودعة يوم 1981/05/28 ، و على مذكرة الرد التي قدمها المطعون ضده ،  
و بعد الاستماع إلى السيد حمودة المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب .  
و إلى السيد بن يوسف المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
حيث انه طلب بتاريخ 21 مارس 1981 الطعن بالنقض في قرار صادر  
عن مجلس قضاء قسنطينة في 15 نوفمبر 1980 قضى بالمصادقة على الحكم المستأنف  
الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 17 فبراير 1980 القاضي : 1- بأن السكن المتنازع  
من أجله من حق المدعى عليه وفقا للقرار الولائي . 2- بطرد المدعية من السكن المتنازع  
من أجله الكائن بحي فضيلة سعدان عمارة ج رقم 323 بقسنطينة .  
حيث إن الطاعنة تستند في طلبها إلى وجه وحيد .

### عن الوجه الوحيد

حيث يعاب على القرار المطعون فيه مخالفة الأحكام القانونية و خاصة المادة  
514 من القانون المدني بكون قضاة الموضوع أشاروا في قرارهم إلى أن الطاعنة تحتل  
الأمكنة ( بدون حق و لا سند قانوني و لا يمكن لها أن تحتج بمضمون المادتين 474  
و 475 من القانون المدني) و الحال أنها شاغلة للأمكنة طبقا للمادة 514 من القانون المدني  
بحسن نية منذ سنة 1972 ، و تدفع الإيجار بوصولات رسمية زيادة على أنها تثير الدفع  
هنا بأن القانون المطبق على النزاع هو قانون 30 سبتمبر 1950 في مادته الرابعة و ما  
بعدها أي قبل صدور القانون المدني الجديد .

(170/26977)

ولكن حيث أنه يتجلى من أوراق الملف و من القرار المطعون فيه أن الشقة  
المتنازع من أجلها كانت مؤجرة لوالد المطعون ضده ثم حول الإيجار بموجب قرار ولائي  
مؤرخ في 29 أوت 1978 فصار باسم المطعون ضده .  
وحيث إن الشقة المتنازع من أجلها لم تؤجر قط للطاعة .  
وحيث أن القرار المطعون فيه لم يخالف القانون خلافا لما تزعمه الطاعة .  
وعليه فتوجيه الطعن غير مبرر.

#### لهذه الأسباب

قرار المجلس الأعلى :

رفض الطعن

وحكم على الطاعن بالمصاريف القضائية .

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في جلسته العلنية المنعقدة بقصر العدالة

نهج عيان رمضان بتاريخ 1982/06/07 ميلادية من قبل المجلس الأعلى الغرفة

الاجتماعية المترتبة من السادة :

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

حمودة عمار

المستشار

موهوب مخلوف

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 30385  
قرار بتاريخ : 1983/04/04  
رقم الفهرس : 137

## المجلس الأعلى

بناء على المواد 231 و 233 و 239 و 244 و 257 وما بعدها من ق.ا.م .  
و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض  
الموجهة يوم 27 فبراير 1982 .  
و بعد الاستماع إلى السيد تحلايتي سعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره  
المكتوب .

و إلى السيد بن يوسف عبد القادر المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
و حيث طعن بالنقض السيد/ ضد القرار الصادر في تاريخ 10 أوت 1981  
من مجلس قضاء سيدي بلعباس المؤيد بالأمر الصادر من قضاء الاستعجال  
في 13 ديسمبر 1980 من رئيس محكمة عين تموشنت المصرح بطرده من دار سكنى  
هي ملك لبلدية سيدي بن عدة .  
و تأييدا لطعنه يتمسك المدعي بثلاثة وجوه :

الأول : مأخوذ من خرق المادة 459 من ق.ا.م و المادة 17 من الأمر رقم 67/24  
الصادر بتاريخ 13 جانفي 1967 المتضمن قانون البلدية ، لأن القرار المتخذ يورد أنه كان  
صادرا بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي لسيدي بن عدة و يذكر أن رئيس  
البلدية المذكورة ليست له الصفة القانونية للقيام بهذه الدعوى .  
و يتمسك بأنه وظف من طرف نقابة البلدية لأشغال و خدمات دائرة  
عين تموشنت ، و يترأى للمدعي أن رئيس النقابة للبلدية المذكورة هو وحده يتمتع  
بإمكانية رفع دعوى ضده أمام القضاء .

لكنه لم ينازع أن دار السكنى المتنازع عليها و التي يشغلها المدعي هي ملك لبلدية  
سيدي بن عدة ، و عليه فيإمكان رئيس المجلس الشعبي البلدي لها مباشرة الدعوى ضد

(137/30385)

المدعي أمام القضاء ، كما أن المجلس الشعبي البلدي لسيدي بن عدة حائز لحق القيام بدوره بدعوى ضد المدعي رغم كون هذا المجلس الشعبي البلدي لا يستخدم لديه المدعي مما لا يمكن بمقتضاه لهذا الأخير التمسك عن صواب احتلاله المؤقت و الزائل لدار سكني تابعة لبلدية سيدي بن عدة ، مما يستتبع أن هذا الوجه غير مؤسس .

#### اقتران الوجه الثاني و الثالث :

الثاني: مأخوذ من تناقض الأسباب - الثالث مأخوذ من انعدام الأسباب .

حيث أن السيد سرير موسى يصرح بأن الحكم يذكر أن السكن المتنازع عليه كان موضعاً من الدائرة و البلدية على ذمة المدعي من جهة .

ومن جهة أخرى : استند نفس الحكم على نص الرسالة الموجهة إلى رئيس الدائرة بتاريخ 02 مارس 1982 إلى رئيس نقابة البلدية لأشغال و خدمات دائرة عين تموشنت المستخدم لديها المدعي ، و يؤكد مضمون هذه الرسالة أن مبلغ الكراء المستحق غير داخل في الراتب الذي يتقاضاه المدعي المذكور كما يضيف المدعي أيضاً أن الحكم الصادر اكتفى بالأخذ باعتبار مضمون الرسالة الموجهة من رئيس نقابة بلدية عين تموشنت المشار إليها إلى رئيس الدائرة في تاريخ 02 مارس 1980 .

و عليه يستنتج أن السكن الممنوح للمدعي على أن يشغله يعد ملحقا لمقتضيات عقد العمل ، دون الأخذ في الاعتبار واقعة عدم إمضاء أي عقد إيجار يحتوي البند المذكور ، و كذا عدم إمضاء أي تعهد من طرفه لمغادرة الأمكنة في حالة استقالته من العمل و أنه يسدد باستمرار كراءاته مباشرة إلى مكتب تحصيل الجبايات لبلدية عين تموشنت .

لكنه خلافا لمزاعم المدعي فإن مراجعة قضاة الاستئناف مضمون الرسالة الموجهة من نقابة بلدية عين تموشنت المستخدمة للمدعي ، تبين لهم في انتظار إقحام مبلغ أجره الكراء في مرتب العامل المدعي المستخدم لدى النقابة المشار إليها ، تكفلت هذه النقابة بإسكان المدعي عن طريق المقايضة ضمانا لاستكمال أجرته ، و من واقعة كون كراء دار السكن التي يشغلها المدعي مسدد من نقابة البلدية المستخدمة له إلى المالك لها و المتمثل في المجلس الشعبي البلدي لسيدي بن عدة لا يحول دون أن يكون شغله لهذه الدار ذو طابع مؤقت و عرض زائل للعقد عملا و فعلا ، هذا الارتباط لا يفترض معه لزوما دار سكن للمدعي مجانا ، إضافة لما سبق فليس من المشترط المطلوب أن يكون مالك المحل المستعمل دارا للسكني و المستخدم المدعي نفس الشخص .

(137/30385)

و عليه فهذان الوجهان غير مؤسسين مثل الأول .  
مما يستتبع أن فصل مجلس القضاء لسيدى بلعباس حسب ما فعل كان مبررا  
و مسببا بكفاية قراره و لم يتضمن أي تناقض يؤاخذ عليه .  
لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى ما يلي:

قبول الطعن شكلا .

و التصريح برفضه لسوء تأسيسه موضوعا .

الحكم على السيد سرير موسى المدعي بأداء المصاريف .

بذا صدر القرار و وقع التصريح في جلسته العلنية المنعقدة بقصر العدالة ، نهج عبان  
رمضان بتاريخ الرابع من شهر أفريل سنة ثلاثة و ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من  
قبل المجلس الأعلى ، الغرفة الاجتماعية المترتبة من السادة :

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي سعيد

المستشار

حمودة عمار

المستشار

موهوب مخلوف

بحضور السيد بن يوسف عبد الفادر المحامي العام و بمساعدة السيد شبيرة عبد الجليل  
كاتب الضبط .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 29067  
قرار بتاريخ : 1983/05/16  
رقم الفهرس : 179

### المجلس الأعلى

بناء على المواد 231 ، 233 ، 239 ، 244 ، و 275 و ما بعدها من ق.ا.م.  
و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن  
المودعة يوم 04 نوفمبر 1981 و على مذكرة الرد التي قدمها المطعون ضده .  
و بعد الاستماع إلى السيد تحلايتي السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره  
المكتوب .

و إلى السيد بن يوسف عبد القادر المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
حيث طعن بالنقض السيد / ضد القرار الصادر بتاريخ 13 ماي 1981 من مجلس  
قضاء البويرة المصرح بتأييد الحكم الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1978 من محكمة  
عين بسام الراضة لدعواه الرامية إلى استصدار أمر بطرد المدعى عليه السيد /  
حيث يستوفي الشروط الشكلية و الأجل القانوني و تأييدا لطعنه يتمسك المدعي  
بوجه واحد .

**الوجه الوحيد :** المأخوذ من خرق المادتين 119 و 492 من القانون المدني،  
لأن قضاة الموضوع علقوا دعوى فسخ الإيجار المقدمة من المدعي ضد المدعى عليه على  
توجيه تنبيه بالإخلاء مسبقا وفق أحكام المادتين 474 و 475 من القانون المدني ، بينما  
كانت دعواه مؤسسة على فسخ الإيجار و ليس على سقوط حق المكوث في الأمكنة .  
حيث في الحقيقة أن حق المكوث في الأمكنة غير مخول إلا عند إيداء المؤجر  
رغبته و قصده في وضع نهاية نظام الإيجار بالتعاقد بواسطة التنبيه بالإخلاء، و حسب  
الوضعية في القضية الراهنة عقد الإيجار لا يزال معمولا به.

(179/29067)

و حسب كل عقد ملزم للطرفين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، للمالك حق التماس فسخ الإيجار الشفوي ، أو إخلال هذا العقد الشفوي تطبيقاً لأحكام المادة 119 من القانون المدني .

حيث تخضع المادة 119 المشار إليها ممارسة هذا الحق بإنذار يوجه إلى المدين قبل مباشرة الدعوى لأن المستأجر المدعى عليه كان يشكل بصيغته خطأ .  
ومن ثم لا يمكن له الاستظهار بالحق المخول له من المادة 119 من القانون المدني المشار إليه .

حيث بهذا السبب المأخوذ من خالص القانون بديلاً عن الوجه المنتقد في الطعن فيكون بذلك القرار المطعون فيه مبرراً .

#### لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى ما يلي:

قبول الطعن شكلاً ، و التصريح برفضه لعدم تبريره موضوعاً .

الحكم على المدعي السيد قارة مزيان بأداء المصاريف .

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر ماي سنة ثلاث و ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى ،  
الغرفة الاجتماعية المترتبة من السادة :

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي سعيد

المستشار

حمودة عمار

و بحضور السيد بن يوسف عبد القادر المحامي العام ، و بمساعدة السيد شبيرة عبد الجليل كاتب الضبط .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 32720  
قرار بتاريخ : 1983/05/30  
رقم الفهرس : 222

### المجلس الأعلى

بناء على المواد 231 ، 233 ، 239 ، 244 ، 257 و ما بعدها من ق.ا.م.  
بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن  
الموضوعة

يوم 15 أكتوبر 1982 و على مذكرة الجواب التي قدمتها المطعون ضدها.  
بعد الاستماع إلى السيد تحلايتي السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب  
و إلى السيد بن يوسف عبد القادر المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
حيث طعن بالنقض : ضد القرار الصادر في 08 فيفري 1982 من مجلس قضاء  
قسنطينة الملغي للحكم الصادر عن محكمة نفس المدينة بتاريخ 23 جوان 1980 و فصل  
من جديد بالأمر بطرده من السكن الممتازع عليه .

حول الدفع بعدم قبول الطعن :

حيث ترى السيدة المدعى عليها عدم قبول الطعن بسبب عدم ذكر المدعيان  
في عريضتهما مهنتهما حسب ما تنص عليه المادة 241 مكرر من ق.ا.م .  
حيث إن أحكام المادة المتمسك بها لا تهدف سوى إلى التمكين من الاتصال  
بالأطراف ليتسنى لهؤلاء الاستظهار بأوجه دفاعهم .

حيث في القضية الراهنة كان بالإمكان الاتصال بالسيدة المدعى عليها و أنابت  
عنها وكيلها ليقدم أوجه الدفاع عن حقوقها.  
و عليه فهذا الدفع غير مبرر .

حيث إن الطعن يستوفي أوضاعه القانونية من حيث الشكل و الأجل القانوني  
و تأييدا لطعنهم يتمسك المدعيان بوجهين :



(222/32720)

الأول: مأخوذ من خرق القانون و الثاني: من قصور الأسباب و في المجموع من انعدام الأساس القانوني .

### الوجهان المقترنان:

حيث يعاب على مجلس قضاء قسنطينة :

أولاً: خرقه القانون لأنه تراءى له بأنه لا يمكن الأخذ بأحكام المادة 515 إلا لصالح المالك للأمكنة كما لا يمكن العمل بها ضد المستأجر.

ثانياً: كونه كان مسبباً لقراره على واقع واحد هو عدم وجود أي علاقة تربط الأطراف و هذا قصور في الأسباب مع الخلو من الأساس القانوني .

حيث تجدر الإشارة أن الحق القانوني للمكوث في الأمكنة لا يبدأ سريانه إلا حين انتهاء مدة سند الإيجار ، و لا يمنح هذا الحق مبدئياً إلا للمستأجر الحائز على سند انتهت مدته، إلا أنه توجد حالات استثنائية هي كالتالي:

أ/ بموجب المادة 510 من القانون المدني عند نقل الإيجار إلى خلف المستأجر المتوفى .

ب/ بموجب المادة 515 من نفس القانون ، في حالة وفاة الشاغل للأمكنة أو عند حالة إهمال العائلة .

حيث إن المدعين لم يقدموا الحجة على أنهما يوجدان في إحدى هاتين الوضعيتين المشار إليهما أعلاه ، بل لم ينازعا قط أن الحائز على سند الإيجار حالياً عاجز عن إثبات ذلك هي السيدة المدعى عليها لا تربطها بهذين المدعين أية رابطة قانونية .

حيث برفض طلباتهم بسبب عدم وجود أي ارتباط قانوني بين الأطراف المتنازعة كان القرار المتخذ مبرراً بالكفاية دون أي خرق للقانون ، بل بالعكس كان مطبقاً عن صواب القانون و أسس قراره على أسس قانونية .

### **لهذه الأسباب**

قرر المجلس الأعلى ما يلي:

قبول الطعن شكلاً و التصريح برفضه لسوء تأسيسه موضوعاً .

الحكم على المدعين المذكورين بأداء المصاريف .

(222/32720)

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ ثلاثين  
من شهر ماي سنة ثلاثة و ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى الغرفة  
الاجتماعية المترتبة من السادة:

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي سعيد

المستشار

موهوب مخلوف

بحضور السيد بن يوسف عبد القادر المحامي العام و بمساعدة السيد شبيرة عبد

الجليل كاتب الضبط.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 33153  
قرار بتاريخ : 1983/06/13  
رقم الفهرس : 249

## المجلس الأعلى

في جلسته العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان و بعد المداولة القانونية  
أصدر القرار الآتي نصه .

بمقتضى المواد 231 ، 233 ، 239 ، 240 إلى 264 و التي تليها من ق.ا.م.  
بمقتضى المواد 515 ، 517 ، 529 ، 530 ، و 531 من القانون المدني .  
بمقتضى العريضة المؤرخة في 18 نوفمبر 1982 المودعة لدى كتابة الضبط  
للمجلس الأعلى و كذا المذكرات التي قدمها المطعون ضده .  
بعد الاستماع إلى المستشار المقرر السيد تحلايتي سعيد في تقريره المكتوب  
و إلى المدعي العام السيد بن يوسف عبد القادر في طلباته المكتوبة .

حيث طعن بالنقض الورثة / ضد القرار الصادر في تاريخ 21 مارس 1982  
بمجلس قضاء المدينة الملغي للحكم الصادر من محكمة نفس المدينة في 21 ديسمبر 1980  
المصرح بصحة التتبيه بالإخلاء المبلغ و الأمر بطردهم من السكن المتنازع عليه التابع  
لعمارة ملك لورثة المدعى عليهم و الكائن بنهج مهري المدينة .  
حيث يستوفي الطعن شروط الطعن و الأجل القانوني .  
و تأييدا لطعن المدعين بتمسك هؤلاء بوجهين :

### الوجه الأول:

المأخوذ من تجاوز السلطة و تناقض الأسباب و الخلو من الأساس القانوني لتمسك  
قضاة الموضوع المرفوعة لديهم دعوى استرجاع السكن تطبيقا للمواد 529 ، 531 من  
القانون المدني و لم يفحصوا شأن ما إذا كان هذا الطلب مؤسسا و لكنهم فحصوا سقوط حق  
المكوث في الأمكنة تطبيقا للمادة 517 من القانون المدني ، و بهذا الصنيع كانوا في قرارهم  
متجاوزين السلطة ، مما أدى بهم إلى التناقض في تصريحهم بصحة التتبيه بالإخلاء

(249/33153)

المؤسس على أحكام المادة 531 و تبرير قرارهم بسقوط حق المكوث في الأمكنة المنصوص عليه في المادة 517 من القانون المدني .

لكن خلافا لإدعاءات المدعين أشار قضاة الاستئناف إلى ما يلي:

حيث إن المادة التي يحتج بها المستأنف عليه الذي هجر المنزل المتنازع عليه إلى مكان آخر قصد إبقاء أختيه : بن غربية زليخة و بن غربية آسية مقيمتين فيه لا تنطبق على هذه القضية ما دام المستأنفون أو أحدهم على الأقل يطالب باسترجاع المنزل المتنازع عليه لإقامة ابنه فيه .

حيث بهذا التسبب أجاب قضاة الاستئناف على الوجه الذي استظهر به المدعون المحتجون بحقهم في المكوث بالأمكنة ضد طلب الاسترجاع المقدم من المستأنفين ورثة بلطرش ، و لم يكن ذلك سوى تكريسا للمبدأ المنصوص عليه في المادة 529 من القانون المدني المتطلبية للشروط المطلوبة في هذه المادة لممارسة حق الاسترداد من جهة ، و معاينة قضاة الموضوع المذكورون توافر هذه الشروط في القضية الراهنة من جهة أخرى ، مما يستتبع أن هذا الوجه غير ميرر .

#### الوجه الثاني:

المأخوذ من خرق المادة 515 الفقرة 01 من القانون المدني التي تنص : يرجع حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن أو المهنة في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته و كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 06 أشهر .

لكن بالمطالبة بحق الاستفادة من المكوث في الأمكنة تطبيقا للمادة 515 يتعين تبرير ذلك برحيل مفاجئ غير متوقع من شاغل الأمكنة بصفة قانونية .

حيث لم ينازع أن رحيل و مغادرة الشاغل القانوني للأمكنة السيد بن غربية محمد كان مهينا و منظما .

(249/33153)

مما يستتبع أنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة 515 من القانون المدني في القضية  
الراهنه و عليه فهذا الوجه غير مبرر كالسابق له .

لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى :

قبول الطعن شكلا و التصريح برفضه لعدم تبريره موضوعا ، و الحكم على المدعين  
ورثة بن غربية بأداء المصاريف .

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في جلسته العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من  
شهر جوان سنة ألف و تسعمائة و ثلاثة و ثمانين، و من قبل المجلس الأعلى الغرفة  
الاجتماعية المترتبة من السادة:

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي سعيد

المستشار

حمودة عمار

بحضور السيد بن يوسف عبد القادر المحامي العام ، و بمساعدة السيد شبيرة  
عبد الجليل كاتب الضبط .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم: 37695  
قرار بتاريخ: 1985/06/24  
رقم الفهرس: 158

### المجلس الأعلى

في جلسته العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج رمضان عبان الجزائر .  
بعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه :  
بناء على المواد 231 ، 233 ، 239 ، 244 ، 257 و ما بعدها من ق.ا.م.  
بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن المودعة  
يوم 08 نوفمبر 1983 و على مذكرة الجواب التي قدمها المطعون ضده .  
بعد الاستماع إلى السيد تحلايتي سعيد المستشار المقرر بتلاوة تقريره المكتوب  
و إلى السيد مصباح الربيع المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
حيث طعن بالنقض السيد / ضد القرار الصادر في 05 جانفي 1983 من مجلس  
قضاء الجزائر الملغي الحكم المتخذ في 16 نوفمبر 1980 من محكمة الحراش المصحح  
التنبيه بالإخلاء المبلغ إلى المدعى عليه في الطعن المسمى شولاح عبد الحفيظ بن العربي  
و إثره صدر الحكم ضده بالطرد من السكن الممتاز و فصلا من جديد قرر مجلس القضاء  
الأمر بمكوته في الأمكنة .

حول الدفع بعدم قبول الطعن :

حيث طلب المدعى عليه كمطلب أساسي عدم قبول طعن خصمه بسبب أن قرار  
مجلس قضاء الجزائر الصادر في 15 جانفي 1983 كان في وقت لاحق موضوع الطعن  
الراهن المقدم من السيد/ و بوثيقة محررة منه بتاريخ 19 فيفري 1983 التمس مراجعة  
مبلغ قيمة الكراء ما يجعل حدا و نهاية لكل دعوى سابقة مما يصير أن التنبيه بالإخلاء  
المؤرخ في 11 أبريل 1975 دون أثر، و نتيجة لذلك تبعا لما سبق ذكره يكون الطعن  
الراهن أيضا .

(158/37695)

حيث يستنتج من صيغة تحرير هذا الوجه أن المدعى عليه شولاح عبد الحفيظ اعتبر أن الوثيقة المحررة بتاريخ 19 فيفري 1983 من المدعي في الطعن أرزقي الملمس في زمن لاحق على صدور القرار المطعون فيه بتاريخ 05 جانفي 1983 مراجعة مبلغ قيمة السكن المتخاصم عليه هي موافقة منه في إطار حالة متابعة الدعوى أو قبول منه على تنفيذ القرار و التنفيذ لا يحتمل عند الاقتضاء تفسيراً أو تأويلاً آخر غيره .

حيث انه فعلا إذا حصلت الموافقة على قرار لتطبيقه يتعين لزوماً أن يبرز ذلك حقيقة ، أي هذه الموافقة تكون مستخلصة من وثائق لا تتعكس مع إرادة ممارسة طرق الطعن المسموح بها قانوناً و تظهر جلياً قصد الطرف الذي يعارض على قبول القرار المتخذ في القضية .

حيث ليس الشأن ذلك في القضية الراهنة لأنه من الثابت أن للمدعي في الطعن الحق في التماس مراجعة مبلغ قيمة الإيجار على اعتبار أن واقع الأحكام المتعلقة بقيمة الإيجار تخص كلا من الشاغلين الثابتة حقوقهم في المكوث بالأمكنة و كذا أيضاً المستأجرين خالياً الأمكنة و الذي لا يتعارض مع منازعات حق المكوث في الأمكنة الممارس من المدعي في الطعن مما يستتبع أن الدفع بعدم قبول الطعن غير مؤسس .

و في الموضوع يتمسك المدعي ولد علي أرزقي بتأييد طعنه بوجهين .  
حيث يتراءى للمدعي أن القرار المطعون فيه كان خارقاً و متناسياً الشكليات الجوهرية وفق ما يلي :

- 1- لا يقدم في حيثياته مختلف التأجيلات و مختلف أوجه الإجراءات .
- 2- عدم ذكر المحامي الموكل السيد يعنات بوعلام المقدم عريضة الطلبات (عبث و استهتار) .
- 3- عدم الإشارة لتاريخ تلاوة تقرير المستشار المقرر و كذا تاريخ المداولة ، حيث تنص المادة 144 من ق.ا.م. أن التأشيرات المأخذ عليها القرار المطعون إهمالها ليست من التي يتعين الإتيان بها إجبارياً . ضمن قرارات مجالس

(158/37695)

القضاء إلا إذا ثبت أن إحدى هذه الشكليات لم تتجزو وأن سكوت القرار عليها يترتب بموجبه بالتصريح بالبطلان و عليه فهذا الوجه غير مبرر .  
الوجه الثاني: المأخوذ من قصور و تناقض الأسباب إذ يعاب على القرار المطعون فيه تطبيقه الفقرة الثالثة من المادة 517 من القانون المدني لواقع كون السيد شولاح عبد الحفيظ غادر نهائيا الحراش و أن مصلحة / الحق بولاية بجاية و كذا الموظفين بالمصلحة المذكورة و إن مجلس القضاء أسس قراره على عناصر غير محقق صحتها بل كان ذلك على مجرد شهادات متناقضة موجودة ضمن وثائق الملف .

حيث في إطار هذه المآخذات تجدر الإشارة إلى أن الفقرة 03 من المادة 517 من القانون المدني لا تنص على الدفع برفض حق المكوث بالأمكنة لصالح الأشخاص المبررين أن وظائفهم أو مهنتهم تلزمهم أن يكون لديهم عدة مساكن .  
حيث بتأسيس مجلس القضاء قراره على الفقرة المذكورة بتصريحه أن المدعى عليه في الطعن له حق الاستفادة من حق المكوث في الأماكن لواقع كونه يمارس حاليا وظيفة مدير وحدة تابعة للشركة التي يعمل ضمنها دون التحقق مسبقا من أن الوظيفة المذكورة تلزمه أن يكون لديه مسكن ثان و من ثم كان قرار قضاة الاستئناف غير مبرر مما يعرضه بسبب ذلك إلى النقض و البطلان .

#### لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى : قبول الطعن لصحته و بتأسيسه موضوعا .  
نقض و إبطال قرار مجلس قضاء الجزائر الصادر في تاريخ 15 جانفي 1983  
إرجاع القضية و الأطراف إلى الوضعية التي كانوا عليها سابقا قبل صدور القرار الملغى .

إحالة القضية من جديد أمام نفس مجلس القضاء مركبا من هيئة أخرى .  
الحكم على المدعى عليه شولاح عبد الحفيظين بوجمعة بأداء المصاريف .  
و أمر بتبليغ هذا القرار برمته إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط .



(158/37695)

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع  
و العشرين من شهر جوان سنة خمس و ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من قبل المجلس  
الأعلى الغرفة الاجتماعية المترتبة من السادة :

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي السعيد

المستشار

موهوب مخلوف

و بحضور السيد مصباح ربيع المحامي العام و بمساعدة السيد علالي علي كاتب

الضبط .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 38664  
قرار بتاريخ : 1986/11/11  
رقم الفهرس : 303

## المجلس الأعلى

في جلسته العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر و بعد  
المدولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 و ما يليها من ق.ا.م .

و بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض المودعة  
يوم 23 جانفي 1984 .

بعد الاستماع إلى السيد تحلايتي السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب  
و إلى السيد مصباح ربيع المحامي العام في طلباته المكتوبة ،

حيث طعن بالنقض السيد/ ضد القرار الصادر من مجلس قضاء المسيلة  
في: 04 أكتوبر 1983 الملغى لطلبه الرامي إلى استصدار حكم يأمر بطرد المدعى عليه  
خضراوي عمار بن الأخضر من الدار المتخاصم عليها .

حيث إن الطعن يستوفي الشروط الشكلية و الأجل القانوني فهو مقبول ،  
و تأييدا لطعنه يتمسك المدعي المذكور بأربعة أوجه .

**الوجهان الأول و الرابع مقترنان:** إذ يعاب على القرار المطعون فيه كونه قبل  
استئناف خضراوي عمار بينما هذا الأخير كان معترفا بصحة تأسيس حكم طرده الصادر  
من القاضي الأول - مما لا يبرر أي أهمية للاستئناف المرفوع منه - إضافة إلى كونه  
لا يتمتع بالصفة القانونية التي تخوله تمثيل أفراد عائلته و هم أجانب عن المرافعة ليلتمس  
لهم من القضاء الاستفادة بحق المكوث في الأمكنة من جهة و اعتبار أن الأشخاص الباقين  
في الأمكنة عقب ذهابه منها أي المدعى عليه يكون لهم حق المكوث في الأمكنة بمقتضى  
المادة 515 من القانون المدني .

(303/38644)

حيث لتأسيس قرارهم أشار قضاة الاستئناف إلى ما يلي:

حيث أنه كان على المؤجر المستأنف عليه المدعي الأصلي أن يوجه التنبيه بالإخلاء ( أي إخلاء العين المؤجرة) إلى الأشخاص الذين لا يزالون متمتعين بصفة الإيجار و الذين هم عائلة المستأجر الأصلي أثناء إبرام العقد و ظلوا يعيشون معه طيلة هذه الفترة حسب ما تقتضيه أحكام المادة 515 من القانون المدني بالإضافة إلى كونه لم يراع احترام أحكام المادة 526 من نفس القانون المشار إليه .

حيث إن المؤجر لما استند على الاتفاق الواقع و المحرر بينه و بين المستأجر الرامية إلى إخراج المستأجر من العين المؤجرة فان ذلك لا يجد به نفعا بشيء على اعتبار أن كل الاتفاقات المخالفة لقواعد عقد الإيجار المتعلقة بالنظام العام تكون باطلة و لا يمكن لأحد التمسك بها حتى ولو كان ذلك من أخذ الموقعين عليها ذاتيا .

لكن خلافا للتقديرات الواردة أعلاه نصت المادة 523 من القانون المدني أنه لا يمكن التخلي أو التنازل عن حق المكوث في الأمكنة إلا إثر نهاية مدة الإيجار .

و كذا لا يمنع إجراء صفقة تتضمن تعهد المستأجر أو الشاغل مغادرة الأمكنة في تاريخ محدود .

حيث يستخلص من بيانات الحكم المستأنف ضده الصادر بتاريخ 23 جانفي 1983 أن المدعى عليه خضراوي عمار لم ينازع أنه فعلا تعهد بمغادرة الأمكنة إثر منح السكن المقدم إليه من الإدارة التي تستخدمه .

حيث حسب مفهوم أحكام المادة 459 من ق.ا.م . لا يجوز لخصم تقديم الاستئناف إلا على ما تضمنه القرار من أحكام أضرت به .

حيث في القضية الراهنة : أفراد عائلة المدعى عليه الذين مكثوا في الأمكنة لم يكونوا متدخلين في المرافعات أو استظهروا بحقوقهم عند الاقتضاء لإقرار المكوث في الأمكنة .

و المدعى عليه المذكور لا يتمتع بالإنبابة عوضا عنهم لالتماس إلغاء هذا الحكم الذي تجاهل الاستفادة بحق المكوث في الأمكنة للشاغلين المذكورين .

حيث بفضل قضاة الاستئناف حسب ما فعلوا كانوا مسئين تطبيق المادة 523 من القانون المدني من جهة ، كما تجاهلوا أحكام المادة 459 من ق.ا.م.

(303/38644)

لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى ما يلي: و من دون حاجة إلى فحص الأوجه الأخرى للطعن ،  
قبول الطعن لصحته شكلا و التصريح بتأسيسه موضوعا.  
نقض و إبطال القرار الصادر من مجلس قضاء المسيلة في تاريخ 04 أكتوبر  
1983 لا داعي للإحالة .

الحكم على المدعى عليه خضراوي عمار بن الأخضر بأداء المصاريف.  
الأمر بتبليغ هذا النص برمته إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون  
فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط.  
بذا أصدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بقصر العدالة  
نهج عبان رمضان بتاريخ الحادي عشر من شهر نوفمبر سنة خمس و ثمان و تسعمائة  
و ألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى الغرفة الاجتماعية المترتبة من السادة :

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي سعيد

المستشار

موهوب مخلوف

بمساعدة السيد علالي علي كاتب الضبط ، و بحضور السيد مصباح ربيع

المحامي العام .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 40110  
قرار بتاريخ: 1986/01/06  
رقم الفهرس: 14

## المجلس الأعلى

في جلسته العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر.  
و بعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي نصه :  
بناء على المواد 231 ، 233 ، 239 ، 244 ، 257 و ما يليها من ق.ا.م.  
بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض  
المودعة لدى كتابة ضبط المجلس الأعلى بتاريخ 28 أبريل 1984 و على مذكرة الجواب  
التي قدمتها المطعون ضدها.  
بعد الاستماع إلى تحلايتي سعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب ،  
و إلى السيد ربيع مصباح المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة .  
حيث طعن بالنقض ضد القرار الصادر بتاريخ 07 نوفمبر 1983 من مجلس  
قضاء سيدي بلعباس المؤيد للحكم المتخذ من محكمة نفس المدينة بتاريخ 29 نوفمبر 1982  
المصرح بطرده من السكن المكون من غرفة و مطبخ كائن في عمارة هي ملك للمدعى  
عليه في الطعن .  
حيث إن الطعن يستوفي الشروط الشكلية و الأجل القانوني فهو مقبول .  
و في الموضوع :  
حيث تمسك المدعي مقدم عبد القادر بعريضته بوجهين  
الوجه الأول: من خرق الشكليات الجوهرية للإجراءات لا سيما المادة 459  
من ق.ا.م.  
الوجه الثاني: المأخوذ من خرق القانون لا سيما المادة 141 من القانون المدني.

(14/40110)

### الوجه الأول:

حيث تمسك المدعي بأن كل من محكمة و قضاء مجلس الاستئناف استجابوا لطلب السيدة المدعى عليها رغم أن هذا الطلب كان سابقا لأوانه لتقديمها دعوى الطرد في 08 مارس 1982 بينما نهاية الإيجار المتفق عليه كانت محددة بتاريخ 01 جوان 1982 . حيث من المقبول في القضاء الثابت اتقاء الضرر المتوقع عن يقين صحة حدوثه مستقبلا يكون كاف لكي تنشأ عنه مصلحة .

و إذا كان المؤجر يرغب في استرجاع التصرف بالأمكنة عند انتهاء عقد الإيجار بخوفه من أن المستأجر سيتعرض قضائيا لذلك و المؤجر دون انتظار منه لهذا التعرض أقام دعوى في الحال ضد المستأجر عقب توجيه إنذار له، لذلك يرمي من أجهزة القضاء التصريح بطرده ابتداء من تاريخ نهاية عقد الإيجار مما يستتبع أن هذا الوجه غير مؤسس .

### الوجه الثاني:

المأخوذ من خرق القانون لاسيما المادة 141 من القانون المدني بتصريح القانون المطعون فيه برفض طلب المدعي في الطعن تسديد مبلغ 1803750 دج أي المبلغ الإجمالي المدفوع على التهيئة الجمالية المنجزة لحساب المدعى عليها و بموافقتها. حيث يستخلص من بيانات القرار المطعون فيه أنه خلافا لتأكيدات المدعي و نظرا لتقييم قضاة الموضوع للمنازعة المثارة من السيدة المدعى عليها و المتعلقة بالطلبات المقدمة من المدعي المذكور تراءى لهم أن الطلب الاحتياطي يوشك أن يكون سببا في تأخير صدور الحكم عن تجاوز ، و في الشأن قرر المدعي في الطعن القيام بدعوى أخرى منفردة ، و عليه فالوجه الثاني ينقصه الواقع .

الوجه المثار تلقائيا المأخوذ من خرق المادة 514 من القانون المدني .

حيث تنص المادة 514 من القانون المدني المشار إليه : للشاغلين عن حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهنة و المنتفع بها بموجب سند إيجار لهم حق الانتفاع قانونا و التمسك بالبقاء في الأمكنة دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات و شروط العقد الأصلي غير المخالفة لنصوص أحكام هذا القانون .

(14/40110)

مما يستتبع أنه حسب مفهوم الأحكام المقررة في المادة 514 من القانون المدني تكتسب صفة الشاغل للأمكنة عن حسن نية قانونا للمستأجر المنتهية مدة عقد إيجاره مثل الحالة في القضية الراهنة .

و إن هذا الشاغل للأمكنة يظل خاضعا لأحكام عقد الإيجار و يستفيد قانونا من المكوث في الأمكنة و يجبر المالك على قبول ذلك رغم إرادته قبل أو كره خارج المدة المقررة في العقد و لتوضيح ذلك : إن المؤجر المعارض لما ورد يجب عليه عند الاقتضاء منازعة المستأجر في حق المكوث في الأمكنة وفق الشكليات و الشروط المنصوص عليها في القانون، مما يستتبع أنه بالفصل حسبما فعل قضاة مجلس قضاء سيدي بلعباس كان هؤلاء متجاهلين أحكام المادة 514 من القانون المدني الآتفة الذكر و خارقين لهذه المادة .

### لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى ما يلي: قبول الطعن شكلا ، نقض و إبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس في تاريخ 07 نوفمبر 1983 موضوعا .  
إرجاع القضية و أطرافها إلى الوضعية التي كانوا عليها سابقا قبل صدور القرار الملغى .

إحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس القضائي مركبا من هيئة أخرى .  
الحكم على السيدة / المدعى عليها ديرا حرمان بأداء المصاريف و أمر تبليغ هذا النص الكامل برمته إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط .  
بإذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس من شهر جانفي سنة تسعة و ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من طرف المجلس الأعلى الغرفة الاجتماعية و المترتبة من السادة :

الرئيس

ناصر عمرو

المستشار المقرر

تحلايتي سعيد

المستشار

موهوب مخلوف

و بحضور السيد ربيع مصباح المحامي العام و بمساعدة السيد علالي علي

كاتب الضبط .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية  
ملف رقم : 40152  
قرار بتاريخ : 1986/01/06  
رقم الفهرس : 15

### المجلس الأعلى

في جلسته العلنية المنعقدة في قصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر.  
بعد مداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه .  
بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 إلى 264 و ما بعدها  
من ق.ا.م.

و بمقتضى المواد 518 ، 519 من القانون المدني .  
بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض  
المودعة بتاريخ 05 ماي 1984 و على مذكرة الرد التي قدمها محامي المطعون ضدهما .  
بعد الاستماع إلى السيد تحلايتي سعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب  
و إلى السيد مصباح ربيع المحامي العام في طلباته المكتوبة .  
حيث طعن بالنقض السيد / ضد القرار الصادر من مجلس قضاء سطيف في  
19 مارس 1984 الملغي الحكم المتخذ في 27 جوان 1982 من محكمة نفس المدينة  
القاضي بأمر طرده من السكن المتنازع عليه الذي هو ملك للمدعين .  
حيث يستوفي الطعن الشروط الشكلية و الأجل القانوني فهو مقبول .  
و في الموضوع:

**الوجه الأول:** المأخوذ من عدم اختصاص الفرع المدني المرفوعة لديه الدعوى  
لأنه هذه كانت مقدمة أمام فرع كراءات السكن لأن المقصود في الشأن هو علاقات تربط  
المؤجر بالمستأجر .

حيث إن هذا الوجه المثار لم يؤيد بذكر النص القانوني المخروق و عليه فلا يمكن  
أخذه بعين الاعتبار .

**الوجه الثاني:** المأخوذ من خرق و إهمال الشكليات الجوهرية للإجراءات لعدم ذكر



(15/40153)

الوثائق المقدمة وفق نص الفقرة الرابعة من المادة 144 من ق.ا.م.

حيث إن المقصود في الشأن هو بطلان يتعلق بالشكل و هذا الوجه لا يقبل إلا إذا كان مبررا و إن عدم الصحة المتمسك بها تضر مصالح الخصم المتمسك به ، مما يستتبع أن هذا الوجه غير مبرر مما يستوجب رفضه .

**الوجه الثالث:** المأخوذ من انعدام الأساس القانوني و في المجموع من قصور الأسباب لتصريح المدعي في الطعن أنه لا وجود لأي ترخيص قانوني يجيز ورثة بقاق للقيام بالهدم أو إعادة البناء أو مباشرة تعليية العمارة ، و في الشأن لم يشر القرار المطعون فيه بأي تحقيق يتعلق بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 518 و 519 من القانون المدني ، إذ تنص المادتان المذكورتان أن الاستعادة المقصود منها القيام بالبناء أو التعليية أو الإضافة يخضع إجراء هذه الأشغال من الحصول على ترخيص مسبق تسلمه السلطة الإدارية المختصة إلى المالك.

حيث يستنتج من بيانات القرار المطعون فيه أن لإلغاء قضاة الاستئناف الحكم المتخذ و قبول المطلب المقدم من المدعى عليهما في الطعن أنهم اكتفوا بالتصريح بوجود رسم مخطط البناء المزمع إنشاؤه في الملف و هو مرفق بطلب القيام بالبناء ، بينما رفض هذا الطلب برسالة مؤرخة في 21 أبريل 1981 و هذه موجودة ضمن وثائق الملف وكانت موضوع مناقشة حضورية بين الأطراف.

و بفصل قضاة الاستئناف حسب ما فعلوا لم يستوف هؤلاء مقتضيات النصوص الأنفة الذكر أعلاه .

### لهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى ما يلي:

قبول الطعن شكلا و التصريح بتأسيسه موضوعا .

نقض و إبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف في 19 مارس 1984 .

إرجاع القضية و الأطراف إلى الوضعية التي كانوا عليها سابقا أي قبل القرار

الملغى .

إحالة القضية و الأطراف أمام نفس مجلس قضاء سطيف المركبة من هيئة أخرى

للفصل من جديد وفق القانون .

الحكم على المدعى عليهما في الطعن بقاق إبراهيم و بقاق نذير بأداء المصاريف.

(15/40152)

و أمر تبليغ هذا النص الكامل إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد النائب العام ليكتب بها بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط .  
بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس من شهر جانفي سنة ستة و ثمانين و تسعمائة و ألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى  
الغرفة الاجتماعية المترتبة من السادة :

ناصر عمرو	الرئيس
تحلايتي سعيد	المستشار المقرر
موهوب مخلوف	المستشار

بمساعدة السيد علالي علي كاتب الضبط و بحضور السيد مصباح ربيع المحامي

العام.

الرئيس	المستشار المقرر	كاتب الضبط
--------	-----------------	------------

## قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ/ المراجع العامة :

- آدم وهيب النداوي:  
شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، قانون المستأجرين والمالكين، رقم 11 لسنة 1994. الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع. عمان، 1999.
- أنور طابّة:  
عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث. الإسكندرية، 1999.
- بكوش يحيى:  
أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع. الجزائر، 1981.
- بلعيور عبد الكريم:  
نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب. الجزائر، 1986 .
- حسين مصطفى حسين:  
قانون العمل، ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر، 1980.
- حمدي باشا عمر:  
دراسات قانونية مختلفة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر، 2001.
- القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر 2002 .
- ذيب عبد السلام:  
عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقہ و اجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية. الجزائر، 2001.

- رمضان أبو السعود:  
العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية. الإسكندرية، 1999.
- سمير عبد السيد تتاغو:  
عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف. الإسكندرية، 1998.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري:  
الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول والثاني،  
دار إحياء التراث العربي. لبنان، 1963.
- الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية.  
القاهرة، 1966.
- عبد الفتاح عبد الباقي:  
نظرية الحق، الطبعة الثانية، مطبعة النهضة الجديدة. القاهرة، 1965.
- عبد الناصر توفيق العطار:  
شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات إيجار الأماكن، توزيع دار الفكر العربي.  
سنة النشر غير مذكورة.
- كامل محمد بدوي:  
المرجع في قانون إيجار الأماكن، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي. 1959.
- محمد حسين منصور:  
أحكام قانون الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر. الإسكندرية، سنة النشر غير مذكورة.
- محمد صبحي نجم:  
محاضرات في الموارد و التركات والوصايا، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية.  
الجزائر، 1982.
- محمد عبد المجيد مرعي:  
شرح القانون الجديد لتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، عالم الكتب.  
القاهرة، 1978.
- منذر الفضل و صاحب الفتلاوي:  
شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة ، البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي  
والقوانين المدنية الوضعية و قانون المالكين و المستأجرين الأردني لسنة 1982، الطبعة  
الثانية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع. عمان ، 1995.

## ب/ المراجع الخاصة:

- محمد المنجي:  
الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن و المحلات التجارية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف.  
الإسكندرية ، 1989.
- حقوق المالك على العين المؤجرة، 38 حقا ينص عليه قانون المساكن، الطبعة الأولى، منشأة  
المعارف. الإسكندرية، 1989.

## ج/ المقالات:

- الطيب زروتي:  
حق البقاء و حق استرجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، م.ج.ع.ق.إ.س،  
العدد الثالث لسنة 1995.
- العقون الأخضر:  
إيجار المحلات التجارية، نشرة القضاة، العدد الأول لسنة 1987.
- بلحاج العربي:  
طرق الطلاق في قانون الأسرة الجزائري، م.ج.ع.ق.إ.س، العدد الثالث لسنة 1990.
- حبار محمد:  
تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة الميادين، الصادرة  
عن كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بوجدة ، العدد الثامن، الخاص بتنظيم  
الكراء في القوانين المغربية و المقارنة ، 1993.
- حمودة عمارة:  
حق الاسترجاع مع الإسكان الإجباري، المجلة القضائية ، العدد الثاني، لسنة 1993.
- دنوني هجيرة:  
النظام المالي للزوجين في التشريع الجزائري، م.ج.ع.ق.إ.س، العدد الأول لسنة 1994 .
- ذيب عبد السلام:  
إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء، المجلة القضائية، العدد الثاني  
لسنة 1993.

- رحمانى أحمد:  
نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، 1995.
- زواوي فريدة:  
تنازع قوانين الإيجار من حيث الزمان، المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2000.
- عمارة نعرورة:  
مجالات اختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية، الندوة الوطنية للقضاء الاستعجالي، مديرية الشؤون المدنية، 1995.
- لعروم مصطفى:  
عقد الإيجار، مجلة الموثق، العدد الثاني لسنة 2001.
- مقداد كرغولي:  
نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية، العدد الثاني لسنة 1996.

#### د/ النصوص القانونية :

#### القوانين:

- القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1962 ، المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ بتاريخ 31 ديسمبر 1962 ( ج.ر.ج.ج، العدد الثاني لسنة 1963).
- القانون رقم 58/ 75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 ، المتضمن القانون المدني(ج.ر.ج.ج، العدد 78 لسنة 1975).
- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان عام 1904 الموافق لـ 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة (ج.ر.ج.ج، العدد 24 لسنة 1984).
- القانون رقم 04/90 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق لـ 06 فبراير سنة 1990 ، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية للعمل(ج.ر.ج.ج، العدد السادس لسنة 1990).
- القانون رقم 11/90 المؤرخ في 26 رمضان عام 1410 الموافق لـ 21 أبريل 1990، يتعلق بعلاقات العمل (ج.ر.ج.ج، العدد 17 لسنة 1990).
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و العمران (ج.ر.ج.ج، العدد 52 لسنة 1990).

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر.ج.ج، العدد 52 لسنة 1990).
- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 ، المتعلق بالأوقاف (ج.ر.ج.ج، العدد 21 لسنة 1991).
- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر.ج.ج، العدد 21 لسنة 1991).

#### الأوامر :

- الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 08 يونيو سنة 1966 ، و المتضمن قانون الإجراءات المدنية (ج.ر.ج.ج، العدد 47 لسنة 1966).
- الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1393 الموافق لـ 05 جويلية سنة 1973 ، المتضمن إلغاء القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1962 والرامي إلى التمديد ، حتى إشعار آخر، لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر سنة 1962. (ج.ر.ج.ج، العدد 78 لسنة 1975).
- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 ، المتضمن القانون التجاري (ج.ر.ج.ج، العدد 101 لسنة 1975).

#### المراسيم :

- المرسوم رقم 65/63 المؤرخ في 18 فبراير 1963 ، المتضمن تخفيض الإيجار (ج.ر.ج.ج، العدد التاسع لسنة 1963).
- المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 25 محرم 1388 الموافق لـ 23 أبريل 1968 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، و التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق لـ 06 ماي 1966 (ج.ر.ج.ج، العدد 38 لسنة 1968).
- المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق لـ 23 أكتوبر سنة 1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، (ج.ر.ج.ج، العدد 12 لسنة 1977).

- المرسوم رقم 267/81 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1401 الموافق لـ 10 أكتوبر 1981 ،  
و المتعلق بصلاحيات المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق و النقاوة و الطمأنينة العمومية  
(ج.ر.ج.ج، العدد 41 لسنة 1981).
- المرسوم رقم 373/83 المؤرخ في 15 شعبان عام 1403 الموافق لـ 28 ماي سنة 1983 ،  
المحدد لصلاحيات الوالي في ميدان الأمن و النظافة على النظام العام (ج.ر.ج.ج،  
العدد 22 لسنة 1983).
- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق  
لـ 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها  
و يضبط كفاءات ذلك (ج.ر.ج.ج، العدد السادس لسنة 1991).
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق  
لـ 01 مارس سنة 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري (ج.ر.ج.ج، العدد 14 لسنة 1993).
- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق  
لـ 07 يوليو سنة 1993 ، المحدد لكفاءات تطبيق القانون رقم 11/91 المتضمن تحديد القواعد  
المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر.ج.ج، العدد 51 لسنة 1993).
- المرسوم التنفيذي رقم 64/94 المؤرخ في 07 شوال عام 1414 الموافق  
لـ 19 مارس سنة 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه  
في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413  
الموافق لـ 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ج.ر.ج.ج، العدد 17 لسنة 1994).
- المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 04 شوال عام 1418 الموافق  
لـ 01 فبراير 1998، المحدد لشروط نقل الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي،  
التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري (ج.ر.ج.ج، العدد الخامس لسنة 1998).



**A- OUVRAGE GENEREAUX :**

- BRIERE DE L'ISLE Georges :

Baux d'habitation et professionnels. Loi du 01/09/1948, Encyclopédie Dalloz, Droit civil. 31 août 1988.

- COLIN Ambroise et CAPITANT Henri :

Cours élémentaires de Droit civil Français, tome II, par L. JULLIOT DE LA MORANDIERE, 10<sup>ème</sup> édition, librairie Dalloz, Paris. 1948.

- DE LA MORANDIERE Léon Julliot :

Droit civil, tome III, précis Dalloz, 1965.

- DERRUPPE Jean :

La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance, librairie Dalloz, Paris. 1952.

- FAUTSCH André :

Manuel de Droit public et privé, tome 2, Elément de droit, 03<sup>ème</sup> édition. 1960.

- MARTY Gabriel et RAYNAUD Pierre :

Droit civil, les biens, tome II, Sirey, Paris. 1980.

- MAZEAUD Henry, Léon et Jean :

Leçons de Droit civil, tome 3, sûretés, publicité foncière, principaux contrats, 02<sup>ème</sup> édition, Montchrestien, Paris. 1963.

- PLANIOL Marcel et RIPERT Georges :

Traité pratique de Droit civil Français, tome X, contrats civils, louage par BERNARD Pérreud, Paris. 1932 .

- RICO Lucien :

La loi sur les loyers en Algérie, librairie universitaire, Alger. 1951.

- SAVATIER René :

Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui, 03<sup>ème</sup> série, approfondissement d'un Droit renouvelé, librairie Dalloz, Paris. 1950 .

## **B- ARTICLES :**

- ASCENCIO Paul :

Le Droit au maintien dans les lieux, D. 1976, 28<sup>ème</sup> cahier, chronique.

- AUBERT Jean Luc et BIHR Philippe :

Location d'habitation et mixte (loi du 06 juillet 1989), Droit de la gestion de l'immeuble, Dalloz action. 2000.

- BOURAOUI Soukeina et KOTRANE Hatem :

Contrats spéciaux et sûretés, législation spéciale des baux d'immeubles, revue Tunisienne de Droit. 1984.

- CORNU Gérard :

Contrats spéciaux, Rev. Tri. Dr. Civ., n° 04. 1976.

- DUPLAN- MIELLET Simone :

Bail (expulsion), Encyclopédie Dalloz, Droit civil, octobre 1994.

- DUTILLEUL François Collart et DELEBECQUE Philippe :

Contrats civils et commerciaux, Dalloz. 05<sup>ème</sup> édition. 2001.

- ESMEIN Paul :

Bail verbal ou maintien dans les lieux, J.C.P., I, 1974, 1949.

- LANCEREAU Paul :

Le projet de loi relative aux Droits et obligations des locataires et bailleurs.

Des amendements nécessaires, Gaz. Pal, 14 janvier 1982, I, doct. , 1982.

- LATROUS Bachir :

Le statut de l'occupation des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel dont la propriété est dévolue à l'état par ordonnance du 06 mai 1966, Rev.Alg., n° 02. 1976.

- LE MARDELE J. G. :

Commentaire de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 sur les locaux d'habitation et à usage professionnel, J.C.P, I, 726, 1948.

- LEAUTE Pavie :

Louage, locaux d'habitation et professionnels, répertoire de Droit civil, mise à jour 1962. Dalloz, Paris. 1962 .

- MAHIOU Ahmed :

Rupture ou continuité du Droit en Algérie , Rev. Alg., n° spécial , 1982 .

- MENTALECHETA Mohamed :

Les tendances contradictoires du Droit commerciale Algérien, Rev.Alg., N° 02 , 1984 .

- NGUYEN THANH NAH J. :

La socialisation du droit du propriété en Droit positif Français, Rev .Alg. n° 03, 1985 .

- POMEL Bernard :

Contribution à l'étude du domaine de l'état et de son régime juridique. L'exemple des biens vacants, Rev.Alg. , 1972.

- RIPERT George :

La propriété des maisons d'habitation et la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. D. 1948, 43<sup>eme</sup> cahier, chronique.

- ROZES Louis :

Baux d'habitation et mixtes, loi du 23 décembre 1986, Encyclopédie Dalloz, Droit civil. 31 août 1988.

Baux d'habitation et mixtes, loi du 06 juillet 1989, encyclopédie Dalloz,

Droit civil. 31 août 1990.

- SATOR Kaddour :

La compétence des tribunaux et des cours en matière des biens vacants,  
Rev. Alg. 1971.

- VERMELLE Georges :

Baux, loi du 01 septembre 1948, droit de la gestion de l'immeuble, sous la  
direction de Jean-Luc AUBERT, Dalloz, action 2000.

### **C- LES THESES:**

- TIDJANI Farouk:

Le maintien dans les lieux dans le contrat du bail en Droit civil Algérien,  
mémoire pour le magistère en Droit privé, option : contrats et  
responsabilité. Institut des sciences juridiques et administratives d'Alger.  
1988.

### **D- REVUES ET RECUEILS DE JURIS PRUDENCE :**

- Bulletin de la cour de cassation, chambre civile, Dalloz.
- Encyclopédie Dalloz, Droit civil.
- Gazette du Palais.
- Juris-classeur civil.
- Juris-classeur périodique.
- Répertoire pratique Dalloz.
- Revue trimestrielle de Droit civil.

## **E- PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES FRANÇAIS :**

### **LOIS :**

- Loi du 09 mars 1918 relative aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre .( J.O.R.F. du 12 mars 1918).
- Loi du 01<sup>er</sup> avril 1926 réglant à partir du 01<sup>er</sup> avril 1926 les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation .( J.O.R.F. du 02 avril 1926).
- Loi n° 48-1360 du 01<sup>er</sup> septembre 1948 , portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logements .(J.O.R.F. du 02 septembre 1948).
- Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs .(J.O.R.F. du 23 juin 1982).
- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif , l'accession à la propriété de logement sociaux et développement de l'offre foncière .(J.O.R.F. du 24 décembre 1986).
- Loi n° 89-426 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs , portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 .( J.O.R.F. du 08 juillet 1989).

### **DECRET :**

- Décret du 26 septembre 1939 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en temps de guerre .( J.O.R.F. du 05 octobre 1939).

## الفهرس

الموضوع :	الصفحة
مقدمة.....	01
الباب الأول: التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.....	08
الفصل الأول: شروط التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.....	09
المبحث الأول: الشروط الواجب توافرها في العين المشغولة.....	09
المطلب الأول: المبدأ العام: وجود أماكن مخصصة للسكن.....	09
الفرع الأول: ماهية الأماكن المخصصة للسكن.....	09
الفرع الثاني: ملحقات السكن.....	12
الفرع الثالث: الأماكن المختلطة.....	13
المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على المبدأ العام.....	14
الفرع الأول: الأماكن المشغولة تبعا لعقد العمل.....	14
الفرع الثاني: الأماكن المشغولة للمتعة.....	18
المبحث الثاني: الشروط الواجب توافرها في المستفيدين من حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.....	20
المطلب الأول: ضرورة توافر سند إيجاري.....	20
الفرع الأول: ماهية السند الإيجاري الصحيح.....	20
الفرع الثاني: كيفية إثبات السند الإيجاري.....	22
الفرع الثالث: تحديد الأشخاص الحاملين للسند الإيجاري.....	27
أولا: المستأجر الأصلي.....	28
ثانيا: المستأجر الفرعي و المتنازل له.....	32
ثالثا: المتبادل.....	36
رابعا: الشخص الذي أجرت له الإدارة العمومية.....	38
المطلب الثاني: توافر حسن النية في الطرف المتمسك بحق البقاء في السكن.....	39
الفرع الأول: المقصود بحسن النية.....	39
أولا: الالتزام بدفع بدل الإيجار.....	39
ثانيا: الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.....	41

- 42.....ثالثا: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.
- 43.....الفرع الثاني: حالات انتفاء حسن النية في شاغل السكن.
- 42.....أولا: عدم دفع بدل الإيجار.
- 45.....ثانيا: استعمال العين المؤجرة خلافا لما أعدت له.
- 47.....ثالثا: إساءة الانتفاع بالعين المؤجرة.
- 51.....الفصل الثاني: آثار التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.
- المبحث الأول: الآثار القانونية: وجوب مراعاة المؤجر للأحكام المسطرة قانونا
- 51.....لإخلاء العين المؤجرة.
- 51.....المطلب الأول: الأحكام الخاصة بإخلاء العين المؤجرة في القانون المدني.
- 52.....الفرع الأول: عقد الإيجار محدد المدة.
- 53.....الفرع الثاني: عقد الإيجار غير محدد المدة.
- المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بإخلاء العين المؤجرة في المرسوم التشريعي
- 56.....رقم 03/93
- 59.....المبحث الثاني: الآثار العملية: وجوب انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.
- 59.....المطلب الأول: المبدأ العام: الطابع الشخصي لحق البقاء في العين المؤجرة.
- 60.....المطلب الثاني: الاستثناء: انتقال حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.
- 60.....الفرع الأول: الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.
- 61.....أولا: حالة الوفاة.
- 64.....ثانيا: حالة الهجر.
- الفرع الثاني: تحديد الأشخاص المستفيدين من انتقال حق البقاء في الأماكن
- 65.....المعدة للسكن.
- 67.....أولا: أفراد عائلة الشاغل.
- 69.....ثانيا: الشروط الواجب توافرها في أفراد عائلة الشاغل.
- 70.....أ- ضرورة توافر عنصر المعاشة السكنية.
- 70.....ب- عنصر الإنفاق.
- 73.....الباب الثاني: سقوط التمسك بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن.
- 74.....الفصل الأول: سقوط حق البقاء بصفة نهائية.
- 74.....المبحث الأول: سقوط حق البقاء بهدف تحقيق النظام العام.

- 74.....المطلب الأول: صدور حكم أو قرار قضائي بالتخلي عن الأماكن
- الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في الحكم أو القرار القضائي للتخلي
- 75.....عن الأماكن
- 76.....الفرع الثاني: تسبب الحكم أو القرار القضائي بالتخلي عن الأماكن
- 78.....المطلب الثاني: الحظر بسبب الخطر الذي يتهدد العين المؤجرة
- 78.....الفرع الأول: المساكن غير الصحية و المهتدة بالانهيار
- الفرع الثاني: الرقابة القضائية في ظل الفقرة الرابعة من المادة 517 من
- 81.....القانون المدني
- 84.....المطلب الثالث: نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة
- 84.....الفرع الأول: المقصود بنزع الملكية للمنفعة العامة
- الفرع الثاني: الشروط المتطلبية لإعمال نص الفقرة السادسة من المادة 517
- 85.....من القانون المدني
- 86.....أولا: صدور قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة
- 86.....ثانيا: إعادة إسكان الشاغلين
- 87.....المبحث الثاني: سقوط حق البقاء بفعل الشاغل
- 87.....المطلب الأول: الشغل غير الكافي للأماكن
- 88.....الفرع الأول: المبدأ العام: المقصود بالشغل الفعلي للأماكن
- 91.....الفرع الثاني: الاستثناء: حالات استفادة الشاغل من حق البقاء في الأماكن
- 94.....المطلب الثاني: تعدد المساكن
- 95.....الفرع الأول: المبدأ العام: سقوط حق البقاء بسبب تعدد المساكن
- 99.....الفرع الثاني: الاستثناء: حالات استفادة الشاغل من حق البقاء في المسكن
- 101.....المطلب الثالث: الحصول على محل آخر
- 101.....الفرع الأول: الحصول الفعلي أو الحكمي على محل آخر
- 102.....أولا: حالة المحل شاغر
- 103.....ثانيا: حالة المحل المشغول
- 105.....الفرع الثاني: ضرورة تلبية المحل المتحصل عليه لحاجيات الشاغل
- 107.....الفصل الثاني: سقوط حق البقاء بصفة مؤقتة
- 107.....المبحث الأول: هدم البناء لإعادة بنائه



107	المطلب الأول: الشروط المتطلبية لإعمال نص المادة 518 من القانون المدني.
108	الفرع الأول: الحصول على رخصة إدارية لهدم المسكن.....
109	الفرع الثاني: إعادة البناء بشكل أوسع.....
110	المطلب الثاني: الإجراءات الواجب إتباعها لإخلاء العين المؤجرة.....
110	الفرع الأول: إخطار الشاغل.....
111	الفرع الثاني: توفير محل صالح للسكن.....
113	المطلب الثالث: واجبات المالك بعد الإخلاء.....
113	الفرع الأول: الشروع في إعادة البناء خلال مدة ثلاثة أشهر.....
115	الفرع الثاني: إعادة إسكان الشاغلين الذين طردوا بسبب إعادة البناء.....
116	المبحث الثاني: التعليق أو الإضافة في البناء.....
116	المطلب الأول: الشروط المتطلبية لإعمال نص المادة 519 من القانون المدني
117	الفرع الأول: الحصول على ترخيص للقيام بالأشغال.....
118	الفرع الثاني: توسيع البناء أو الزيادة في رفاهيته.....
119	الفرع الثالث: صيرورة العين المؤجرة غير صالحة للسكن.....
120	المطلب الثاني: الإجراءات الواجب إتباعها لإخلاء العين المؤجرة.....
120	الفرع الأول: إخطار الشاغل.....
121	الفرع الثاني: توفير محل صالح للسكن.....
121	المطلب الثالث: واجبات المالك بعد الإخلاء.....
122	الفرع الأول: الشروع في الأشغال خلال مدة ثلاثة أشهر.....
122	الفرع الثاني: إعادة إسكان الشاغلين الذين طردوا بسبب الأشغال.....
123	الخاتمة.....
126	قائمة الاختصارات.....
129	الملحقات.....
161	قائمة المراجع.....
172	الفهرس.....