



جامعة ابن خلدون - تيارت  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

**النظام القانوني للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري**

تحت إشراف الأستاذ:

سيهوب سليم

من إعداد الطالب:

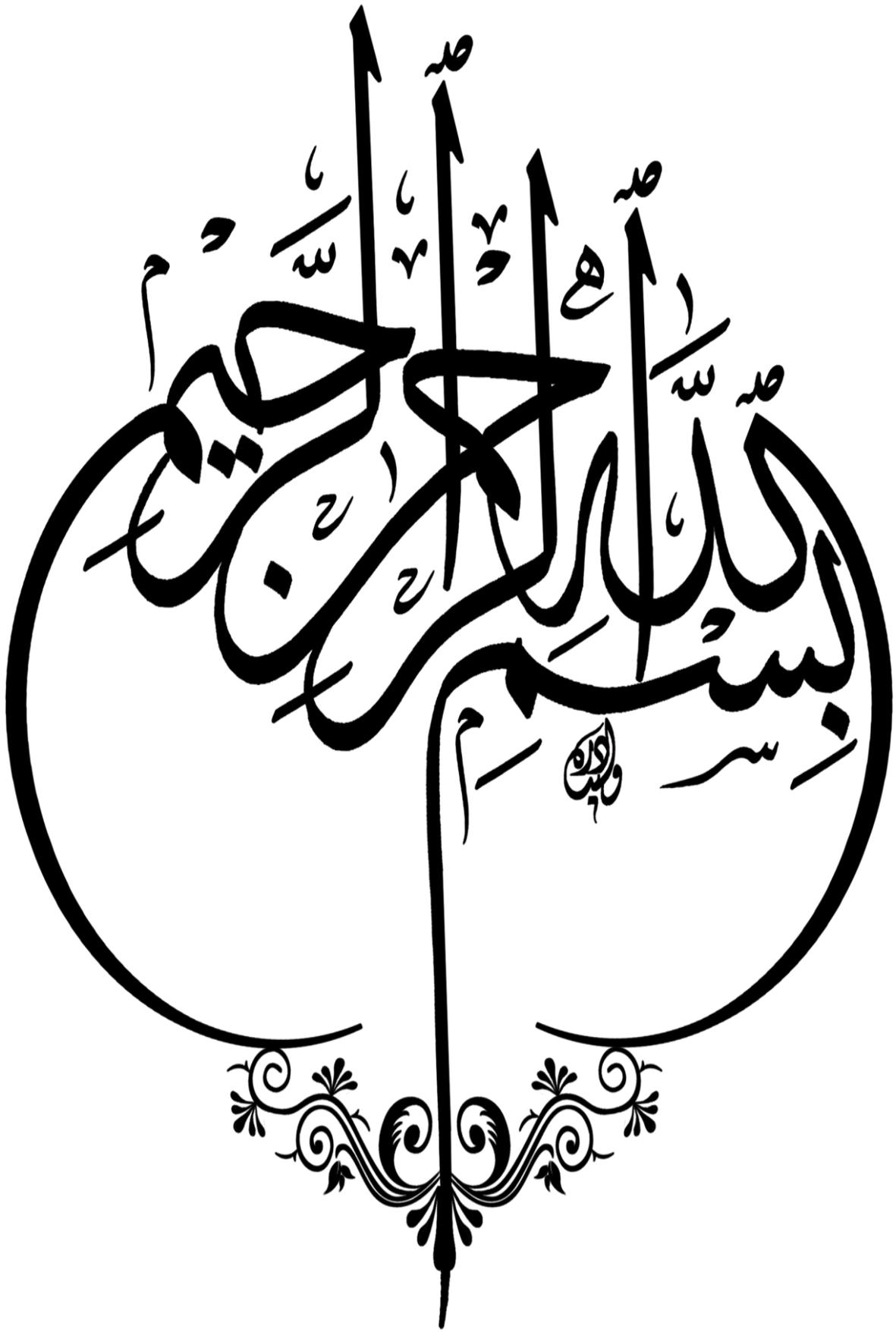
موسى عبد القادر

سي صالح عبد المالك

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
<u>رئيسا</u>	أستاذ مساعد أ	سليمي عبد الهادي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر أ	سيهوب سليم
عضوا مناقشا	أستاذ تعليم عالي	ولد عمر الطيب
عضوا مدعوا	أستاذ تعليم عالي	مقني بن عمار

السنة الجامعية: 2023/2022



# سيرة وتفكير

الحمد لله الذي منحني القوة وساعدني على إنهاء هذا البحث  
والخروج به بهذه الصورة؛

فبالأمس القريب بدأت مسيرتي التعليمية وأنا أنظر إلى يوم  
التخرج كأنه يومٌ بعيد، فرأيتُ أنّ هذا المجال من الدراسة مجالٌ سامٍ  
ومغامرةٌ وغايةٌ تستحق السَّير والسَّهر وتحملُ العناء لأجلها.

وإيماناً بمبدأ أنّه لا يشكر الله من لا يشكر النَّاس، فإنِّي أتوجه  
بالشُّكر الجزيل والامتنان الكبير وخالص التقدير للأستاذة المشرفة  
"باهة فاطمة" الذي ساعدتني في مسيرتي لإنجاز هذا البحث  
وإتمامه، وكان لها الدور الكبير من خلال تعليماتها ونقدها البناء  
ودعمها الأكاديمي

كما أتوجه بالشُّكر الخاص إلى أعضاء لجنة المناقشة والتي  
سنتشرفُ بمناقشتها لرسالتنا هذه والتي ستبدي من الملاحظات  
القيِّمة والآراء المفيدة والسَّديدة ما يكون لها بصمة فريدة على هذا  
العمل العلمي.

## أحزان

الحمد لله وكفى والصلّاة على رسولنا الكريم وأهله وصحبه وسلم؛  
إلى التي بحنانها ارتويتُ وبدفئها احتميتُ ولحقّها ما وفيتُ، إلى من  
كانت تتمنى رؤيتي وأنا أحقق هذا النّجاح، وشاء الله أن يأتي هذا  
اليوم إلى أُمي الغالية حفظها الله.

إلى من شق لي بحر العلم والتعلّم، ركيّزة عمري، كبريائي وكرامتي،  
أبي أطال الله في عمره ورزقه وبارك الله فيه، ومهما قلتُ عنهم لن  
أوفيهما حقهما فالشّكر من قلبي لكما

أسأل الله ان يجعل اجر هذا العلم في ميزان حسناتهما

موسى عبد القادر

سي صالح عبد المالك

## قائمة المختصرات

جريدة رسمية	ج ر
بدون سنة نشر	ب د س
بدون طبعة	ب ط
طبعة	ط

# مقدمة

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي سبيل تحقيقاً بمبدأ "لا كرامة لمواطن بدون سكن لائق" نجد أن الدولة الجزائري قد أخذت على عاتقها مهمة إنتاج السكن وتمويله.

ومن أجل تحقيق السياسة العمرانية المنتهجة من قبل الدولة، نجد أن المشرع قد كرس مجموعة من الوسائل المادية والبشرية لتلبية الطلب المتزايد على السكن، غير أن هذه الموارد لم تكن كافية لتلبية حاجات السوق استمرت الأزمة في التفاقم، وذلك باعتبار أن التدخل في سوق السكنات كان حكراً على الدولة، مما ولد عقلية اتكالية عند بعض المواطنين فأصبحوا ينتظرون من الدولة أن تحل مشكلة السكن، وهو ما زاد من تدهور الوضعية.

وكحل للوضع القائم خلال تلك الفترة، قامت الدولة الجزائري بفتح المجال أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص لإنجاز السكنات وتمويلها ومن بين المتدخلين ويعتبر الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري أحد هذه المتدخلين، حيث يتكفل هذا الأخير أساساً بمهمة تأجير المحلات ذات الطابع السكني والتجاري إلى فئات المواطنين الأكثر حرماناً، وبالتالي تلبية الحاجات العامة للمواطنين، وفي سبيل تحقيق هذا الهدف نجد أن المشرع الجزائري قد أولى وضع نظام قانوني خاص للديوان

وبالرغم من كون العقد المبرم بين الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، والمستفيدين عقد إيجار، إلا أنه من نوع خاص وذلك باعتبار أن المشرع الجزائري خصه بشروط وإجراءات خاصة لإبرامه.

وكغيره من العقود قد تنشأ في بعض الأحيان منازعات بين المؤجر المستأجر سواء خلال مرحلة إبرام العقد وتنفيذه، وذلك لعدم قيام أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقد.

وتظهر أهمية هذه الدراسة في تحديد الطبيعة القانونية للديوان الوطني للعقود الناشئة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري هي عقود شائعة جداً، وبالتالي فكثيراً ما تحدث منازعات بهذا

الخصوص وعليه وجب علينا الإحاطة بالطبيعة القانونية للنزاعات الناتجة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا تحديد الجهة القضائية المكلفة بالنظر في هذا النوع من المنازعات.

ومن الأسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو محاولة الإحاطة بالنظام القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومن ثم معرفة الجهة المختصة في الفصل في المنازعات التي يكون الديون أحد أطرافها.

ومن بين الأهداف التي نتطلع لتحقيقها من خلال هذا البحث هو الإحاطة بموضوع الديون الوطني للترقية والتسيير العقاري بحيث يتمكن للمطلع على البحث أن يتعرف على النظام القانوني الذي يحكم الديوان بالإضافة إلى معرفة إجراءات سير الخصومة التي يكون الديون أحد أطرافها، ومعرفة الجهة المختصة في الفصل في هذه الدعاوى.

من خلال ما سبق نطرح الأشكال التالي:

ما هو الإطار القانوني الذي يحكم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري من حيث الانشاء والمهام والتسيير والمنازعات؟

في سبيل الإجابة على هذه لإشكالية اعتمدنا على منهجين، يتمثل المنهج الأول في المنهج الوصفي إذ حاولنا الوقوف عند خصوصية الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، بالإضافة إلى المنهج التحليلي الذي ظهر من خلال محاولتنا لاستنباط كافة الإجراءات اللازمة لسير الخصومة التي يكون الديوان أحد أطرافها.

وقد واجهتنا مجموعة من الصعوبات أثناء إعدادنا لهذا البحث، من بين هذه الصعوبات قلة المصادر والمراجع العلمية التي تناولت الموضوع محل الدراسة

وقد اعتمدنا في حلنا للأشكال المطروح على خطة ثنائية بحيث خصصنا الفصل الأول من الدراسة للتفصيل في الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، أما الفصل الثاني فبيننا من خلاله منازعات التي يكون الديوان الوطني أحد أطرافها.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتمهيدي للديوان  
الوطني للترقية والتسيير العقاري

## الفصل الأول:

## الإطار المفاهيمي والتمهيدي للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

تعتبر أزمة السكن أحد أكبر المشاكل التي تُوَرِّق الدولة، فنجد أنّ هذه الأخيرة دوماً ما تسعى إلى فكّ هذه الأزمة، أو على الأقل حصرها والتقليل منها، وفي سبيل تحقيق هذا الغرض نجد أنّ الدولة الجزائرية قد عمدت إلى استحداث العديد من المؤسسات تهدف جميعها الى حل أزمة السكن.

فيعتبر الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري أحد أهم المؤسسات الحكومية التي أوكل لها المشرّع الجزائري مهمة تطوير الترقية العقارية، وكذا تسيير العقارات الموجهة للاستعمال السكني أو المهني، ومن أجل التعرّف أكثر على هذه المؤسسة سنتناول من خلال هذا الفصل النظام القانوني للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، حيث سنقسم هذا الفصل الى مبحثين؛ نتناول في الأول الإطار المفاهيمي للديوان، أمّا المبحث الثاني فسنخصّصه لدراسة الهيكل التنظيمي له.

## المبحث الأول: التعريف بمؤسسة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

يعدُّ الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري أحد أهم المؤسسات التي تسعى إلى تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة، وبالأخص تلك المعدة للسكن، وعليه سنتطرق في هذا المبحث الى الإطار المفاهيمي للديوان، وذلك من خلال إبراز تعريف الديوان الوطني، وكذا نشأة هذه المؤسسة من خلال **المطلب الأول**، أما **المطلب الثاني** فسنبين من خلاله خصوصية الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري من خلال إبراز طبيعته القانونية الخاصة.

## المطلب الأول: مهام الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

من أجل التطرق لمفهوم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري يجب علينا أن نعرِّج على ذكر عنصرين أساسيين، يتمثلان في تعريف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري **الفرع الأول**، والأساس القانوني له **الفرع الثاني**.

## الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

بالرغم من الدور الهام الذي تلعبه هذه المؤسسة في تسيير الأملاك العقارية غير أنه لا يوجد تعريف قانوني واضح ودقيق لها، لكن يمكن تعريفها من خلال المهام المسندة إليها وكذا الأهداف المرجوة من استحداث هذه المؤسسة.

فيعرِّف الديوان على أنه: مؤسسة وطنية عمومية اقتصادية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشأت بموجب المرسوم 143-76 المؤرخ في 23-10-1976 بطابع إداري<sup>1</sup> ثم تغيرت طبيعتها تبعاً لتغير الأيديولوجية المتبعة في تلك الفترة، لتصبح مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي<sup>2</sup> وهذا

1 المرسوم 143-76 المؤرخ في 23-10-1976

2 المرسوم 147-91 المؤرخ في 12-05-1991

بحسب المرسوم 91-147، وتخضع لقواعد القانون التجاري، يسيّر من طرف المدير العام وتحت إشراف مجلس الإدارة.<sup>1</sup>

تعدُّ المؤسسة العمومية بشكلٍ عام أحد أساليب تسيير المرافق العمومية الخاضعة للقانون العام، إلى جانب الدولة والجماعات المحلية بحكم أنّ المرافق العمومية أساس وجود الإدارة العامة، بيد أنه يلاحظ أنّ المؤسسة وإن كانت تهدف إلى تحقيق حاجات عامة فإن هاته الأهداف تتغير تبعاً لطبيعة المؤسسة العمومية الإدارية منها والاقتصادية، وتبعاً لتغير الأهداف المرجوة منها بين الفاعلية والمردودية<sup>2</sup>

يعدُّ ديوان الترقية والتسيير العقاري أحد أشكال المؤسسة العمومية، سواء بطابعها الإداري أو التجاري، نظراً لتوفره على ذات الخصائص والعناصر المشكلة للمؤسسة العمومية في شكلها العام، إلا أن تأثر ديوان الترقية والتسيير العقاري بتطور المؤسسة العمومية ويظهر نشاط معايير للمرافق العامة التقليدية -الإدارية- بظهور أنشطة معايرة وأصبحت تأخذ شكل الطابع التجاري والصناعي نتيجة تغير سياسة الدولة والتوجه الاقتصادي لها<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: نشأة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

إنّ فكرة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالشكل الذي نعرفه حالياً ليست وليدة اللحظة، وإنّما كانت نتاجاً لتطورات عديدة مسّت كافة جوانب هذه المؤسسة، أهمها الطبيعة القانونية للديوان، وسنستعرض فيما يلي أهم المراحل لتي مرّ بها ديوان الترقية والتسيير العقاري.

#### أولاً: المرحلة الأولى.

1 بن غزالة عبد الجليل، دور العلاقات العامة في تحفيز العاملين بالمؤسسة الاقتصادية دراسة ميداني على مسؤولي الإدارة لمؤسسة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بسكرة، مذكرة ماستر، تخصص الاعلام والاتصال وعلاقات العامة، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، قسم العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019، ص53.

2 لعريط لمين، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقاً للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وابحاث، العدد 2، المجلد 11، السنة الحادية عشر، جوان 2019، ص86.

3 لحسن غانم، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، المجلد 01، جوان 2018،

وهي المرحلة الممتدة من تاريخ إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري سنة 1974 إلى غاية سنة 1985، وأهم ما ميز هذه المرحلة هو عدم استقلال الدواوين في تسييرها اتجاه الإدارة العمومية، وأهم النصوص القانونية التي تناولت تنظيم وعمل الدواوين خلال هذه المرحلة تتمثل في:

- الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمّن إنشاء وتحديد نظام دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>.

- الأمر رقم 93-76 المؤرخ في 23-10-1976 المحدّد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية<sup>2</sup>.

- المرسوم 143-76 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمّن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية<sup>3</sup>.

- المرسوم رقم 80/01 المؤرخ في 05-01-1980 المتعلق بإنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري لولاية الجزائر أحكام المادة 01 من الأمر رقم 93-76.

- المرسوم رقم 502-82 المؤرخ 25-12-1982 المعدل والمتمّم للأمر رقم 93-76.

- الأمر الوزاري المشترك المؤرخ في 01-06-1985 التنظيم الداخلي لدواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية.

1 الأمر 63-74 المؤرخ في 06/10 المتضمن احداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/06/1974.

2 الأمر 93-76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، العدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

3 المرسوم 143-76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن انشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، العدد 12 الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977

## المرحلة الثانية:

وهي المرحلة الممتدة من سنة 1985 إلى غاية 1991، عرفت دواوين الترقية والتسيير العقاري تعديلاً في طبيعتها، حيث أصبحت مؤسسة اقتصادية عمومية وهذا بموجب أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 المتضمن تحويل وتنظيم أعمال دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية.

وأهم النصوص القانونية التي تناولت تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري، ما يلي:

- المرسوم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 المتضمن تحويل وتنظيم أعمال دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية<sup>1</sup>.

- المرسوم 83-200 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل المؤسسات العمومية<sup>2</sup>.

## المرحلة الثالثة:

مثل المرحلة الحالية والممتدة منذ سنة 1991 إلى يومنا هذا، وخلال هذه المرحلة عرفت دواوين ترقية والتسيير العقاري، تحولاً أساسياً، ذلك أنها أصبحت مؤسسة عمومية تجمع بين خصائص الشركات الخاصة والمؤسسات العمومية وهذا تنفيذاً لمقتضيات المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991.

ومن النصوص القانونية التي تناولت تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري خلال هذه المرحلة ما يلي:

1 المرسوم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 المتضمن تحويل وتنظيم أعمال دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية

2 المرسوم 83-200 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل المؤسسات العمومية.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمحددة لكيفيات تنظيمها وعملها<sup>1</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993 المتضمن تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي رقم 91-147.
- قرار رقم 43 مؤرخ في 19/10/1998 يتضمن تحديد الإطار القانوني للهيكل التنظيمي لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

لقد سبق وقلنا في الفصل الأول أنّ الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري قد شهد العديد من التطورات بموجب العديد من النصوص القانونية، ومن بين أهم التعديلات التي شملت النظام القانوني للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري هو ما تعلق منه بالطبيعة القانونية للديوان.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري في الفرع الأول، ثم سنبين الأهداف المرجوة من استحداث هذه المؤسسة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

أولاً: الطابع الإداري للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

لقد نصّ المشرع الجزائري على الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري من خلال المادة الأولى من الأمر 76-93 التي نصت على ما يلي: "تحدث في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية والتسيير العقاري"<sup>2</sup>.

1 المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر، العدد 25، 1991.

2 المادة 01 من الأمر 76-93 سالف الذكر

فيظهر لنا من خلال هذه المادة أنّ الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري كان ذو طابع إداري محض، وبالتالي فالديوان يخضع للقانون العام، فلم يكن يطرح أيّ إشكال حول مسألة الاختصاص القضائي حول المنازعات، إذ أنّ الاختصاص فيها كان يؤول للمحاكم الإدارية، إلاّ إذا وُجد نص يقضي بخلاف ذلك<sup>1</sup>.

وقد ظهرت الطبيعة الإدارية للديوان أيضاً من خلال النشاطات التي تقوم بها هذه المؤسسة، وكذا اختصاصاته التي حدّتها المادة 03 وما يليها من نفس الأمر<sup>2</sup>.

كما أكّد هذا الأمر على مسألة تعيين الوالي لمدير الديوان بناءً على قرار ولائي، وهو المدير المساعد بالإضافة إلى ممارسة الوالي سلطة الوصاية على مدير المكتب وأعماله التي لا تصبح نافذة في المواضيع التالية إلاّ بعد:

- مصادقة الوالي عليها حصراً.

- جدول التقدير للنفقات والإيرادات.

- القروض.

- شراء وبيع أو كراء العقارات.

- العقود والصفقات.

- قبول الهبات والوصايا لفائدة المكتب.

وأصبحت الوصاية تبسط أيضاً على المكتب من قبل الوالي بصفته مندوباً مباشراً ووحيداً لكل من الوزراء، وتشمل المصادقة على العقود والقرارات الرئاسية التي تمس تسيير المكتب (الديوان) وسلطات الوصاية والمراقبة التي تمارس وفق أحكام قانونية تخص الوصايا الإدارية المتعلقة بالمؤسسة العمومية التابعة للولاية، وتعتبر هذه الوصاية بمثابة تقييد لأعمال الديوان

1 لحسن غانم، المرجع السابق، ص 270

2 المادة 03 من الأمر 76-93 سالف الذكر

الوطني للترقية والتسيير العقاري، وهو الأمر الذي يظهر جلياً من خلال نصوص الموا 08 ، 10، 16 ، 17 ، 19 من ذات الأمر<sup>1</sup>.

### ثانياً: مؤسسة ذات طابع صناعي

لقد اعتبر الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري مؤسسة إدارية إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 85 / 270 الذي غير من طبيعة هاته المؤسسة إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، ثم المرسوم التنفيذي رقم 91 / 147 الذي غير طبيعتها إلى مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي.

ف نجد أنه نصّ في المادة الأولى من المرسوم على ما يلي: "تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"<sup>2</sup>، فيظهر جلياً من خلال هذه المادة أنّ المشرّع الجزائري قد عمد إلى تغيير الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري واعتبرها مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي، وهي تخضع إلى كل من المرسوم 94-147<sup>3</sup> وكذا قواعد القانون التجاري وهذا تطبيقاً لأحكام المادة الثانية من نفس هذا المرسوم<sup>4</sup>.

بالرغم من أنّ المشرّع قد اعتبر الديوان مؤسسة صناعية وتجارية، إلا أنّ ذلك لم يلغي الطابع الإداري تماماً، إذ بقي الطابع الإداري يلقي بظلاله في العديد من الجوانب لا سيما فيما يتعلق بتعيين مسيري الديوان، وهو ما نصت عليه كل من المادة 10 التي جاء فيها ما يلي: "على أن يعين مجلس الإدارة بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث سنوات، وفي حالة توقف أي عضو من الأعضاء يعوض بالأشكال نفسها، وذلك إلى غاية

1 المواد 08، 10، 16، 17، 19، الأمر 76-93 سالف الذكر

2 المادة 01 من المرسوم التنفيذي 94-147 سالف الذكر

3 لحسن غانم، المرجع السابق، ص 271.

4 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-147 سالف الذكر

إنهاء المهمة" وكذا المادة 15 التي أكدت على أنّ المدير العام يعين بمرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح من وزير السكن.

### الفرع الثاني: أهداف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

سنقسم هذا الفرع إلى جزأين، بحيث سندرس من خلال الجزء الأول نشاط الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري أولاً، ثم سنتطرق إلى الأهداف المرجوة من استحداث الديوان.

#### أولاً: نشاط الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

يعتبر الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري أحد الأشخاص القائمين على عمليات الترقية العقارية<sup>1</sup>، وعليه فهو مكلف بالقيام بنشاطات الترقية العقارية المنصوص عليها من خلال القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup> والمتمثلة في:

- كل النشاطات الاقتناء والتهيئة العقارية قصد بيعها أو تأجيرها.
- كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لا سيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها. يمكن القول وبصفة عامة كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأعمال العقارية المتخصصة للبيع والإيجار للأملاك العقارية المعينة، محلات الاستعمال السكني أو المحلات المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، ويمكن أن يرشح

1 باي يزيد عربي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010، ص 10.

2 القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011

متعامل بالترقية العقارية والقيام بمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط التي تحدّد الترقية العقارية<sup>1</sup>

- كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري، أو الحرفي أو المهني يدخل فيها إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه التجهيزات<sup>2</sup>.

- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجتمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك بضمان سير جميع الأملاك التي الحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية<sup>3</sup>.

- عملية تأدية الخدمات قصد ضمان الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها.

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني أو الحرفي والتنازل عنها.

- تحصيل مبالغ الإيجار ولأعباء المرتبطة بالإيجار وكذلك مقابل التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.

- الحفاظ على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها بالاستمرار في حالة كونها صالحة للسكن<sup>4</sup>.

1 باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص11.

2 النوعي احمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة افاق علمية، المجلد 11، العدد 04، سنة 2019، ص 241

3 فتيحة بن عبد الواحد: مراجعة الحسابات ودورها في استثمارية المؤسسة الاقتصادية، رسالة ماجستير في المالية والمحاسبة، معهد العلوم، جامعة بسكرة، 2013 ص ص. 75-80.

4 بن رقية بن يوسف " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية،

- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات<sup>1</sup>.

### ثانيا: أهداف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

بالنظر إلى النصوص المنظمة للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري يظهر لنا أن الهدف الرئيسي للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري هو محاولة فك أزمة السكن أو على الأقل التخفيف منها بالإضافة إلى أهداف أخرى سنتطرق لها فيما يلي:

- السهر على تطبيق سياسة السكن المسطرة من قبل الدولة على أكمل وجه.
- ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن ليطابق المعايير الدولية.<sup>2</sup>
- الحرص على حسن تسيير الأملاك العقارية الموجهة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي التابعة للدولة<sup>3</sup>.
- السعي من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن<sup>4</sup>.

1 بن غزالة عبد الجليل، المرجع السابق، ص 55.

2 سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الاسكان في الجزائر دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة ماستر، فرع علوم التسيير تخصص ادارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سنة 2013، ص64

3 العربي عبد القادر، بن طرفة عبد الكريم، الاجراءات الادارية للتنازل عن الاملاك التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2019، ص37.

4 حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 2 .

**المبحث الثاني: تنظيم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.**

من أجل أن يضمن المشرع الجزائري السير الحسن للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري قام المشرع الجزائري بالنص على تنظيم خاص بالديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، فنجد أنه ضبط من خلال نصوص المرسوم التنفيذي مهام الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، وكذا التنظيم الهيكلي لهذه المؤسسة.

ومن أجل التفصيل أكثر في هذه الأحكام سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول من خلال المطلب الأول مهام وصلاحيات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، ثم سنتطرق في المطلب الثاني إلى الهيكل التنظيمي للديوان.

**المطلب الأول: مهام وصلاحيات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري**

لقد نصّ المشرع الجزائري على الأهداف المنوطة بالديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم 91-147<sup>1</sup> وكذا المرسوم 93-208<sup>2</sup> سالف الذكر، وباستقراء هذه النصوص يمكن تقسيم مهام الديوان إلى قسمين "مهام متعلقة بالترقية، ومهام متعلقة بالتسيير".

وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب كل من مهام الديوان المتعلقة بالترقية في الفرع الأول، أمّا الفرع الثاني فسننتاول من خلاله مهام التسيير.

**الفرع الأول: المهام المتعلقة بالترقية**

فيما يتعلق بمهمة الترقية فإنّ دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكف على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.

1 المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

2 المرسوم التنفيذي 93-08 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-147 سالف الذكر

- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها<sup>1</sup>.
- الترقية العقارية: يكون في هذه الحالة بتصرف الديوان كتاجر ويقوم بتمويل عدة مقاولين خواص وعموميين لإنجاز مشاريع ترقية للبيع والتي تكون للديوان حصة فيها<sup>2</sup>.
- عمليات ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها<sup>3</sup>.
- أداء الخدمات: تمتلك المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وحدة متخصصة في تقديم وإدارة الخدمات المتمثلة في صيانة المباني والإصلاحات الصغيرة سواء في مجال ممتلكاتها أو مع متعاملها من خارج الديوان<sup>4</sup>.
- متابعة المشاريع الموكلة له<sup>5</sup>: ومعنى هذا أن الديوان يكلف بمتابعة ومراقبة المشاريع الموكلة إليه من قبل السلطات الوصية أو التي تدخل ضمن اختصاصه.

#### الفرع الثاني: المهام المتعلقة بالتسيير

- تكلف دوواين الترقية والتسيير العقاري في إطار التسيير بالمهام التالية:
- الإيجار: يعتبر الإيجار المورد الرئيسي للديوان، ويقصد به مجموع المداخل التي يتحصل عليها الديوان<sup>6</sup> مقابل تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها<sup>7</sup>.

1 المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 سالف الذكر

2 بن طرفة عبد القادر، بن طرفة عبد لكريم، المرجع السابق، ص 34

3 المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 سالف الذكر

4 بن طرفة عبد القادر، بن طرفة عبد لكريم، المرجع السابق، ص 35

5 بن طرفة عبد القادر، بن طرفة عبد لكريم، المرجع السابق، ص 35

6 المرجع نفسه، ص 34.

7 المادة 06 من نفس المرسوم

- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيروها.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيروها وضبطه، ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيروها وتنسيق ذلك.
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلتحق بها، شروط خاصة، في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية<sup>1</sup>.
- البيع: بالإضافة إلى كل ما سبق ذكره يمكن للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري أن يعتمد إلى بيع بعض السكنات أو المحلات التابعة للديوان من أجل الرفع من مداخيل المؤسسة، وكذا تغطية تكاليف الإنشاء والصيانة الخاصة بالسكنات والمحلات<sup>2</sup>.
- بالإضافة إلى كل العمليات التي تدخل ضمن نطاق تسيير العقارات السكنية أو ذات الاستعمال المهني.

### المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للديوان

من أجل ضمان السير الحسن للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري قام المشرع الجزائري بالنص على تنظيم هيكلي خاص بالديوان، فنجد أنّ المؤسسة تتكون من المديرية

1 أسماء مكي " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري" مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص 23.

2 بن طرفة عبد القادر، بن طرفة عبد لكريم، المرجع السابق، ص 34

العامة، وتعتبر قمة الهرم الوظيفي في الديوان، بالإضافة الى مجموعة من الدوائر والمصالح، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى قسمين؛ ندرس من خلال الفرع الأول المديرية العامة للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، أمّا الفرع الثاني فسنبين من خلاله دوائر ومهمة كل منها.

### الفرع الأول: المديرية العامة

تطبيقاً لنص المادة 16 من المرسوم 91-147 سالف الذكر نجد أنّ المديرية العامة هي أعلى قمة الهرم الوظيفي في الديوان ممثلة بالمدير العام الذي يعد العنصر الأساسي، لأنه يشرف على تسيير الديوان ومشاريعه عن قرب، ويعتبر المسؤول الأول والأخير على مدى نجاح وتسيير الديوان ونشاطه، وهو مكلف بـ:

- ضمان تحقيق الأهداف المحددة للديوان وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

- التوقيع على جميع الإجراءات التي تنطوي على الديوان.

- ممارسة سلطة الإشراف على جميع العاملين.

- تحضير تقرير سنوي عن الأنشطة مع الميزانية العمومية وبيانات الدخل وإرسالها إلى

الهيئة المشرفة بعد موافقة مجلس الإدارة.

ويساعده في أداء هذه المهام كل من:

### أولاً: المدير المساعد

وهو منصبٌ أُستحدث مؤخراً للحاجة الماسة لهذا المنصب لكثرة المسؤوليات والمهام التي

يتولاها المدير لوحده<sup>1</sup>، وتقع تحت مسؤولياته ما يلي:

- رصد، تنسيق، متابعة وتنفيذ برامج العمل والأهداف المحددة له.

1 لعشاش موسى "أثر التحفيز على أداء العاملين دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري مسيلة" مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص ادارة اعمال، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فرع علوم التسيير، سنة 2021 ص40

- تمثيل المدير العام في اللجان الداخلية والخارجية.

- تحليل وتقييم الأنشطة التي تضطلع بها الهياكل التابعة لمكتب الديوان<sup>1</sup>.

### ثانيا: الأمانة العامة

تعتبر كوسيلة اتصال بين مديريات الديوان والمديرية العامة، وتعمل على خلق جو أكثر تنظيمي لتسجيل عمل المدير، كما تقوم بالإشراف على كل العمليات الشكلية، خاصة بمكتب المدير العام وهي مكلفة ب:

- تسجيل، نقل، تحرير الوثائق الخاصة بنشاط المديرية العامة.

- تقسيم العمل وتوزيع البريد الذي يصل إلى المديرية العامة عبر مختلف المديريات وإعلام جميع المسؤولين بالديوان بقرارات المدير العام.

- استقبال الزوار بالمديرية العامة<sup>2</sup>.

### ثالثا: خلية المنازعات والشؤون القانونية.

حيث يتولى هذا الجهاز مسك القضايا والشؤون القانونية المتنازع فيها على الديوان ومن الديوان نفسه. على كل ما لديه الحق أو عليه الحق، وأيضا تحرير العرائض والإعذارات الموجهة إلى المتخلفين عن تسديد الإيجار الشهري للسكن ومتابعة تطبيق إجراءات السلامة في السكنات<sup>3</sup>.

ويكلف أيضا ب:

- السهر على تنفيذ الإجراءات الخاصة بالتشريع والمتعلقة بمصلحة الديوان.

1 مسلم رضا، تقييم العقود طويلة الاجل وفق النظام المحاسبي المالي دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير لعقاري OPGI ،

مذكرة ماستر، تخصص محاسبة ومراجعة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فرع علوم التسيير، ص 82.

2 مسلم رضا، المرجع السابق، ص ص 82 83.

3 لعشاش موسى، المرجع السابق، ص 41.

- السهر على تنفيذ القرارات وإصدار الأحكام لصالح الديوان.
- إعداد هياكل لمساعدة الديوان في تنفيذ التشريعات واللوائح<sup>1</sup>.

#### رابعاً: خلية المراجعة الداخلية

حيث أنّ هذه المصلحة تقوم بمختلف عمليات التدقيق المتعلق بالسير الحسن للمصالح وفق القانون المسطر لكل هذه المصالح، ويقوم المدقق بعملية مسح شامل من أجل تقفي أية ثغرة سواء مالية أو قانونية<sup>2</sup>.

وتكلف بـ:

- السهر على التنفيذ الجيد للطرق والقواعد والإجراءات للتكفل بالمهام المتعلقة بكل فرع من فروع الديوان.
- تحليل وتقييم النشاط الإداري والمالي للديوان ومتابعة التطبيق الجيد للتشريعات واللوائح.
- تقييم أداء المجلس والإصلاحات المقترحة إذا لزم الأمر من أجل تحسين أدائها<sup>3</sup>.

#### خامساً: خلية الأمن الداخلي.

تتكفل هذه الخلية بالمحافظة على الأمن الداخلي للديوان الوطني، وذلك عن طريق وضع مخطط أمن والسهر على تنفيذه إلى غاية إنجائه من طرف المدير العام، وكذا مراقبة نشاطات أعوان الأمن العاملين في الديوان<sup>4</sup>.

1 مسلم رضا، المرجع السابق، ص 83.

2 لعشاش موسى، المرجع السابق، ص 41.

3 مسلم رضا، المرجع السابق، ص 83.

4 المرجع نفسه.

سادسا: خلية الإعلام والاتصال.

حيث يتولى هذا الجهاز قضايا الإعلام الخارجي للديوان وإعلان المناشير والصفقات وإعلان التوظيف وكل ما يخص الديوان داخليًا وخارجيًا<sup>1</sup>، وتختص هذه المصلحة بما يلي:

- تصميم سياسة معلومات عامة داخل الديوان.
- السهر على استثمار إمكانيات الإعلام الآلي.
- ضمان الاستخدام الرشيد للموارد والكمبيوتر وصيانتها<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: الدوائر

بالإضافة إلى المديرية العامة التي تمثل قمة الهرم الوظيفي ينقسم الديوان الوطني إلى مجموعة من الدوائر لكل منها وظيفته الخاصة، كما ينقسم كلُّ منها إلى مصالح، وهو الأمر الذي سنفصل فيه من خلال الفرع التالي:

أولاً: دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة.

تُعنى هذه المديرية بكلِّ ما يتعلق بالإمكانيات البشرية والوسائل الضرورية الخاصة بالتقسيمات الموجودة بالديوان، كما تهتم بالتنسيق ومراقبة النشاطات المرتبطة بالتسيير الاحترافي المتعلق بمستخدمي الديوان.

فهي المديرية اللازمة لتشغيل جميع الهياكل التابعة لمكتب وتنفيذ إجراءات لضمان الحفاظ على مصالح المجلس، يأتي على رأسها رئيس يهتم بمتابعة الملفات الإدارية للمواطنين وحسن التسيير والأداء<sup>3</sup>، وتتكون هذه المديرية من مصلحتين:

1 لعشاش موسى، المرجع السابق، ص 41.

2 مسلم رضا المرجع السابق، ص 41.

3 المرجع نفسه.

أ- مصلحة الموارد البشرية:

وهي المصلحة التي تهتم بشؤون العمال من ناحية التوظيف كأول خطوة لحياة العامل إلى غاية إحالته على التقاعد، فتعمل هذه المصلحة على مراقبة العامل وتتبع مساره المهني وتدرجه في سلم الوظائف وكذا مراقبة سلوكه وانضباطه في أداء عمله. وللمصلحة عدة فروع:<sup>1</sup>

- فرع الأجور: ويتكفل بحساب أجور العمال وتكوين أجرتهم الشهرية وضخها في البنوك والمؤسسات على مدار الشهر دون تأخير وتقديم كشوف الرواتب.<sup>2</sup>

- فرع المستخدمين: ويتكفل بتكوين ملفات موظفين وحفظها والسهر على تتبع مسار العامل المهني وتدرجه في سلم المناصب وتتبع ملفات المتمهين وعقود مقابل التشغيل وكذا العقود المدعمة، وإنجاز البرامج التكوينية الشهرية واستقبال الطلبات الخاصة بالعمال والمتعلقة بحقوقهم أو الرد عليها.<sup>3</sup>

- فرع الشؤون الاجتماعية: وهو فرع هام جدًا يخص العمال، خاصة عمال المتقاعدين وتتبع ملفاتهم على مستوى الصندوق الوطني للتقاعد، وكذا الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي من أجل الحفاظ على الحقوق المكتسبة للمتقاعد والعامل على حدٍ سواء، وكذا تعمل هذه المصلحة على المراقبة الطبية للعمال كل عام وإجراء التلقيحات الموسمية لعمال الصيانة، وكذا إنجاز شهادات العمل للضمان الاجتماعي والمنح العائلية وكذا الاشتراكات التعاضدية.<sup>4</sup>

1 لعشاش موسى، المرجع السابق، ص 42

2 مسلم رضا المرجع السابق، ص 83.

3 مسلم رضا المرجع السابق، ص 83.

4 لعشاش موسى، المرجع السابق، ص 42

**ب- مصلحة الوسائل العامة:**

مصلحة مهمتها الصيانة لمعدات النقل والشراء والبيع المتعلق بالمواد المستخدمة في الحياة اليومية للديوان، ك شراء قطع غيار السيارات، الأجهزة المختلفة والمواد ذات الاستهلاك اليومي كالورق مثلاً، وتدعيم مصلحة الصيانة بالوسائل والأدوات الضرورية للعمل كالألبسة، وتقوم بتحرير الفواتير للموردين، وتحرير مهمات العمل اليومية ولها فروع منها: فرع حضيرة السيارات فرع التموين<sup>1</sup>.

**ثانياً: دائرة المحاسبة والمالية.**

تهتم هذه المديرية بضمان جميع العمليات المالية المحاسبة الخاصة بالديوان وتحديد الميزانية اللازمة لتنفيذ المهام التي تضطلع بها الوكالة لرصد وتنفيذ وضمان السيطرة عليها، كما تهتم بضمان وصيانة وتحديد مكتب المحاسبة وتوحيد جميع القيود المحاسبية. تتمثل هذه المديرية في:

**أ- مصلحة المحاسبة: تتمحور مهامها في :**

- إقرار الميزانية والإشراف على تنفيذها.
- مسك الدفاتر وفقاً للقواعد المعمول بها لدى الديوان واستكمالها.
- إعداد الوثائق المتعلقة بالأنشطة المالية والمحاسبية للديوان، وقوائم الجرد، وحساب قيمة الاستهلاك الخاصة بهم.

**ب- مصلحة المالية: تهتم بـ:**

- ضمان المراقبة المنتظمة لمواقع الخزينة والحركات المالية.
- متابعة وتنفيذ المعاملات الضريبية بنشاط الديوان.

<sup>1</sup> المرجع نفسه

ج- مصلحة الاستثمارات:

- وضع ومراقبة برنامج الاستثمار السنوي.

د- مصلحة تحصيل الإيجار<sup>1</sup>:

من خلال تسمية هذه المصلحة يظهر لنا أنها تختص بتحصيل بدل الإيجار من المستأجرين لدى الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

ثالثاً: دائرة تسيير وصيانة الحضيرة العقارية

هي دائرة تقوم بتسيير الممتلكات ومراقبتها وصيانتها والتنازل عنها وبيعها وشرائها وتعزيز العلاقات مع المستخدمين وجمعيات الممتلكات في اتصال مع الإجراءات ذات الصلة للحفاظ على الممتلكات<sup>2</sup> وتنقسم إلى مصالح وهي:

أ- مصلحة التنازل عن الممتلكات: تقوم هذه المصلحة بتسيير التنازل عن أملاك الدولة أي بيع المحلات والسكنات.

ب- مصلحة استغلال الممتلكات: مصلحة مكلفة بتسيير أملاك الديوان.

ج- مصلحة الصيانة والترميم: حيث تقوم بصيانة السكنات وترميم المباني ونظافتها وتصلح قنوات الصرف الصحي<sup>3</sup>.

رابعاً: دائرة التحكم في إنجاز المشاريع: وهي عماد وأساس الديوان، حيث تعمل على مراقبة المشاريع، ومتابعة كل عمليات دراسة المشاريع المبنية وتحرير الصفقات العمومية. وتضم المصالح التالية:

1 مسلم رضا المرجع السابق، ص 90.

2 المرجع نفسه، ص 92

3 مسلم رضا المرجع السابق، ص 90

أ- مصلحة متابعة إنجاز المشاريع الاجتماعية.

ب- مصلحة الصفقات والأسعار.

ج- مصلحة الدراسات والبرمجة<sup>1</sup>.

خامساً: دائرة التنمية العقارية والعقار.

تقوم ببرمجة المشاريع السكنية بأنواعها وتقسيمها عبر تراب الولاية ودراسة الترقية

العقارية ولها مصالح وفروع:

أ- المصلحة التجارية.

ب- مصلحة الترقية العقارية<sup>2</sup>.

1 لعشاش موسى، المرجع السابق، ص 43.

2 المرجع نفسه 44.

## خلاصة الفصل الأول:

يظهر لنا من خلال ما سبق أن الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري يتميز بطبيعة قانونية خاصة، إذ نجد أنه تحول من كونه مؤسسة ذات طابع إداري إلى مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي، وأتى هذا التغيير من أجل مواكبة التطور الذي لحق السياسة السكنية في الجزائر.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه المؤسسة من خلال العديد من النصوص القانونية تنوعت بين قوانين ومراسيم، وذلك في صورة المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إنشاء وتحديد نظام دواوين الترقية والتسيير العقاري، الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية

المرسوم 76-143 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، وغيرها من المراسيم، وقد نظم المشرع الجزائري من خلال هذه النصوص مختلف جوانب الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بالإضافة إلى أنه حدد المهام التي يكلف الديوان بها، وتتمثل هذه المهام أساساً في تسيير الأملاك العقارية ذات الطابع السكني والتجاري التابعة للدولة.

## الفصل الثاني

طبيعة منازعات الديوان الوطني للترقية والتسيير

العقاري

## الفصل الثاني

## منازعات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

لقد كان لتغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، من مؤسسة خاضعة لأحكام القانون العام إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وخضوعها لأحكام القواعد الخاصة كأصل عام- الأثر المباشر على طبيعة المنازعة القضائية- والجهة المختصة للفصل فيما يثار بشأنها من نزاع سواء تعلق الأمر في علاقاتها مع الغير أو فيما يتعلق بمستخدميها أو مسيرتها، أو ما يظهر من خلال نشاطاتها وهو ما يدفعنا إلى التساؤل حول تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعاتها

وعليه سنقسم الفصل الى قسمين حيث سنتناول في المبحث الأول إيجار السكنات العمومية وذلك باعتبار أن جميع المنازعات التي يكون الديوان أحد أطرافها يكون موضوعها عقد الإيجار، اما المبحث الثاني فسنبين من خلاله الجهة المختصة في الفصل في منازعات الديوان

**المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لإجارات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري**

نظرا للأهمية الخاصة التي يوليها التشريع لعقد الإيجار حفاظا على توازن العلاقات بين أطرافه وملاءمتها كان له النصيب من تلك النصوص الخاصة، وباعتبار أن عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عقد من نوع خاص، فهو يختلف عما نظمه المشرع في الأمر 58-75 المتعلق بالقانون المدني<sup>1</sup>، بالنظر للطبيعة الخاصة التي تتفرد بها هذه العقود. وكذا ما ترتبه من آثار بالغة الأهمية على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، وكذا الإيجار المبرم مع مصالح الدولة والمبرم مع الجماعات المحلية. ولتحديد مفهوم عقود إيجار السكنات التابعة للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري ارتأينا تقسيم المبحث إلى مطلبين سنتناول في المطلب الأول مفهوم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري أما المطلب الثاني سندرس من خلاله خصوصية عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وطبيعته القانونية.

**المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار السكنات العمومية**

لتحديد مفهوم عقد الإيجار التابع للسكنات التابعة للديوان الترقية والتسيير العقاري يكون بضبط المعنى الدقيق له وذلك بتعريفه وتحديد موضوعه في فرع أول، وليتضح مفهومها بشكل أكبر نميزه عن باقي الصيغ السكنية المشابهة له في فرع ثاني.

**الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار السكنات العمومية**

إنَّ تحديد تعريف الإيجار التابع للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري يقتضي التعرف على ديوان الترقية والتسيير العقاري من خلال عرض النصوص القانونية مرورًا بالتعريفات الفقهية أولاً، ثانياً التعرف على مفهوم الإيجار من حيث القفه والتشريع.

1- الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن للقانون المدني المعدل والمتمم.

أولا تعريف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري:

### 1. التعريف التشريعي:

عرّف المشرّع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 86-107<sup>1</sup> المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية. وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسًا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد. ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون".

غير أن القانون رقم 86-07<sup>2</sup> المتعلق بالترقية العقارية، أصبح ملغى بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>2</sup> المتعلق بالنشاط العقاري. حيث خصص المشرّع الفصل الأول منه للترقية العقارية، وعرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

1- القانون 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق ل 4 مارس سنة 1986 المتعلق بالترقية العقارية المعدل والمتمم

2- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم.

ليأتي فيما بعد نموذج عقد الإيجار المبرم في إطار الترقية العقارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-69<sup>1</sup> المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03. والذي نظم فيه التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجر وكذا التزامات المستأجر. من أجل فتح مجال الإيجار وتشجيع المتعاملين في الترقية العقارية للخوض فيه؛ قام المشرع بإلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني وأحاطه بالعديد من الضمانات المنصوص عليها في ذات المرسوم.

حيث يجب تجسيد العقد في شكل نموذج محدد سلفا نصت عليه المادة 02 من المرسوم 71-147<sup>2</sup> المذكور أعلاه التي جاء فيها ما يلي " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة، بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق. "

## 2. التعريف الفقهي :

يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المؤجر وبالتالي له أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري،<sup>3</sup> أما المستأجر فهو إما شخص طبيعي أو معنوي، صاحب حق شخصي قبل المؤجر وعند استئجار مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، يشترط في المستأجر أن تتوفر شروط خاصة يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين، لأنّ السكّانات الاجتماعية لا تؤجر إلا للأشخاص

1- المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 7 شوال 1414 الموافق ل19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 سابق الذكر.

2- المرسوم التنفيذي 71-147 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها.

3- غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 03، المجلد 1، العدد 10، جوان 2018 ص1.

الذين تتوفر فيهم الشُّروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142<sup>1</sup> المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

ثانياً مفهوم الإيجار:

### 1. التعريف التشريعي:

طبقاً للشريعة العامة عرف المشرِّع الإيجار في المادة 467 الفقرة الأولى من القانون المدني<sup>2</sup> على أنه: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

مماً يعني أنه عقد بين المؤجر والمستأجر لكن بالرجوع لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري نجد أن المشرِّع قد حدد لها إجراءات خاصة، نظراً للطبيعة الاجتماعية لهذه المساكن حيث أن ما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية، كما عرفه عرف المنظم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup> في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أنه: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة والجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوافر لأدنى شروط النظافة".

1- المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24.

2 - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المرجع السابق

3- ناجي ياسمين، إيجار السكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة ماجستير، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2018 ص10

إضافة إلى نص المادة 44 من نفس المرسوم التي تنص على أنه: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية".

## 2. التعريف الفقهي :

يمكن تعريف السكن العمومي على أنه عقد نموذجي مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري والمستفيدين الذين تتوافر فيهم شروط معينة اقراها المشرع لفئة معين من الناس،<sup>1</sup> والتي تخضع في مجملها للمرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري والذين يصنفون بحسب مداخيلهم. يكون السكن ممولاً من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، إذ يحصل المؤجر الممثل في الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري على أجره محددة في تنظيم خاص مقابل تمكين المستأجر الممثل في المستفيد من الانتفاع بالعين المؤجرة لفترة معينة .

**الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار التابع للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري عن باقي المفاهيم المشابهة**

تختلف الصيغ السكنية باختلاف الطبقات الاجتماعية باعتبار دخل كل فرد منهم، ولذلك فإنّ المساعدات التي قدمتها الدولة لم تتوقف فقط على السكنات العمومية الإيجارية بل شملت أنواع أخرى من السكنات، أمثال: السكنات الريفية المدعمة، السكنات الترقية المدعمة والبيع عن طريق الإيجار. ممّا جعل الاختلاط بين المفاهيم وعدم التفرقة بينهم، لذا وجب علينا إزالة الغموض وتوضيح الفرق بينهم.

1- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة

## أولاً: السكن الترقوي المدعم

سكن اجتماعي موجه للطبقة ذات الدخل المتوسط، والتي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون المساعدة، استُحدثت هذه الصيغة بشكل نهائي سنة 2010، بعد أن مرت بالعديد من المراحل، حيث عرف بالسكن التطوري ثم بعد ذلك باسم السكن التساهمي، ويرجع السبب في تغيير التسمية إلى أنّ المستفيد من السكن لم يعد تطوره بنفسه، أين أصبحت العملية تتم عن طريق مرقى عقاري.<sup>1</sup>

نجد أنّ كل من السكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم يشتركان في الصفة الاجتماعية، إلا أنّهما يختلفان في عدة نقاط؛ منها أنّ السكن العمومي الإيجاري موجه للتأجير لفائدة المحرومين دون تقديم أي مساهمات مالية، بغير السكن الترقوي المدعم الذي يتم تمويله من الدولة عن طريق تقديم إعانات غير معوضة تقدر عن طريق الصندوق الوطني للسكن، تتراوح بين 4.000.000 إلى 7.000.000 ويمكن للمستفيد إضافة مساهمته الذاتية المقدرة بين 20 و 30 بالمئة من ثمن العقار.<sup>2</sup>

## ثانياً: السكن الريفي المدعم

سكن اجتماعي موجه للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمي الدخل، تقيم بالوسط الريفي، ويتم تمويله عن طريق تقديم إعانات بشكل نهائي على ثالث دفعات وفقاً لدرجة تقدم الأشغال من أجل تقليص الضغط على المناطق الحضرية.

يختلف عن السكن العمومي الإيجاري في أنّ السكن العمومي الإيجاري يهدف إلى إعانة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف من أجل الإيجار، يختص ببناء وتسليم السكنات. أما السكن

1-حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018، ص137.

2-جمال جعيل، سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة السكن في الجزائر؟، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 4، العدد2، جامعة باتنة 1، 2014، ص97. المشار إليه سعدي منال، سعيداني امال، عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، قانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022 في ص10

الريفي المدعم فهو مخصّص للأشخاص ذوي الدخل المتوسط الذين يعتزمون تشييد السكن على أرضهم.<sup>1</sup>

### ثالثاً: البيع بالإيجار

صيغة البيع بالإيجار المستحدثة بموجب المرسوم<sup>2</sup> 105-01 يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار، ليخفيا فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعن انتهاء المشتري (المستأجر) من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائياً وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد، تتولى إدارتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. وبالتالي فإنَّ الفرق بينه وبين السكن العمومي الإيجاري أنّ أصله عقد إيجار لا يحدث فيه البيع إلاّ بنص خاص، وبدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر يعد المقابل النقدي لانتفاعه بالعين المؤجرة، ويتكفل الديوان بإنجازها وتأجيرها<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: خصوصية عقد إيجار السكنات العمومية الاجتماعية وطبيعته القانونية

نظراً للهدف المسطر من قبل الدولة في إنشاء مثل هذه السكنات ذات الطبيعة الاجتماعية. فقد جعله يكتسي طبيعة قانونية خاصة ينفرد بها عن غيره من العقود وتخصيصه بإجراءات محدّدة به فرضها المشرّع على طرفي هذا العقد لإبرامه، باعتبار محل عقد إيجار ذلك لهو الداعي لدراسة خصائصه لمحاولة تحليله في الفرع الأول، واستنتاج طبيعة هذا العقد التي لا تتأتى لنا إلاّ بعد التعريف الذي تطرقنا إليه سابقاً في الفرع الثاني.

1-آسية هتشان، السكن الريفي كآلية للتنمية (دراسة قانونية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة ب.س  
2-رسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 الصادرة في 2001/04/29 والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 ج ر عدد 04 الصادرة في 2003/01/22 والذي غير اسم المرسوم ليصبح كما يلي المرسوم التنفيذي... " المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار "

3- حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، بجامعة تيزي وزو، العدد 5، 2007 ص173.

### الفرع الأول : خصائص عقد الإيجار التابع للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

يتميز عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عن غيره من العقود الأخرى بجملة من الخصائص على العقد نفسه وأطرافه. فهذه السكنات والتي توحى بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع وهي: العائلات والأفراد ذوي الدخل الضعيف، والتي تتمثل في: أولاً: اشتراط وجود عقد خاص

طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 71-147<sup>1</sup> تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيهما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق. ولقد جاء في المرسوم التنفيذي 96-235<sup>2</sup> وأخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69<sup>3</sup> المؤرخ في 19-03-1994 بالنسبة للإيجارات المبررة بعد شهر أكتوبر 1992 فإن هذا السند لا يعدُّ حجة على المؤجر.

### ثانياً: حق التبادل

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود ثانوية القيام بتبادل سكناتهم على أن يكون ذلك بعلم المؤجر، وبعد الحصول على ترخيص كتابي منه، كما أن المشرع أجاز نقل حق الإيجار متى توافرت شروط نقله وفقاً للأحكام التشريعية المعمول بها. وفي حالة عدم شغل المستأجر للعين أو أحد أفراد عائلته لمدة

1- المرسوم التنفيذي 71-147 المرجع السابق.

2- المرسوم التنفيذي 96 / 35 / 15 / 01 / 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.

3- المرسوم التنفيذي 94-69 سابق الذكر.

لا تقل عن ثمانية (08) أشهر أثناء السنة الإيجارية مالم يثبت مغادرة المستأجر لها بحكم التزاماته المهنية.<sup>1</sup>

### ثالثاً: ضرورة توافر جملة من الشروط للحصول على السكن

على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فاشتراط المشرع في الشّخص الذي يريد الاستفادة من السكن الاجتماعي أن تتوافر فيه جملة من الشروط جاء بها المرسوم 98-42<sup>2</sup> المؤرخ في 01-02-1998 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334<sup>3</sup> المؤرخ في 24-04-2004 الذي يحدّد شروط وكيفيات الحصول على المساكن العمومية الإيجارية.

### رابعاً: قيم العلاقة الإيجارية

إنّ العلاقة الإيجارية قد تقوم بقوة القانون في الحالات:

1. جاء بها المرسوم التنفيذي 76-147 في حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامة، فتؤول الاستفادة هذا المسكن لأعضاء عائمة الذين كانوا يعيشون معهم مدة أكثر من ستة أشهر.<sup>4</sup>
2. في حالة ترميم أو تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة، على هذه الأخيرة أن تعوض المستأجر بمنزله آخر صالح لمسكن خلال فترة الأشغال.

1- ركزة نوال، التزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عشور بالجلفة، 2018 ص10

2- المرسوم التنفيذي 98-42 لمؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية ذات طابع إجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05.

3- المرسوم التنفيذي 04/334 المؤرخ في 24/10/2004، المعدلة للمادة 05 الفقرة 02 من المرسوم 42/98. في المؤرخ 01/02/1998

4- المرسوم 76-147 سابق الذكر

## خامساً: انتقال حق الإيجار

وفقا لما جاء به المرسوم 43-98 على أن تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوافر فيه شروط الحصول على سكن اجتماعي، وكذا الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط البقاء في مساكن وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>1</sup>.

## سادساً: ممارسة حق الشفعة

ممارسة حق الشفعة طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-03 التي قررت أن لشاغل العين المؤجرة الحق في أن يستفيد من حق الشفعة من أجل شراء العين محل الإيجار.

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لإيجار السكنات العمومية الاجتماعية

يمكن القول بأن عقد الإيجار المبرم بين المؤجر وهو الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري والمستأجر وهو المستفيد ليس بعقد إداري، بحيث يعرف هذا الأخير على أنه عمل قانوني صادر عن توافق إرادتين حرتين تتجهان إلى إحداث أثر على المعقود عليه في مواجهة طرفيه، فهو كباقي العقود من حيث انعقاده، نفاذه، قوته الملزمة<sup>2</sup> إلا أن أحد طرفيه هو الإدارة تمتاز عن الطرف الآخر امتيازاً لا نظير له فيما يبرم بين الأشخاص العاديين، كما تستطيع أن تعدل في بعض شروط تنفيذه.

ولا يمكن اعتباره عقد إداري، خاصة عندما يتبين أن إبرام هذا العقد يتعلق بالحصول على مقر الاستفادة من لجنة الدائرة المختصة، وكان بإمكان المنظم أن يكتفي بهذه المرحلة وإصدار قرار إداري بالاستفادة من السكن دون المرور للمرحلة الموالية والمتمثلة في إبرام عقد

1- بن عودة نجية، قماري نضيرة، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة مستغانم، المجلد التاسع العدد 3 ص 425

2- أمل المرشدي، بحث قانوني ودراسة حول العقد الإداري في القانون الجزائري، المنشور في 17 سبتمبر 2016، متاح على الموقع <https://www.mohamah.net/law>، تم الاطلاع عليه في 02 ماي 2022، على الساعة 16:00

الإيجار بين الديوان والمستفيد، طالما أنّ الديوان هنا لا يتعاقد مع الفرد بصفته صاحباً للسلطة العامة وإنما باعتباره مالكاً ومسيراً للسكنات، يأخذ حقوقاً وله التزامات. زيادة على ذلك فإنّ الديوان الوطني لا يملك امتيازات تخوّله التعديل من شروط العقد. الأمر الذي يدفع الأغلبية إلى اعتباره عقد إذعان<sup>1</sup>؛ والذي يعرف على أنه العقد الذي يملّي فيه أحد المتعاقدين شروطه على المتعاقد الآخر على نحو لا يمكنه مناقشته فيها، فيكون للمتعاقد الأول السيطرة والتحكم على المتعاقد الثاني، استناداً إلى أن المستأجر لا يستطيع مناقشة الشروط أو تعديلها في النموذج المحدد سلفاً.

بالرجوع إلى الفرق الواضح والجلي بين المراكز القانونية من حيث عدم التساوي في الجانب الاقتصادي فإنّ الشروط المقررة في نموذج عقد الإيجار الذي يبرمه الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري لا تحتل المناقشة كون أنّ الديوان أصلاً لا يمكنه التدخل فيها بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد كما لا يمكنه إنهاؤه دون اللجوء إلى القضاء.<sup>2</sup>

1- المادة 70-71 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني

2- إرناتن وسام، دموش نبيلة، عقود الإذعان في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون 22 الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 9.

**المبحث الثاني: منازعات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري**

يتصدى الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري للعديد من المشاكل والخصومات التي تنشأ أثناء تنفيذ العقد اثر إخلال أحد المتعاقدين ببند عقود الإيجارات المبرمة بينه وبين المستأجر، بصفته مستقيداً أو بمناسبة إبرام العقد بينهما، كما لا تخلو مرحلة انقضاء العقد من أسباب المنازعة.

تتوحد الدعوى المطروحة بخصوص هذا الموضوع في اختصاص الجهة القضائية بالنظر إلى اختصاصها الإقليمي إلا أنها تختلف في الاختصاص النوعي وطبيعة المنازعة وأخيراً إجراءات رفع الدعوى. تبعاً لذلك تم تقسيم المبحث إلى مطلبين سنتناول في الأول منهما كل من الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي عن هذه المنازعات، ومن ثم سنتناول في المطلب الثاني المنازعات التي تطرح على مستوى الجهات القضائية.

**المطلب الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي**

يقصد بأهلية الاختصاص الجهة القضائية التي تؤول إليها المنازعة للنظر فيها، والذي يتمثل في الاختصاص النوعي الذي يحدّد الجهة القضائية المختصة والتي لها صفة النظر في القضايا أو المنازعات الفرع الأول، والاختصاص الإقليمي والذي بين الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها الفرع الثاني.

## الفرع الأول: الاختصاص النوعي

يوول الاختصاص النوعي بشأن المنازعات الإيجارية للسكنات العمومية بحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-109<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي 76-147<sup>2</sup> وكذا المرسوم التنفيذي 94-69<sup>3</sup> إلى كل من قاضي الموضوع وقاضي الاستعجال.

## أولاً: قاضي الموضوع

يكون قاضي الموضوع مختص في المنازعات المتعلقة بوجود العقد وشروطه وفي مجمل المسائل التي تخص نفاذه أو فسخه أو إنهاءه، كما قد تكون المنازعة حول: طبيعته، محله، سببه، أو إثباته لكون هذه الدعوى تمس بأصل الحق والتي يوول فيها الاختصاص إلى قاضي الموضوع. استناداً للقرار رقم 227213 والذي جاء فيه: "حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمنع به المطعون ضده، فضلاً على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار".<sup>4</sup>

1 قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 سابق الذكر

2 المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخ في سنة 1977، العدد 12

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

4- قرار رقم 227213، المؤرخ في 16-05-2000، نقلا عن، ذيب عبد السلام رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000، ص 204

وعلى الرغم من أن الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري ذو طبيعة إدارية وذلك بموجب الأمر 76-93<sup>1</sup> يخضع لوصاية الوالي تحت إشراف الأشغال العمومية والبناء ومن البديهي أن مراقبة شرعية هذه القرارات لا يمكن أن تخول للقاضي العادي، إلا أنه بالرجوع إلى 91-147<sup>2</sup> نص في مادته الثانية على أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي؛ وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، ولتحديد الفرع المختص بنظر الدعوى يجب النظر في جهة الشخص المدعى عليه في النزاع، فإذا كان المستأجر من يرفع الدعوى فالقسم المختص هو القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هي المدعى عليها، أمّا إذا كان المدعي هو ديوان الترقية والتسيير العقاري فإن القسم المختص هو القسم المدني لكن من الناحية العملية فإن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه المنازعات هو قسم الإيجار المدني.<sup>3</sup> وقد حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالببت في المنازعة الإيجارية عندما يكون منح السكن قد تم بموجب مقرر إداري، وقد استند في ذلك إلى أن ديوان الترقية والتسيير العقاري ذات طبيعة إدارية.<sup>4</sup>

مما تجدر الإشارة إليه هو أن قاضي الموضوع وهو بصدد الفصل في النزاع وخاصة فيما يتعلق بالإخلال بالالتزامات التعاقدية المفروضة على الطرفين، وجب عليه اللجوء إلى إجراء تحقيق المعاينة أو الخبرة، كما تكون له السلطة التقديرية في تقدير الأدلة من أجل إصدار الحكم الفاصل في المنازعة.<sup>5</sup>

1- المرسوم التنفيذي 76-93 المرسوم التنفيذي 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير للولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، لسنة 1976 .

2- المرسوم 91-454 المؤرخ في 23-10-1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 20

3 -ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص275.

4 نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، 2009 ص72.

5 بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات الاجتماعية دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012، ص120.

## الفرع الثاني: القاضي الاستعجالي

فالقضاء الاستعجالي هو قضاء وقتي يهدف إلى حماية قضائية وقتية، لكونه ضرورة لا تحتمل تأخيرًا، فالاستعجال يكون قائمًا عندما ينتج عن التأخير في الفصل في النزاع ضرر لأحد الأطراف، وهذا الضّرر يكون محققًا وحال بالحق المراد المحافظة عليه والذي يلزم درؤه وإبعاده بسرعة لا تكون عادة في إجراءات التقاضي العادي ولو قصرت مواعيده. إذ لا بد من توافر شرطين؛ الأول الاستعجال والثاني عدم المساس بأصل الحق.<sup>1</sup> ويكون الحكم باتخاذ إجراء وقتي ملزم للطرفين بالمحافظة على الأوضاع القائمة على احترام الحقوق الظاهرة أو صيانة مصالح الأطراف المتنازعة. يجوز استثناء لقاضي الاستعجال الفصل في النزاع المعروض دون التأكد من توافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بالحق إذا كان اختصاصه ينعقد بموجب القانون.<sup>2</sup>

يختص قاضي الاستعجال حسب المواد من 300 إلى 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09<sup>3</sup>، بالبت في دعوى الإيجار الذي يتوافر فيها عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بتقديم طلب إلى قاضي الاستعجال بمقر الجهة القضائية حتى قبل قيد العريضة لدى أمانة الضبط. وللخصم تبليغ خصمه رسميًا قد يكون شخصيًا أو عن طريق الممثل القانوني. وبالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم 1474/76 نجدها تنص على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم بموجب أمر مستعجل، إلا أننا نرى أنه وعند الإخلال بالتزامات التعاقدية، على القاضي إجراء

1 الهام شهرزاد روابح الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالاً، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة، الجزائر، المجلد 09 العدد 02 سنة 2022 ص463-477

2 محمد إبراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول القواعد والمميزات الأساسية للقضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2-2007، ص. 107

3 ينظر المواد 300-301-302-303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 سابق الذكر.

4 تنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147 سابق الذكر

تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة أو الخبرة، وله في ذلك تقدير الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالالتزام فعلا وهذا من اختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع، باعتبار أن القضاء الاستعجالي هو تدبير مؤقت لا يمس بأصل الحق ولقد كرس اجتهاد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصا للبت فيها قاضي الاستعجال مختصا للفصل في دعوى الإيجار.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الاختصاص الإقليمي

يقصد بالاختصاص الإقليمي ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها إسنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي. وبمعنى آخر الحيز الجغرافي الذي تختص كل محكمة النظر الفصل في المنازعات التي تثور فيه والذي يتم تحديده عن طريق التنظيم<sup>2</sup> فدور قواعد الاختصاص المحلي إذاً هي تحديد محكمة معينة يمكن أن تقدم إليها الدعوى.

وبالتالي يكون الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار، حيث تنص المادة 40 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات.....أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.....".<sup>3</sup>

وهذا ما تؤكد ذلك المادة 33 من ملحق المرسوم رقم 147/76 التي تنص على أن المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر في النزاعات المحتملة والمتعلقة بعقود إجارة المساكن التابعة لديوان التسيير العقاري.<sup>4</sup> لكن بالرجوع إلى

1 بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية 01-2008، ص 355

2 يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة، الجزائر 2009، ص 40.

3 ينظر المادة 40 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سابق الذكر

4 تنظر المادة 33 من المرسوم 147-76 سابق الذكر

المرسوم التنفيذي 08-142<sup>1</sup> الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ساري المفعول، نجد أنه لم ينص على الاختصاص المحلي، مما يستوجب الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة ومنه تطبيق نص تنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

ومما تجدر الإشارة إليه إلى أن قواعد الاختصاص الإقليمي ليست النظام العام في القضاء العادي، إلا ما استثناه المشرع بنص خاص كما هو الحال بالنسبة إلى المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أسندت الاختصاص إلى جهات محددة بعينها بحسب الدعاوى والتي من بينها المنازعات المتعلقة بالمواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: منازعات التي تطرح على مستوى الجهات القضائية

أن الدعاوى المطروحة أمام القضاء تختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعياً، وباختلاف الطرف الذي يبادر برفعها ضد الآخر قد تنشأ المنازعة، بين المؤجر والمستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار، غير أن أكبر عدد من المنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد؛ لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، كما لا تخلو مرحلة انقضاء العقد من أسباب للمنازعة، عند انتقال حق الإيجار وحق البقاء وغيرها من المسائل التي قد تؤدي لنشوب النزاع بين الطرفين. وعلى هذا قسمنا هذه الدراسة إلى فرعين سنتطرق في الفرع الأول إلى الدعاوى التي تكون من اختصاص قاضي الموضوع، ثم الدعاوى التي تكون من اختصاص قاضي الاستعجال التي سيتم التطرق إليها في الفرع الثاني.

1 المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الصادر بالجريدة، الرسمية، 11 ماي 2008، العدد 24.

2 تنظر المادة 40 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سابق الذكر

## الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع في المنازعات

معظم المنازعات الناتجة عن الدعاوى المتعلقة منها بالعقار وخصوصاً عقد الإيجار يؤول الاختصاص فيها إلى قاضي لموضوع؛ وذلك في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كل متعاقد، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة وله سلطة تقدير الأدلة، وهذا بخلاف القاضي الاستعجالي الذي يلجأ إلى تدابير وقتية دون المساس بأصل الحق. بناء على ما سبق تناولنا الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري أولاً والدعاوى التي يرفعها المستأجر ثانياً.

## أولاً: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري وباعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع وعند إخلال المستأجر بالتزاماته أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، من أبرزها:

## 1- الدعاوى المتعلقة بالأجرة: تتمثل هذه الدعوى في كل من:

- الدعوى المتعلقة بعدم تسديد الإيجار والأعباء الإيجارية؛ حدد المرسوم التنفيذي 76-147 المذكور أعلاه ميعاد دفع الأجرة في المادة 108<sup>1</sup> منه ولذي يكون في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17<sup>2</sup> من المرسوم 76-147 وهذا ما أكدته المادة 29<sup>3</sup> من ملحق نفس المرسوم، والمتمثلة في فسخ عقد الإيجار والذي يجب أن يتم أمام القضاء وليس تلقائياً والطرده الفوري بموجب أمر مستعجل، فلا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى.<sup>4</sup>

1 تنتظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 76-147، سابق الذكر.

2 تنتظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147، المرجع نفسه.

3 تنتظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 76-147، المرجع نفسه.

وقد صدرت عدة أحكام بخصوص طلب تسديد بدلات الإيجار وذلك عند إخلال المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد لها من بينها الحكم الصادر عن محكمة غليزان، قسم الإيجار في القضية رقم 05-10 والتي تنص على انه: " ... حيث أنه تبين للمحكمة وبعد تفحص كل الوثائق أنّ المدعى عليه خالف التزامه المحدد ضمن عقد الإيجار والمتمثل في تسديد بدل الإيجار عند كل شهر رغم إعداره ، حيث أن المدعى عليه (المستأجر) التمس استعداده للتسديد بالتقسيط، وعملا بالمادة 119 الفقرة الثانية من القانون المدني فإنه يجوز للقاضي منح أجل للمدين من أجل التسديد مما يتعين الاستجابة له وإلزامه بالتسديد للمبلغ المستحق في أجل سنة واحدة...".<sup>1</sup>

- دعوى مراجعة بدل الإيجار؛ تنص المادة 11 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنه: " يكون مبلغ الإيجار قابلاً للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها. وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد وبيدأ سريانها ابتداءً من تاريخ صدور مقرر التعديل...". وعليه في حالة رفض المستأجر المراجعة فللديوان رفع دعوى أمام القاضي المدني، لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة<sup>2</sup>.

2- دعوى تحصيل الأعباء المشتركة؛ وذلك بخصوص الإخلال بالالتزامات المتعمقة بتسيير الملكية المشتركة العمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 83-666 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-459، وفي حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء؛ يمكن رفع

1 جفال معمر، بن نعجة انور، منازعات دواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان

عاشور، الجلفة، الجزائر، 2018 ص59

2 المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق

3 المرسوم التنفيذي 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد47

4 المرسوم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن تعديل المرسوم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنائات الجماعية.

دعوى قضائية إلزامياً بالتنفيذ العيني وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة وهران القسم التجاري.

3- دعوى إثبات عقد الإيجار؛ أخضع التشريع طبقاً للمرسوم التنفيذي 76-147 إلى وجوب تحرير عقد الإيجار في عقد مكتوب محرر طبقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69 حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 على ما يلي: "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق"، نستنتج من ذلك أن علاقة الإيجار لا تثبت إلاً بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ولا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات.

وهذا ما أكدته القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه: "أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلاً بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملاً بما جاء في المادة 02 من المرسوم 76-147 ، وأن الاحتجاج بوصلات الإيجار في هذا المجال، غير ممكن في غياب عقد الإيجار".<sup>1</sup>

وفي العديد من قرارات المحكمة العليا التي تؤكد ضرورة إفراغ عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 76-147 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992. وطبقاً لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم رقم 94-69 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وهذا ما أكدته القرار حيث جاء فيه: "حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملك الدولة سابقاً أو بعقد

1 أنظر القرار رقم 117880 الصادر بتاريخ 14/03/1995 المجلة القضائية العدد الخاص لسنة 1997 ص 110

إيجار مبرم مع المؤجر عملاً بالمادة 02 من المرسوم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها...<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المبرم وفقاً للنموذج المرفق بالمرسوم 76-147 هو عقد مكتوب ورسمي باعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري وبتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم 91-147<sup>2</sup> أصبح ذو طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالعقد الذي يبرمه ديوان الترقية لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه فهو عقد عرفي خاضع لنموذج معين، ثم جاء المرسوم التنفيذي 94-69 المذكور أعلاه واشترط في المادة 11 منه على وجوب إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك.

فإثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 76-147 والمرسوم التنفيذي 97-35<sup>3</sup> ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغلاً بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بطرده.

4- دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية؛ على للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة للديوان بموجب عقود قانونية إذ ما أرادوا القيام بعملية تبادل هذه المساكن دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، فإن موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات واضح في القرار: "من المقرر قانوناً أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة ومن ثم فإن القرار المطعون فيه

1 بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 125

2 المرسوم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية، العدد 25

3 -المرسوم التنفيذي 97/35 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط وكفاءات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04

بالمخالفة القانون الغير مؤسس. ولمّا كان في قضية الحال أن عملية التبادل عملية للسكنيين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وان قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا تطبيق القانون".<sup>1</sup>

5- دعوى عدم التّأجير من الباطن؛ منع المشرّع كل أصناف التّأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية، حسب نص المادة 4 الفقرة 5 من المرسوم رقم 76-147 وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن، جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار طبقا لنص المادة 17 من المرسوم نفسه، ويترتب على المؤجر إثبات التّأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي وفي حالة إثبات المخالفة وفسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء للقاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرد المستأجر وكافة الشاغلين بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته ونجد المحكمة العليا في قرارها قضت بأن تخلي المستأجر الأصلي عن سكن في عمارة هي ملك للدولة لا يشكل سند إيجار لصالح المستفيد من هذا التخلي ولا يخوله حق البقاء في الأمكنة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 98-43<sup>2</sup> نجده قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة وحددها في نص المادة الأولى منه.<sup>3</sup>

6- دعوى إعادة الأمكنة إلى الحالة التي كانت عليها؛ طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-142 يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن دون موافقة مكتوبة من المؤجر، وعليه إذا أخل المستأجر بهذا الالتزام وجب عليه عند انتهاء مدة الإيجار ومغادرة

1 لمحكمة العليا، الغرفة 1 قرار رقم 853.54، مؤرخ في 04 ديسمبر 1989، مجلة قضائية عدد 2، الاجتماعية، لسنة 1991، ص 131

2 المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05

3 بوشنافة جمال، المرجع السابق ص 126

العين إرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد، وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار، قضية رقم 05-171 المؤرخة في 29-06-2005.<sup>1</sup>

### ثانياً: الدعاوى التي يرفعها المستأجر ضد الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

أجاز المشرع للمستأجر بصفته مستفيداً من سكنات الإيجار العمومية أن يرفع دعوى أمام الجهة المختصة في حال إخلال الديوان الوطني لتسيير العقاري بصفته مؤجراً عن التزاماته التعاقدية ومن بين هذه الدعاوى:

1- دعوى عدم تسليم العين المؤجرة؛ يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها إن وجدت في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين. وعليه فإن امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني طالما كان ممكناً تنفيذه. كما له طلب الفسخ مع التعويض أو إنقاص بدل الإيجار والتعويض. أما إذا كان السبب في عدم التنفيذ أو استحالته يعود لسبب أجنبي لا دخل للمؤجر فيه، فإن المستأجر لا يطالب إلا بالفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة.<sup>2</sup>

2- دعوى عدم التعرض؛ على المؤجر أن يمتنع عن كل ضرر يحول دون الانتفاع الكامل والصحيح للمستأجر بالعين المؤجرة أو ينقص منه. سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً، وإن يكون التعرض الصادر منه شخصياً فهو لا يضمن التعرض الصادر من الغير، إذا كان مبنياً على سبب قانوني. فيجوز للمستأجر رفع دعوى قضائية ضد المؤجر لعدم انتفاعه بالعين المؤجرة.<sup>3</sup>

1 حسيني رقية سهام، عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عشور، الجلفة، الجزائر، 2015ص106

2 ينظر المواد من 467 إلى 479 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 07-05

3 ينظر المواد من 483 إلى 488 من الأمر 57-58، المرجع ذاته.

3- دعوى القيام بالترميمات؛ وهي الترميمات والإصلاحات التي تكون من طبيعتها على عاتق المؤجر<sup>1</sup>، فإذا تأخر المؤجر بعد إعداره<sup>2</sup> عن القيام بالتزاماته جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية وطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه وفقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142. وفي حال تقاعس المؤجر جاز للمستأجر طلب ترخيص من المحكمة لإجراء الترميم بنفسه على نفقة المؤجر، كما له أن يطلب فسخ العقد، أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض في الضرر إذا اقتضى الأمر.

4- دعوى تسليم وصل دفع الإيجار؛ تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه الالتزام بدفع مبلغ مالي شهرياً، ولقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها، كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، ويعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد المعاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري، وحدد المرسوم التنفيذي 76-147 ميعاد دفع الأجرة في المادة 08.<sup>3</sup>

وفي القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر للأجرة<sup>4</sup>، وأن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعدّ قرينة لوفائه بالإقساط السابقة، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقاً لنص المادة 499 من القانون المدني، مع الإشارة إلى أنّ تحديد مبلغ الإيجار يخضع لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري، إذا لم تقم هذه الأخيرة بتسليم وصل إيجار

1 تنظر المادة 479 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

2 المادة 180 من الأمر 75-58، المرجع نفسه .

3 بوشنافة جمال، المرجع السابق ص 126 .

4 بوشنافة جمال، المرجع نفسه ص 129.

للمستأجر جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضدها من والتسلم ذلك لاستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أمام قاضي الاستعجالي

يختص القاضي الاستعجالي طبقا لنص المادة 300-303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنظر الدعاوى التي يتوافر فيها عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

وبالرجوع لأحكام المادة 17 من المرسوم رقم 76-147 بقولها: "كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً أو يتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها". بمعنى أن اختصاص قاضي الاستعجال له النظر في طلب طرد المستأجر من العين المؤجرة إذا خالف المستأجر بموجب أمر مستعجل. فقاضي الاستعجال العقاري لا يكون مختصاً فقط عندما يخل المستأجر بالالتزامات المشار إليها في المرسوم 76-147، بل أعطاه أيضاً حق التدخل إذا كان شاغل السكن قد احتل الأمكنة دون سند قانوني. وهذا ما سنتناوله:

### أولاً: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري أمام القاضي الاستعجال

توجه اجتهاد المحكمة العليا منح المستأجر حماية القضاء عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم 76-147 والتمسك بفسخ العقد.<sup>2</sup> حيث أن القاضي له السلطة التقديرية في البت في توافر شروط الفسخ من عدمها، وعلى هذا فإن اختصاص قاضي الاستعجال مفروض بقوة خصوصاً في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عند مخالفة التزاماته، وشغل السكن التابع لها دون إبرام عقد إيجاري، ومثال ذلك قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: "ولكن فيما يتعلق بأموال دواوين الترقية الرجوع

1- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني - دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا -، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 202

2- فريجة رمزي بهاء الدين، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، سبتمبر 2019 ص 80-81.

إلى المرسوم 76-147 الذي من ضمن ما نص عليه: على القاضي المختص في النزاعات المتعلقة بها وذكر في المادة 17 منه أن القاضي المختص في الفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال، وحيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار بمعنى هذا المرسوم وعليه فقاضي الاستعجال مختص بقوة القانون بغض النظر عما جاء في المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية...<sup>1</sup> ومن أمثلة الدعاوى التي تكون من اختصاص قاضي الاستعجال والتي تم رفعها من طرف المؤجر:

1- دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن؛ وذلك في حالة إثبات المخالفة من طرف المؤجر وتم فسخ عقد الإيجار يجوز له اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرده المستأجر وكافة الشاغلين طبقا لنص المادة 17 من المرسوم 76-147 وقد صدر عن محكمة تيارت القسم الاستعجالي، الذي قضى بـ: "... حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداوي أن فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في... وكل من يحل محله ... حيث أنه وبعد تمحيص مذكرة الطرفين الادعاءات والدفع وتطبيقا لأحكام المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية والتي يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال قائمة... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانونا..."<sup>2</sup>، وهذا ما أكده موقف المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

2- دعوى الطرد لانعدام السند الإيجاري؛ جاء في قرارات العديد من المحكمة العليا أن الأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار ورفضوا إخلاء الأمانة فهو بمثابة تعدي على الأمانة، مما يجعل لقاضي الاستعجال الاختصاص فيه: "حيث أن اختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر ومرور زمن قصير على واقعة المنازعة بل يتوفر الركن الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون

1- القرار رقم 356-2005 الصادر عن القسم الاستعجالي لمحكمة تيارت المؤرخ في 29-11-2005.

2 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 246.

حق ولا سند، لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض، وحيث أنّ في دعوى الحال أثبت قاضي الاستئناف بأنّ الطاعنة شاغلة بدون سند، وهذا يكفي لمنح الاختصاص لقاضي الاستعجال<sup>1</sup>

وغيرها من الالتزامات الأخرى التي نصت عليها المادة 20 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147-76 وكلّ مخالفة لهذه الالتزامات، تؤدّي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة، التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الذي جاء فيه: "عن الوجه المثار تلقائياً من طرف المحكمة العليا حيث أنّ القرار المطعون فيه أسس قضاؤه على إلغاء قرار منح السكن للطاعن من طرف الولاية، معتبراً لعلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى الطرق القانونية، حيث أنّ لهذه الأخيرة الحق في جعل حداً للمرسوم 147-76 بنص في المادة 17 على أنّ كل مخالفة لمقتضيات هذا المرسوم تؤدّي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً ويعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل.

حيث أنه تبين من قراءة هذا النص حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب طرد المستأجر، دون استعمال الطرد الإداري.

حيث أنّه بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستقادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون".<sup>2</sup>

### ثانياً: حق المستأجر في رفع الدعوى أمام قاضي الاستعجال

يجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الاستعجالي، في حالة اعتداء المؤجر على هذا الحق والمتمثل في عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، لرد هذا

1 - فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق ص 81.

2 - بوشنافة جمال، المرجع السابق ص 131

الاعتداء أو إيقافه بالرجوع لأحكام المادتين 119 و 164 من القانون المدني<sup>1</sup>، فإنه يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بوقف تعرّضه الشّخصي وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التّعريض، ومن أمثلة ذلك قيام المؤجر بمنع توصيل العين المؤجرة بالمياه أو إنارة السلم أو وقف المصعد... الخ، ففي هذه الحالات يمكن للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل لإلزام المؤجر بعدم التعرض، أمّا إذا كان التعرض في شكل منشآت أقيمت في العين أدّت إلى الإخلال، ويحق للمستأجر عندئذ الحصول بانتفاع المستأجر بها<sup>2</sup>. فللاستعجال في دعوى حماية الحريات الأساسية درجة خاصة تكمن أولاً في طبيعة الحالة التي من أجلها رفعت الدعوى، وثانياً في المدة القصيرة الممنوحة للفصل فيها ليصبح لقاضي الاستعجال الوضعية المميزة في كشف التصرف وما يترتب على تنفيذه من أضرار لا يمكن تداركها، فإذا كان شرط الاستعجال في حالتي وقف التنفيذ والمساس بالحريات الأساسية يعطي لقاضي الاستعجال سلطة تقديرية في ذلك.<sup>3</sup>

1- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013، ص178-179 .

2- مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 302، ص، 2010

3 عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص 200، المشار إليه في سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان وفقاً للقانون رقم: 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، المجلد 3 العدد 2 ص 28-29-30-31

## خلاصة الفصل الثاني:

ومنه يمكننا القول ان الايجار القائم بين الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري يتميز بطبيعة خاصة وذلك من العديد من النواحي بدا بشروط ابرامه اذ يشترط في شخص المستاجر توافر مجموعة من الشروط بالاضافة الى ان بدل الايجار ي هذه العقود يكون نقديا فقط وخذا يعتبر خروجاً عن القاعدة العام المقررة بموجب القانون المدني.

كما رأينا من خلال هذا الفصل ان الطبيعة القانونية الخاصة للديوان نجم عنها ايضا خصوصية في الاختصاص القضائي في المنازعات التي يكون الديوان، اذ نجد ان الاختصاص الاصيل في المنازعات التي يكون الديوان احد اطرافها يؤول للقضاء العادي مع امكانية رفع الدعوى اما القضاء الاستعجالي في حالات محددة قانونا

# خاتمة

إن موضوع إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري موضوع مرتبط بالسياسة، حيث أصدرت الدولة في هذا المجال عدة مراسيم لتنظيمه وجعله يتماشى مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية فيها، ورغم ذلك فإن المنازعات التي نثار بشأن هذا العقد تعد كثيرة ومتنوعة تطرقنا لها من خلال هذه الدراسة.

ومن خلال دراستنا نخلص بالنقاط الآتية:

- الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري يتميز بطبيعة قانونية خاصة، إذ نجد انه تحول من كونه مؤسسة ذات طابع اداري الى مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري أتى المشرع بإجراءات خاصة لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بوضعه لشروط الحصول على السكن الإيجاري الإجتماعي التابع لديوان الترقية.
- قام المشرع بتحديد بدل الإيجار بموجب مراسيم خاصة، لا يمكن للمتعاقدین التفاوض بشأنها.
- يكلف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بالعديد من المهام اهمها هي مهمة تسيير الاملاك العقارية ذات الطابع السكني والتجاري، وذلك من خلال تاجيرها او بيعها.
- يتمتع الايجار القائم بين المستفيدين والديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بخصائص تميزه عن عقد الايجار القائم بين الاشخاص، وتظهر هذه الخصوصة من خلال شخص المستاجر او المستفيد، إذ يتم تحديده بناء على شروط محددة قانونا، بالاضافة الى ان بدل الايجار في هذا العقد يكون نقديا فقط.
- أعطى المشرع ضمانات للمستأجر في ظل المرسوم 76-147 فيما يتعلق بحق البقاء بتوافر الشروط المنصوص عليها في المواد 11 و 12 و 13 منه، غير انه تخلى عن هذا النظام لاحقا
- معظم المنازعات الناتجة عن الدعاوى المتعلقة منها بالعقار وخصوصاً عقد الإيجار يؤول الاختصاص فيها إلى قاضي لموضوع

- يجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الاستعجالي، في حالة اعتداء المؤجر على هذا الحق والمتمثل في عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، لرد هذا الاعتداء أو إيقافه

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً- النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- القوانين:

1. القانون 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011
2. القانون 07-86 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق ل 4 مارس سنة 1986 المتعلق بالترقية العقارية المعدل والمتمم.

ب. الأوامر:

1. الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن للقانون المدني المعدل والمتمم.
2. الأمر 93-76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، العدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.
3. الأمر 63-74 المؤرخ في 06/10 المتضمن احداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/06/1974.

ج- المراسيم التنفيذية:

- رسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 الصادرة في 29/04/2001 والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 ج ر عدد 04 الصادرة في 22/01/2003
- المرسوم التنفيذي 98 - 42 لمؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية ذات طابع إجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05.
- المرسوم التنفيذي 94 - 69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93 - 03 الجريدة الرسمية، العدد 17

المرسوم التشريعي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25.

المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط وكفاءات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04

المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات طابع اجتماعي وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05

المرسوم 76-143 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن انشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، العدد 12 الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977

المرسوم 83-200 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل المؤسسات العمومية.

المرسوم التنفيذي 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47

المرسوم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 المتضمن تحويل وتنظيم أعمال دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية.

المرسوم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن تعديل المرسوم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية.

المرسوم التنفيذي 96-35 المؤرخ في 15/01/1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.

- المرسوم التنفيذي 04-334 المؤرخ في 24 /10 /2004، المعدلة للمادة 05 الفقرة 02 من المرسوم 98 /42 .في المؤرخ 01 /02/ 1998
- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1429 الموافق ل 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24.
- المرسوم التنفيذي 76 -147 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخ في سنة 1977، العدد 12
- المرسوم التنفيذي 76-93 المرسوم التنفيذي 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير للولاية، الجريدة الرسمية، العدد12، لسنة 1976 .
- المرسوم 91-454 المؤرخ في 23-10-1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 20
- د-القرارات القضائية:**

1. قرار رقم 85354 ، مؤرخ في 04 ديسمبر 1989،مجلة قضائية عدد2،الجماعية، لسنة 1991

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

ثانيا: كتب ومؤلفات فقهية

- 1.أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013.

2. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002 .
3. ذيب عبد السلام رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000.
4. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني - دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا -، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
5. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
6. القرار رقم 356-2005 الصادر عن القسم الاستعجالي لمحكمة تيارت المؤرخ في 29-11-2005.
7. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
8. مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر.
9. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، 2009.
10. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2010.
11. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة، الجزائر 2009.
12. بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية 01-2008
13. محمد إبراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول القواعد والمميزات الأساسية للقضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2-2007.

**ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية:**

أ- مذكرات الماجستير

1. أسماء مكي، " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري " مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر، سنة 2002.
  2. باي يزيد عربي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010 .
  3. فتيحة بن عبد الواحد: مراجعة الحسابات ودورها في استمرارية المؤسسة الاقتصادية، رسالة ماجستير في المالية والمحاسبة، معهد العلوم، جامعة بسكرة، 2013 .
  4. ناجي ياسمين، إيجار السكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة ماجستير، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2018 .
- ج.مذكرات الماستر:

1. إرناتن وسام، دموش نبيلة، عقود الإذعان في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون 22 الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.
2. بن عودة نجية، قماري نضيرة، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة مستغانم، المجلد التاسع العدد 3 .
3. بن غزالة عبد الجليل، دور العلاقات العامة في تحفيز العاملين بالمؤسسة الاقتصادية دراسة ميداني على مسؤولي الادارة لمؤسسة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بسكرة، مذكرة ماستر، تخصص الاعلام والاتصال وعلاقات العامة، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، قسم العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019.
4. جفال معمر، بن نعجة انور، منازل دواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2018 .
5. حسيني رقية سهام، عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عشور، الجلفة، الجزائر، 2015.

6. ركزة نوال، التزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عشور بالجلفة، 2018 ص 10
7. سعدي منال، سعيداني أمال، عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، قانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022.
8. سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الاسكان في الجزائر دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة ماستر، فرع علوم التسيير تخصص ادارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سنة 2013.
9. العربي عبد القادر، بن طرفة عبد الكريم، الاجراءات الادارية للتنازل عن الاملاك التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2019.
10. لعشاش موسى "أثر التحفيز على اداء العاملين دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري مسيلة" مذكرة ماستر أكاديمي، تخصص ادارة اعمال، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فرع علوم التسيير، سنة 2021 .
11. مسلم رضا، تقييم العقود طويلة الاجل وفق النظام المحاسبي المالي دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ، مذكرة ماستر، تخصص محاسبة ومراجعة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فرع علوم التسيير

#### رابعاً: الأبحاث والمقالات:

1. بن رقية بن يوسف " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، 36 .
2. بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات الاجتماعية دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012.

3. جمال جعيل، سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة السكن في الجزائر؟، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 4، العدد2، جامعة باتنة 1، 2014
4. حسبية زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018.
5. حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، بجامعة تيزي وزو، العدد 5، 2007.
6. غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر03، المجلد1، العدد 10، جوان 2018
7. فريجة رمزي بهاء الدين، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد03، العدد التسلسلي 11، سبتمبر 2019 .
8. لحسن غانم، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، المجلد 01، جوان 2018.
9. لمين، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وابحث، العدد2 ، المجلد 11 ، السنة الحادية عشر، جوان2019.
10. النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة افاق علمية، المجلد 11، العدد 04، سنة 2019.
11. الهام شهرزاد روابح الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة، الجزائر، المجلد 09 العدد 02 سنة 2022 .

خامسا: المطبوعات الجامعية:

1. آسية هتشان، السكن الريفي كآلية للتنمية (دراسة قانونية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية ب.س.

2. سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان وفقا للقانون رقم: 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، المجلد 3 العدد 2 .

سادسًا: مواقع الشبكة

1. أمل المرشدي، بحث قانوني ودراسة حول العقد الإداري في القانون الجزائري، المنشور في 17 سبتمبر 2016، متاح على الموقع <https://www.mohamah.net/law>.

# فهرس المحتويات

أ	مقدمة
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتمهيدي للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
5	المبحث الأول: التعريف بمؤسسة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
5	المطلب الأول: مهام الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
5	الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
6	الفرع الثاني: نشأة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
9	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
9	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
12	الفرع الثاني: أهداف الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
15	المبحث الثاني: تنظيم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
15	المطلب الأول: مهام وصلاحيات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
15	الفرع الأول: المهام المتعلقة بالترقية
16	الفرع الثاني: المهام المتعلقة بالتسيير
17	المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للديوان
18	الفرع الأول: المديرية العامة
21	الفرع الثاني: الدوائر
26	خلاصة الفصل الأول:
27	الفصل الثاني: طبيعة منازعات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
29	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لإيجارات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
29	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار السكنات العمومية
29	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار السكنات العمومية
33	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار السكنات العمومية عن باقي المفاهيم المشابهة
35	المطلب الثاني: خصوصية عقد إيجار السكنات العمومية وطبيعته القانونية
36	الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار التابع للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

- 38..... الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لإيجار السكنات العمومية الاجتماعية
- 40..... المبحث الثاني: منازعات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
- 40..... المطلب الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي
- 43..... الفرع الثاني: القاضي الاستعجالي
- 44..... الفرع الثالث: الاختصاص الإقليمي
- 45..... المطلب الثاني: منازعات التي تطرح على مستوى الجهات القضائية
- 46..... الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع في المنازعات
- 53..... الفرع الثاني: أمام قاضي الاستعجالي
- 57..... خلاصة الفصل الثاني:
- 58..... خاتمة
- 58..... قائمة المصادر والمراجع

## ملخص

يعتبر عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عقدا من نوع خاص، يختلف عن الإيجار وفقا للقواعد العامة، حيث خصه المشرع بإجراءات وشروط خاصة لإبرامه.

تنشأ بين المؤجر والمستأجر منازعات كثيرة إما بمجرد إبرام عقد الإيجار أو أثناء تنفيذه، وذلك لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، فيعود الاختصاص الأصلي في الفصل في هذه المنازعات الى القضاء العادي، الى ان المشرع قد نص في بعض الأحيان على ولاية القضاء الاستعجالي للفصل فيها، وذلك في حال توافر شروط محددة قانونا.

## Abstract

The lease agreement for social housing units belonging to the National Promotion and Real Estate Management Organizations is considered a special type of contract that differs from general lease agreements. The legislature has provided specific procedures and conditions for its conclusion.

Numerous disputes may arise between the lessor and the lessee either upon entering into the lease agreement or during its execution, due to the non-fulfillment of contractual obligations by one of the parties. The original jurisdiction to adjudicate these disputes falls under the ordinary courts. However, in some cases, the legislature has stipulated the jurisdiction of expedited or summary proceedings to resolve these disputes, provided that certain legal conditions are met