

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي - الأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص  
تخصص: عقود ومسؤولية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون  
بعنوان:

## حق البقاء في عقد الإيجار

تحت إشراف:  
د. دمانة محمد

إعداد الطالبتين:  
عكوش نجاه  
بساس زينب

لجنة المناقشة:

رئيسا  
مقررا  
ممتحنا

أستاذ محاضر ب  
أستاذ محاضر أ  
أستاذ مساعد أ

د. لحاق عيسى  
د. دمانة محمد  
د. مسعودي محمد الأمين

السنة الجامعية: 2017 - 2018

الصفحة	الموضوع
03-01	مقدمة
	الفصل الأول: ماهية حق البقاء و نطاق تطبيقه
06.....	المبحث الاول: مفهوم الحق في البقاء في عقد الإيجار
06.....	المطلب الأول: تعريف الحق في البقاء في عقد الإيجار
06.....	الفرع الأول: التعريف القانوني
13.....	الفرع الثاني: خصائص حق البقاء
14.....	الفرع الثالث: شروط الإستفادة من حق البقاء
16.....	الفرع الرابع: تمييز حق البقاء عن بعض المفاهيم
17.....	المطلب الثاني: أحكام الحق في البقاء
17.....	الفرع الأول: الأشخاص الذين لهم حق التمسك بالبقاء
18.....	الفرع الثاني: حالات الإستفادة من حق البقاء
18.....	المبحث الثاني: نطاق تطبيق الحق في البقاء
18.....	المطلب الأول: مجال تطبيقه لذوي الحقوق العينية و الشخصية
19.....	الفرع الاول: لذوي الحقوق العينية
23.....	الفرع الثاني: لذوي الحقوق الشخصية
25.....	المطلب الثاني: مجال تطبيقه في الإيجار المدني و الإيجار التجاري
26.....	الفرع الأول: الإيجار المدني
28.....	الفرع الثاني: الإيجار التجاري

## الفصل الثاني: المراحل التي مر بها حق البقاء في ظل القانون المدني الجزائري

- المبحث الأول: حق البقاء في القانون المدني القديم 58/75 و حالات سقوطه.....35
- المطلب الأول: حق البقاء من حيث الأشخاص و الموضوع.....35
- الفرع الأول: من حيث الاشخاص.....36
- الفرع الثاني: من حيث الموضوع.....39
- المطلب الثاني: حالات سقوطه و عدم سيرانه في ظل المرسوم التشريعي 03/93...46
- الفرع الأول: حالات سقوطه.....46
- الفرع الثاني: عدم سيرانه في ظل المرسوم التشريعي 03/93.....52
- المبحث الثاني: حق البقاء بعد التعديل (قانون 05/07).....56
- المطلب الأول: إنهاء العمل بحق البقاء و دوافع توقيف تطبيقه.....57
- الفرع الأول: إنهاء العمل بالأحكام المنظمة لحق البقاء.....58
- الفرع الثاني: دوافع توقيف تطبيق أحكام حق البقاء.....60
- المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على حق البقاء.....63
- الفرع الأول: الأشخاص الذين أبرموا عقد الإيجار قبل 1993 و تم تجديدها.....64
- الفرع الثاني: الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة.....66
- الخاتمة.....68

يتمتع عقد الإيجار بين سائر عقود المعاوضات بأهمية اقتصادية واجتماعية وقانونية كبيرة. فالإيجار من الناحية الاقتصادية يعتبر وسيلة لاستثمار الإنسان ما لا يحتاج إليه من ملكه إذا ما نظرنا إليها من ناحية المؤجر، وللحصول على منفعة ما يحتاجه من الأشياء التي لا يملكها إذا ما نظرنا إليه من ناحية المستأجر، ومن الناحية الاجتماعية يعتبر نقطة التقاء طبقتين اجتماعيتين على ما بينهما من تناقض في المصالح، طبقة الملاك (المؤجرين) على ما هي عليه من قوة رأسمال وطبقة العاملين (المستأجرين) على ما هي عليه من قوة العدد، ذلك أن الغالبية العظمى من شرائح المجتمع لا يملكون مساكن وأغلب التجار والصنّاع لا يملكون محلات يمارسون فيها تجارتهم وصناعتهم.

وهذا ما أدى إلى حرص الدولة أثناء تنفيذ العقود بالموازنة بين مصالح ثلاثة. مصلحة المالك الذي يتمتع بحرية إدارة أمواله و التصرف فيها بالشروط التي يراها مناسبة لتحقيق مصالحه دون أن تفرض عليه في ذلك أية قيود، ومصلحة المستأجر التي تقتضي تمكينه من الانتفاع بمسكن يأويه يتناسب مع موارده المحدودة في خضم الأزمة السكنية الموجودة، ومصلحة الدولة التي تتحقق أحيانا بإطلاق حرية المالك لتزدهر الحركة العمرانية على ما يصاحب ذلك من توفير المساكن و انتعاش اقتصادي، وكذلك توفير الاستقرار الدائم .

هذا ما جعل المشرع الجزائري يعطي أهمية كبيرة لعقد الإيجار و ذلك بسن قوانين تنظمه، حيث انه في البداية لم يتطرق إلى تعريفه من خلال الأمر 58/75 وإنما أشار إليه بموجب المادة 467 على أنه ينعقد بمقتضى اتفاق يتم بين المؤجر والمستأجر ولم يحدّد له هذا القانون شكل معيّن كي ينعقد صحيحا بموجب تطابق إرادة المتعاقدين شفوية أو كتابية.

أما بعد تعديل القانون المدني بموجب الأمر رقم 05/07 فقد نظمته المشرع الجزائري في الباب الثامن بعنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في الفصل الأول في القسم الأول بعنوان الإيجار والقسم الثاني بعنوان الحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة، حيث عرّفه في المادة 467 بأنه عقد يمكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدّد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، والمادة 467 مكرر بأنه ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا.

وبما أن عقد الإيجار من عقود المدّة "عقود زمنية" أي أن الزمن عنصر جوهري فيه وليس عنصر عرضي فإن تنفيذه يمتدّ لفترة زمنية قد تطول في كثير من المرات كما أن الظروف الاقتصادية

والاجتماعية لا تدوم على حالها مما يؤدي إلى حدوث منازعات عديدة بين المؤجرين والمستأجرين خاصة ما حدث عقب الحرب العالمية الأولى والثانية وتأثر الدول العربية بالأزمة الاقتصادية 1929 التي أدت إلى شل الحركة التجارية الدولية مثل: مصر وسوريا وتونس والعراق والجزائر أيضا.

وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى التدخل و سن قوانين أمرة للحفاظ على النظام العام والقضاء على مشكلة ندرة السكن و حماية للمستأجر باعتباره الطرف الضعيف فاقر له الحق في البقاء في السكن بعد انتهاء مدة الإيجار رغم إرادة المؤجر من اجل أن يضمن له سكن يعيش فيه باجرة تتناسب مع دخله المحدود،حيث أصدر في هذا الشأن عدة قوانين منها قانون 08/50 المتضمن العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقانون المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد العمل بالقوانين السارية وقتها وقانون رقم 58/68 المؤرخ في 23 /10 /1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن والحرف المهنية وقانون رقم 147/176 المؤرخ في 23/10/1976 الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتيسير العقاري وقانون المدني رقم 58/75 المؤرخ في 23 /09 /1975 وظلت هذه الأحكام تطبق إلى أن جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03 /1993 المتضمن النشاط العقاري في المادة 20 منه ثم جاء قانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الذي نص في أحكامه على إلغاء حق البقاء في إيجار الأماكن معدة للسكن مهما كان وضعها مع الإبقاء على استثناءين يبقى العمل بحق البقاء بصورة دون التأثير على مراكز قانونية قائمة .

أهمية الموضوع: تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال الواقع العملي المعاش في الجزائر التي عاشت أزمة السكن منذ الاستقلال ومازالت لحدّ الآن. نظرا للأهمية البالغة للسكن في حياة المجتمع حيث انه يحقق للفرد المنفعة لتلبية حاجاته الأساسية والتي ينتج عنها الاستقرار النفسي له ولعائلته

أما الصعوبات :التي تعرضنا لها هي مشكل المراجع فأغلب الكتب تناولت عقد الإيجار، تناولت مسألة حق البقاء بصفة وجيزة ومختصرة دون تفصيل ونقص الاجتهادات القضائية حول هذه المسألة القانونية الهامة .

وأسباب اختيار الموضوع : هو الأهمية البالغة لموضوع السكن فهو مرتبط بالأشخاص لاسيما الإيجارات المتعلقة بالعقارات التي هي عبارة عن مساكن ومحلات تجارية وأراضي زراعية، وكذلك الرغبة لمعرفة دوافع توقيف أحكام حق البقاء في عقد الإيجار في القانون المدني وإلغاء المواد من 514 إلى 537 منه.

إضافة إلين هذا الموضوع لم يحظ بدراسات معمقة ولم تكتب بشأنه رسائل قانونية متخصصة .

أما فيما يخص الدراسات السابقة فلم نجد سوى مذكرة متعلقة بموضوع حق البقاء من إعداد الطالبة شلابي ام الخير ،وهي بعنوان: "بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري". ،جامعة اكلي محند اولحاج،البويرة 2013،2012.

المنهج المعتمد: فقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي وذلك من خلال جمع المعلومات و المنهج التحليلي و ذلك بتحليل بعض النصوص القانونية قبل تعديل القانون المدني الجزائري، وبعد تعديله والاعتماد على الأحكام التي استقر عليها القضاء.

وهذا ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: هل النصوص السابقة والتعديلات اللاحقة كافية لتنظيم حق البقاء في عقد الإيجار؟

ومن خلال هذه الإشكالية يمكننا استنتاج عدة تساؤلات تتبثق منها وهي:

ما مفهوم حق البقاء الذي خوله المشرع للمستأجر متى كان الإيجار ذو طبيعة مدنية أو تجارية ؟

لماذا أعاد المشرع العلاقة الايجارية إلى حكم القواعد العامة المبنية على الحرية في التعاقد رغم أزمة السكن ؟ وما هي الأسباب التي دفعته إلى إلغاء حق البقاء ،وهل الاستثناءات التي أبقاها كافية لتنظيم حق البقاء ؟

وسوف نحاول الإجابة على هذه الإشكاليات من خلال تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، حيث سنتطرق في الفصل الأول :ماهية حق البقاء ونطاق تطبيقه و الذي بدوره ينقسم إلى مبحثين حيث أننا نتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم حق البقاء في عقد الإيجار والمبحث الثاني نطاق تطبيق هذا الحق، أما الفصل الثاني فسوف نخصصه من أجل دراسة حق البقاء قبل تعديل القانون المدني وبعده وانقضاء هذا الحق، وهذا الفصل مقسم إلى مبحثين: المبحث الأول يتحدث فيه عن حق البقاء قبل التعديل وأسباب انقضاءه وفي المبحث الثاني حق البقاء بعد التعديل والاستثناءات الواردة عليه.

# الفصل الأول

ماهية حق البقاء ونطاق

تطبيقه

الأصل في القاعدة العامة أن العقد شريعة المتعاقدين، ما لم يختلف طرفي العقد على ذلك ، لكن قد ينص المشرع الجزائري على بعض الاستثناءات التي تمس إرادة طرفي العلاقة التعاقدية فيفرض التزامات تكون إجبارية التطبيق .وهذا ما نراه من خلال إبرام العقود الايجارية و خاصة فيما يخص حق البقاء . والذي هو الموضوعات التي تتطلب دراسة واسع ومعمقة ،لذلك قبل التطرق لدراسة حق البقاء في الأماكن الايجارية يجب أولاً معرفة حق البقاء من خلال تعريفه و معرفة خصائصه و الشروط التي يجب توفرها للاستفادة من هذا الحق ،و كذلك تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له من خلال المبحث الأول.

إضافة إلى مجال تطبيقه سواء بالنسبة لذوي الحقوق الشخصية أو المعنوية أو سواء بالنسبة لمجال تطبيقه في الايجار المدني أو التجاري من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم الحق في البقاء في عقد الإيجار

قبل دراسة موضوع حق البقاء يجب التطرق في البداية الى تعريف حق البقاء وتحديد خصائصه وشروطه إضافة إلى تمييزه عن بعض المفاهيم الأخرى هذا في (المطلب الأول) وأحكامه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الحق في البقاء في عقد الإيجار

ارتأينا أن نقسم المطلب الأول إلى أربعة فروع: (الفرع الأول) يتضمن تعريف حق البقاء في القانون الجزائري و القوانين المقارنة و (الفرع الثاني) يحدد خصائص حق البقاء أما (الفرع الثالث) شروط الاستفاداة من حق البقاء في حين أن (الفرع الرابع) يميزه عن بعض المفاهيم المشابهة له.

الفرع الأول: التعريف القانوني

تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء من القانون المدني الفرنسي الذي أدخله لأول مرة بموجب قانون سبتمبر 1947 نتيجة للحرب العالمية الثانية والتي أجبر فيها المشرع الفرنسي على التدخل قصد تحديد سعر الإيجار، و قد تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء لحماية المستأجر الذي تبدو وضعيته أصعب من وضعية المؤجر في القانون المدني الجزائري من المواد 514 إلى 537 ق م ج.

كما أنه يعتبر رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر و هو حق شخصي يتمثل في حق الانتفاع بالمأجور و حق عيني وذلك بأنه يستمر طوال حياة المستأجر و ينتقل من بعده إلى من كان مقيما معه مما يؤدي إلى تقوية مركز المستأجر و زيادة سلطته عليه، بالرغم من انقضاء مدة الإيجار<sup>1</sup>، و هذا ما أشارت إليه المادة 525 من ق م ج<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - إبراهيم عنتر فتحي الحياي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، دراسة مقارنة، دار الحامد، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، ص 51

<sup>2</sup> - المادة 525 ق م ج : " الحق في البقاء بالأمكنة هو حق شخصي لانتقل إلى الغير مع مراعاة أحكام المادة 515 "

و نظرا من تخوف المؤجرين من هذا الحق الذي أدى إلى غلق ما يزيد عن 500 ألف مسكن في بلاد تعرف أزمة سكن خانقة جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري و ألغى تطبيق أحكام هذه المواد على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدور هذا المرسوم، و باعتبار أن من مهام الدولة هو امتصاص أزمة السكن مما أدى إلى إبقاء أحكام حق البقاء المنصوص عليها في المرسوم 147/76 و إخضاع العلاقة بين المؤجر و المستأجر لمحل سكني تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري لأحكام هذا المرسوم خاصة و أن هذا الأخير قد منع المستأجر من ممارسة حقه في البقاء في حالة عدم شغله للأمكنة لمدة لا تقل عن 8 أشهر دون عذر محدد، و عليه فإن فرضية المساكن دون شغل غير متوقعة في هذا النوع من السكنات و يقوم حق البقاء في هذه السكنات بقوة القانون عند نهاية مدة الإيجار المتفق عليها ليتحول المستأجر إلى مستأجر مستفيد بحق البقاء شريطة قيامه بالوفاء بكافة الإلتزامات المتولدة عن الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر، و هذا طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 147/76 و المقصود من حق البقاء في المفهوم الوارد في القانون المدني هو أن المؤجر لا يمكنه أن يضع حدا للإيجار عدا في حالة إخلال المستأجر بإلتزاماته التعاقدية كما أنه لا يوجد في المرسوم ما يدل على حق المؤجر في توجيه التنبيه بالإخلاء الذي ينص عليه القانون المدني و الذي بواسطته يتحول المستأجر إلى شاغل للأمكنة في حالة تمسكه بحق البقاء، كما أن المرسوم أضاف صفة للمستأجر عند نهايته من الإيجار ليصبح مستأجرا بحق البقاء، ولم يعتبره شاغلا للأمكنة كما في القانون المدني.

وقد أكد هذا، القرار الصادر عن المحكمة العليا حيث جاء فيه: "حيث أنه من المقرر قانونا في القضية الراهنة المقصود في الشأن تابع لأمالك مكتب الترقية و التسيير العقاري و عليه فالعلاقات بين المؤجر و المستأجر لا تخضع لأحكام القانون المدني و إنما تخضع لأحكام المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 و في نصوص هذا المرسوم لا يوجد أحكام مثل التي يقرها القانون المدني بل هي على العكس لا يوجد تمييز بين المستأجر و الشاغل المستفيد من قانون الإيجار و حضور المستأجر في الامكنة مفروض على المالك رغم إرادته بعد المدة المنصوص عليها في العقد عند نهاية الإيجار المتفق عليه".

أما في ما يخص تعريف حق البقاء في القوانين المقارنة ففي القانون المصري نجد أنه بدأت قوانين إيجار الأماكن بالقانون رقم 121 سنة 1947 و الذي عقبه قانون رقم 52 سنة 1969 ثم قانون 49 سنة 1977 و الذي عدل بمقتضى قانون رقم 136 سنة 1981 . وقوانين إيجارات الأماكن جاءت متضمنة

العديد من الأحكام الخاصة التي تنطوي على الخروج من القواعد العامة لعقد الإيجار الواردة في القانون المدني و تستهدف تلك القوانين توفير الاستقرار في المسكن و ذلك ببقاء العقد طالما كان المستأجر قائماً بالتزاماته أي عدم انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته لأنه لم يعد في الإمكان الحصول على سكن إلا عن طريق التملك الذي لا يقدر عليه إلا قلة من الناس.<sup>1</sup>

و لما كان استمرار العمل بقوانين إيجار الأماكن يحول دون عرض أي وحدات للتأجير فقد اتجه المشرع المصري إلى الاهتمام بالوضع المستقبلي و لقد أسفر ذلك كله على صدور قانون رقم 04 سنة 1996 و الذي أبعث تماماً قانون إيجار الأماكن عن حكم عقود الإيجار التي تبرم بعد العمل به أي اعتبار من 31 جانفي 1996.

و قد قضت أحكام المحكمة الدستورية العليا بإلغاء معظم النصوص و التضييق من حالات الإمتداد القانوني و قصر الإمتداد على جيل واحد، و عندما صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة 2/29 من القانون 49 سنة 1977 بشأن الإمتداد القانوني لعقود الإيجار الأماكن المؤجرة لغير السكن، أضر المشرع للتدخل بتعديل القانون و صدر قانون سنة 1997 و قد نظم مسألة الإمتداد القانوني لهذه الأماكن و بصورة مؤقتة ليطبق القانون المدني بعد فترة طالت أم قصرت. و هكذا كان صدور القانون رقم 04 سنة 1996 و للمحكمة العليا الفضل في العودة إلى القانون المدني و تنقية قوانين الإيجار مما كان يعلق به من شوائب، و الحكم الوحيد الذي جاء به هذا القانون هو خضوع عقود الإيجار الأماكن لأحكام القانون المدني إعتباراً من تاريخ 31 جانفي 1996 سواء كانت معدة للسكن أو لغير السكن، و إذا إنقضت عقد الإيجار المبرم قبل 1996/01/31 ثم أعيد تجديده بعد هذا التاريخ سواء كان هذا التجديد صريح أو ضمني فيخضع للقانون المدني و ذلك بخلاف الحال بالنسبة للإمتداد لان الذي يمتد هو ذات العقد السابق إبرامه في 1996/01/31<sup>2</sup> ، أي أن هذا القانون لايسري إلا بأثر المستقبل و على العقود التي تبرم في تاريخ لاحق على العمل بها فإذا لم ينقضي العقد فإنه يظل خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن ، و يجب أن يفهم في هذا المعنى ما جاء في المادة الأولى منه أنه إذا إنتهى عقد الإيجار دون أن يكون لأحد حق البقاء طبقاً للقانون فإذا كان لأحد حق البقاء فيؤدي ذلك إلى عدم إنقضاء العقد بل إستمراره، فالإنقضاء لا يتم بعد وجود من له حق البقاء.

<sup>1</sup> - حسام الدين كمال الأهواني، عقد الإيجار في قوانين إيجار الأماكن، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ص3

<sup>2</sup> - حسام الدين كمال الأهواني، المرجع نفسه ، ص ص 7،6

كما أن المشرع المصري أخرج إيجار الأماكن المفروشة من نطاق تطبيق الإمتداد القانوني سواء بقصد السكن أو لغرض آخر كمكتب أو نحوه و هذا مانصت عليه 31 من قانون 49 سنة 1977 و المادة 2/18 من قانون 136 سنة 1981<sup>1</sup>.

و من البديهي أن الامتداد لا يكون إلا بعد انتهاء مدة العقد و يكون بحكم القانون و هو يتعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفته و عليه فإن المستأجر يستطيع البقاء في العين المؤجرة رغم هذا الاتفاق ما لم ينبه المؤجر بالإخلاء، و التمسك بالامتداد القانوني موضوع قابل للتجزئة في إيجار المساكن لأن مناط استمرار عقد الإيجار هو توافر الإقامة المستمرة. أما في إيجار الأماكن لغير السكن فهو غير قابل للتجزئة لأنه تكفي صفة الوارث لتحقيق الامتداد و الوارث يعتبر نائب عن الباقيين بشرط توفر رضائهم لأن قواعد الامتداد القانوني قواعد أمرة<sup>2</sup>.

أما في سوريا فقد عرف حق البقاء بعد أن بدأت أزمة السكن تتفاقم بعد الحرب العالمية الثانية ووصل أثرها إليها وازدادت حاجات الناس إلى مساكن و بدأ المؤجرون يمارسون نوعا من التعسف، إذ اصبحوا يرفضون تمديد عقود إيجار عقاراتهم حيث صدرت قوانين عدة تنظم هذه العلاقة منها قانون 464 المؤرخ في 15 /02/ 1949 و الذي يتناول تمديد عقود إيجار العقارات المعدة للسكن لأفراد أسرة المستأجر الذي يتوفى أو يترك البلد إذا كانوا قاطنين معه ( الوفاة أو الترك ) من أصوله أو فروعه أو زوجه أو زوجته أو إخوته أو اخواته او من هم تحت ولايته أو وصايته. كذلك مدد القانون عقود الإيجار العقارات المأجورة لعمل تجاري أو صناعي أو مهنة حرة إلى من يقوم مقام المستأجر من ورثته أو إذا إستمر على عمل مورثهم، و ذلك لحماية المستأجر باعتباره طرفا ضعيفا في عقد الإيجار و منعه من التشرذ و الضياع في ضل أزمة السكن.

كما صدر قانون الإيجار رقم 6 المؤرخ في 15/02/2001<sup>3</sup>، و الذي عرف الإيجار في المادة 526 منه، و كما جاءت المادة 17 منه لإلغاء أحكام قانون رقم 464 المؤرخ في 1949 و قانون 111 لعام 1952<sup>4</sup>. والتي نصت على:

<sup>1</sup> - مصطفى محمد جمال ، الموجز في أحكام الإيجار ، دار الفتح للطباعة والنشر ، ط1، الإسكندرية، مصر، 2002 ص 203

<sup>2</sup> - حسام الدين كامل الأهواني، المرجع السابق ذكره، ص ص 61-62

<sup>3</sup> - خالد عزت المالكي، شرح قانون الإيجار، مؤسسة النوري للطباعة والنشر و التوزيع، دمشق، 2004، ص 16

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي 111 لعام 1952 نص على حق الإيجارة بالخلفية و هو حق مكتسب ينتقل لأفراد أسرة المستأجر المقيمين معه. وقد الغي هذا المرسوم

أ- تمديد عقد الإيجار إلى أفراد أسرة المستأجر و القاطنين معه حين الوفاة و لو لم يكونوا من ورثته في العقارات المؤجرة للسكن.

ب- تمديد عقد الإيجار إلى من يقوم مقام المستأجر من ورثته إذا استمروا في عمل مورثهم في العقارات لعمل تجاري أو صناعي أو مهني.

و هذا القانون لم ينص على تمديد العقود إلى أسرة المستأجر و ورثته إلا في حالة العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، إذ أجاز المشرع السوري للمستأجر أو ورثته أن يبيع بكامله للغير مما يعني أنه قضى بانتقال عقد الإيجار بالخلفية لورثة المستأجر من بعده و أجاز لهم البيع، أي ينتقل لكافة الورثة وفقاً للعريضة الشرعية و الأنصبة المشروعة. كما انه لم يتعرض لعقود إيجار العقارات السكنية عند وفاة المستأجر مما يعني خضوعها لأحكام القانون المدني.

و إذا توفي المستأجر فإن التمديد القانوني لا يتمتع به إلا المستأجر الذي توفي و لا ينتقل لورثته لعدم وجود نص في القانون الجديد، و لان القانون رقم 464 لعام 1949 و الذي كان قد نص على توريث العقد فقد ألغي بصورة صريحة و بنص خاص و يجوز بالتالي للمؤجر المطالبة باسترداد عقاره<sup>1</sup>.

كما أن المشرع السوري أخذ بالامتداد القانوني بعقد الإيجار حيث نصت المادة الأولى فقرة "ب" من قانون الإيجارات السوري رقم 06 سنة 2001 أن "العقارات التي تؤجر بعد نفاذ القانون لأغراض تجارية أو صناعية أو علمية أو مهنية أو حرفية تخضع لقاعدتي التمديد القانوني و تحديد الأجرة"، أما الأماكن المعدة للسكن و الاصطياف و السياحة و غيرها من الأماكن التي ذكرتها الفقرة "أ" في الماد الأولى فهي لاتخضع للامتداد القانوني لعقد الإيجار بل أن المدة في عقد إيجار هذه الاماكن تكون خاضعة لإرادة طرفي العقد<sup>2</sup>.

أما في العراق فظهر قانون الايجار والاستئجار رقم 39 سنة 1942 ثم قانون إيجار العقار رقم 87 سنة 1979 و هذا القانون معدل بالقانون رقم 56 سنة 2000 ونظراً للتطورات الاقتصادية و للحد من أزمة السكن ظهر الامتداد القانوني لعقد الإيجار بحكم القانون في المادة الثالثة منه والتي تنص على انه : "يمتد عقد الايجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلاً للعقار مستمراً على دفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون"، أي ليس للمؤجر الحق في أن يطلب إخلاء المأجور عند انقضاء مدة الإيجار

<sup>1</sup>- خالد عزت المالكي، المرجع السابق ذكره ، ص ص 142-150

<sup>2</sup>- إبراهيم عنتر فتحي الحياني، المرجع السابق ذكره، ص 49

بل يبقى المستأجر منتفعا بالمأجور ما شاء من المدة وليس للمؤجر اخراجه منه وإنما له حق التمسك بحق البقاء بسبب من الاسباب المحددة في القانون و المذكورة على سبيل الحصر و التي تعتبر من النظام العام .

وبلاحظ انه اذا امتد الإيجار بحكم القانون فإنه يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي ، و لكن لمدة غير محدودة و إنه يلزم المؤجر دون المستأجر بخلاف الامتداد الإتفاقي و الذي يلزم الطرفين، كما لا يؤدي موت المستأجر إلى انتهاء عقد الإيجار بل يبقى ممتدا امتدادا قانونيا لمصلحة من كان مقيما معه سواء كان من ورثته أو من الأشخاص الذين يحق لهم السكن معه<sup>1</sup>.

أما في ما يخص الإمتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في القانون الاردني فإن حق البقاء في هذا الأخير موجود في قانون خاص و هو قانون المالكين والمستأجرين الذي صدر عام 1953 و تم إلغاؤه و حل محله قانون 1982، و لقد نصت المادة الخامسة منه على ما يلي: " للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد إنتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل إتفاق مخالف.

- إذا استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد إنتهاء مدة العقد فإن أحكام و شروط العقد تبقى سارية على المالك و المستأجر و ذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام و الشروط عليها".

و يتضح من ذلك أن المستأجر يستطيع البقاء في العين المؤجرة بعد إنتهاء مدة العقد بنفس الأجرة و بنفس شروط العقد السابق رغما عن المؤجر، و هذه المادة (المادة الخامسة سالفة الذكر) من النظام العام لايجوز لأحد الطرفين الخروج على أحكامها، فلا يستطيع المؤجر أن يتمسك بالأجر المتفق عليه في عقد الإيجار ليقوم بإخراج المستأجر من العين المؤجرة عند حلول الآجال، لأن النص المذكور يجعل الأجل المتفق عليه في العقد يمتد تلقائيا و بقوة القانون. و منه لا يستطيع المؤجر أن يجبر المستأجر على إخلاء المأجور حتى و إن كان هناك إتفاق على هذا لأن هذا الإتفاق باطل يخالف نصا أمرا حتى و لو كان المؤجر بحاجة إلى المأجور، أو كانت هناك ظروف قاهرة تجعله محتاجا لهذا المنزل، بمعنى أنه طبقا لهذا القانون إذا كانت مدة العقد سنة فإن الامتداد يمتد لمدة سنة فلا يستطيع المستأجر أن يخرج من العين المؤجرة قبل انتهاء مدة سنة، فإذا فعل ذلك يعتبر مخلا بالتزاماته و يستطيع المؤجر أن يقاضيه

<sup>1</sup>- جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2013 ، ص 150

على أساس الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتقه، و بالطبع لا نستطيع أن نجبر المستأجر على البقاء في العين المؤجرة بل ما في الأمر أن القاضي سيحكم عليه بدفع الأجرة عن المدة المتبقية من المدة الممتدة تلقائياً بقوة القانون. وبهذه المناسبة فإن الامتداد القانوني وجد لصالح المستأجر فإذا تمسك به فإن العقد يصبح ملزماً له و إذا لم يتمسك به ينتهي العقد بحلول أجله.

- هذا القانون استثنائي خلافاً للقواعد العامة و ذلك حماية للمستأجر لتعذر إنشاء مساكن سكنية أو تجارية لغلاء أسعارها و الحيلولة دون إرهاب هذه الفئة من المواطنين بالأجور المرتفعة و سوء الحالة الاقتصادية<sup>1</sup>.

ولقد حددت المادة الثالثة من القانون المالكين و المستأجرين من العقارات و المنقولات التي تدخل في نطاق الامتداد القانوني و ما يخرج منها

وبذلك فإن العقارات التي يشملها الامتداد القانوني لعقد الإيجار هي :

- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال التجاري (المحلات التجارية).
- بيوت السكن.
- عقارات أخرى (الجمعيات المدارية المكتبات... إلخ)

أما ما يخرج من نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار:<sup>2</sup>

- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوانات.
- عقارات السكن التي يقدمها الأشخاص للعاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل.
- العقارات التي تؤجرها الحكومة و من في حكمها بموجب عقود استثمار.
- العقارات المؤجرة لرعايا الدول الأجنبية و هيأتها.
- أي جزء من العقار يؤجر بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.
- المنقولات.

<sup>1</sup>- محمد يوسف الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، مؤتمة للبحوث و الدراسات، المجلد الثامن ، العدد 4 ، 1993 ، ص ص 102،99

<sup>2</sup>- محمد يوسف الزعبي ، المرجع نفسه ، ص 121

الفرع الثاني : خصائص حق البقاء

حق البقاء له خصائص تميزه عن الحقوق الأخرى، و ذلك من حيث كونه يسري بقوة القانون و لكنه ليس جبري إضافة إلى أنه حق غير محدد المدة يطبق على الأشخاص المعنوية و الطبيعية و متعلق بالنظام العام يمس فئة الشاغلين حسني النية و هو غير قابل للتنازل .

1- يسري بحكم القانون و بدون اتخاذ أي إجراء

ينشا حق البقاء المستأجر في العين المؤجرة سواء كان شاغرا او مستأجرا من القوة التي منحها القانون من خلال المادة 514 من التقنين المدني الجزائري و هذا يعني انه يتم بدون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراء، و لايتوقف على إرادة المتعاقدين الصريحة أو الضمنية لأن النصوص الآمرة فرضت امتداد عقد الإيجار، أي انه غير خاضع لإخبار المؤجر . و هو ماكدته المحكمة العليا في قرار رقم 671 - 41 المؤرخ في 22 ديسمبر 1986: "...فإن المستأجر المنتهية مدة عقد إيجاره يكون له صفة الشاغل بحسن النية للأماكن و يستفيد من حق المكوث و البقاء فيها دون اللجوء إلى إجراء آخر".

غير أن هذا لا يعني انه إجباري، بل يمكن للمستأجر مغادرة العين دون أن يجبره المؤجر على البقاء كذلك يمكنه التنازل عنه بعد امتداد العقد فعلا، لأنه يكون قد اكتسب حقا و دخل في ذمته و له مطلق الحرية في التنازل عنه، و يكون التصرف ملزما مادامت إرادته بعيدة عن كل الضغوط و هو ماورد في المادة 523 من التقنين المدني الجزائري بنصها : "لايمكن التنازل عن حق البقاء في الأمكنة إلا بعد انقضاء مدة الإيجار".

2 - يطبق على الأشخاص الطبيعية والمعنوية:

فحق البقاء يستفيد منه الأفراد سواء كانوا مواطنين جزائريين أو أجانب دون تمييز، و كذا الأشخاص المعنوية مثل الجمعيات و الأحزاب السياسية و المنظمات الجماهيرية طبقا لنص المادة 516 من القانون المدني.

### 3- حق البقاء متعلق بالنظام العام:

يمكن للمستأجر أن يتمسك بحق البقاء في العين المؤجرة بالرغم من انتهاء المدة المحددة فالعقد لمدة غير معلومة مع عدم الالتزام بمدة العقد الأصلي، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 153 - 48 . غير أن هذه المدة ليست مطلقة بل تسقط عن المستأجر أو الشاغل في الوقت الذي يمارس فيه المؤجر حق الاسترجاع، أما في ما يخص ارتباطه بالنظام العام فإن نص المادة 87 من القانون رقم 48 - 1360 المؤرخ في 1948/09/01 على أنه من النظام العام، في حين أن بقية القوانين المقارنة قد سكتت عن الأمر و إحالته إلى اجتهادات المحاكم. ومن بينها المحكمة العليا التي كانت في أول الأمر تحكم بالطرد بعد التنبيه بالإخلاء، إذا لم يطالب المستأجر بحقه في البقاء، ثم تداركت الأمر في قراراتها الأخيرة واعتبرت أن نصوص التقنين المدني المتعلقة بحق البقاء كلها من النظام العام.<sup>1</sup>

### 4- حق البقاء حق استثنائي:

إن النصوص المنظمة لهذا الحق تمتاز بطابع استثنائي، ذلك أنها جاءت لتتفص من حقوق أحد طرفي العقد، و هو المؤجر، لصالح الطرف الثاني و هو المستأجر، فهي قواعد استثنائية بالنسبة للقاعدة العامة في العقود، فالحق في التمسك به هنا لا ينشأ عن عقد الإيجار لأن هذا العقد قد انتهى بفعل توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر، و لكن بقوة القانون و بدون حاجة لأي إجراء آخر.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: شروط الاستفادة من حق البقاء

طبقا لنص المادة 514ق م ج فإن شروط التي يقوم عليها حق البقاء تتمثل في وجود عقد صحيح إضافة إلى قيام المستأجر بالوفاء بالتزاماته المتولدة عن العقد كما يجب أن يكون العقد المبرم بين الطرفين قد انتهت أجله القانونية.

### 1- صحة عقد الإيجار:

يجب أن يكون سند عقد الإيجار صحيح و مشروعاً، و بالتالي يستبعد العقد الباطل الذي أبرم لسبب غير مشروع أو مخالف للآداب العامة و كذا العقد الصادر من غير المالك.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، ط4 ، 2006، ص 58- 59

<sup>2</sup> - عبد السلام ديب، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، ط1، 2001، ص 86

و يدخل في حكم السند الصحيح، عقد الإيجار الأصلي أو عقد الإيجار من الباطن أو التنازل إذا كان المؤجر قد وافق عليهما صراحة، كما تدخل المقايضة أيضا في حكم السند الصحيح، علما أن المحكمة العليا أكدت في القرار رقم 377-20 المؤرخ في 28 جانفي 1980 على أن المبادلة (المقايضة) غير مرهونة بموافقة المالك. اما بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري فأكدت المحكمة العليا بالقرار رقم 573-62 المؤرخ في 11 فيفري 1991، انه طبقا لأحكام الثالثة من المادة 15 من المرسوم رقم 147/76 ان المقايضة لا تقبل إلا بإذن صريح من اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل.

## 2- الوفاء بالتزامات العقد:

عرفت المادة 514 بالوفاء بالالتزام كما يلي: "يعد شاغلا حسن النية المستأجر الأصلي، و المستأجر الفرعي و المتنازل لهم عند إنتهاء مدة الإيجار ...إذا وفوا بتعهداتهم " . إن مسألة تقدير النية الحسنة تعد مسألة موضوعية يرجع تقديرها إلى قاض الموضوع، يستخلصها من قيام المستأجر بالتزامات التي فرضها عليه القانون أو العقد ومن ضمنها تسديد بدلات الإيجار، احترام تخصيص الأماكن و المحافظة عليها. ويمكن للقضاة أن يأخذوا بعين الاعتبار أعمال قام بها المستأجر قبل التتبيه أو بعده.

## 3- انتهاء الآجال القانونية للعقد:

إن حق البقاء لا يقوم إلا عند انتهاء الآجال القانونية لعقد الإيجار، و مادام عقد الإيجار لم ينته بعد فإن الطرفين يظلان مقيدان بالعقد،سواء من جهة المؤجر أو المستأجر.

و هذا ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 927-26 المؤرخ في 07 جوان 1982 : "حق البقاء - إذا توافرت شروط المنصوص عليها في المادة 514 من القانون المدني يحتج به سواء كان عقد الإيجار محدد أم لا.

بحيث ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد حسب نص المادة 508 من التقنين المدني الجزائري فإن حق البقاء المنصوص عليه 514 من ذات القانون يبدأ من مجرد انتهاء تلك المدة .

-حيث ان المدعى عليها بررت وجودها في الأمكنة بسند إيجاري و هو عقد إيجار كتابي و قد وفقت بكافة التزاماتها الإيجارية- حيث أن شرطي حسن النية و السند الإيجاري مصدري الانتفاع و الوفاء بالتزامات متوفرة في المدعى عليه".

بالإضافة إلى ذلك فإن حق البقاء يطبق حتى على المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري طبقاً للمرسوم رقم 76-147 وفيها: "يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع المؤجرة طبقاً لأحكام هذا المرسوم".<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: تمييز حق البقاء عن بعض المفاهيم

#### 1- تمييزه عن التجديد الضمني:

ويعني أن العقد لم ينتهي أي يرد على العقد الذي لم ينتهي لعدم التنبيه فإذا لم يصدر هذا التنبيه امتد نفس الإيجار إلى مدة أخرى دون أن يعتبر إيجار جديد (أي لا يحدث تراضي جديد بين الطرفين إذا كان محدد المدة)<sup>2</sup>، أما إذا كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالإخلاء لإنهاء الإيجار.

و الفارق الأساسي من حيث حق البقاء و التجديد الضمني هو أن التجديد يفترض في الإيجار أي أن هناك عقد انتهى و نشأ عقد جديد، أما حق البقاء فهو عقد لم ينتهي و يمتد وجوده لعدم انتهائه بانقضاء مدته.

كما أن الامتداد القانوني أو حق البقاء يعتبر السند المثبت للإيجار سنداً تنفيذياً، يجوز التنفيذ بمقتضاه خلال فترة الامتداد القانوني عكس التجديد الضمني.<sup>3</sup>

2- تمييزه عن التنازل عن الإيجار: هو حوالة للإيجار فهو عبارة عن قيام المستأجر بنقل حقوقه و التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار أي شخص آخر يحل محله فيها و ذلك عن طريق الحوالة، فالمستأجر يحيل إلى من نزل له الإيجار حقوقه اتجاه المؤجر في الانتفاع بالعين و يحيل عليه أيضاً الالتزامات المترتبة عليه أخصها الالتزام بالدفع الأجرة و المحافظة على العين و ردها و هكذا يحل المتنازل إليه محل المستأجر في حقوقه و التزاماته المتولدة عن عقد الإيجار.<sup>4</sup>

3- تمييزه عن الإيجار من الباطن: هو عقد إيجار صادر من المستأجر به يؤجر العين المؤجرة له إيجاراً جديداً إلى مستأجر منه أي مستأجر من الباطن فيكون للمستأجر صفتان مستأجر في عقد الإيجار الأصلي و مؤجر في عقد الإيجار من الباطن. و هذا مانصت عليه المادة 565 ق.م.ج

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع سابق ذكره، ص ص 65-66

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 520

<sup>3</sup> - مصطفى محمد الجمال، المرجع سابق ذكره، ص 207

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص ص 445-446

و التي تقابلها المادة 593 ق.م.مصري في أن للمستأجر الحق في ان يتنازل عن الإيجار للغير او أن يؤجر من الباطن و ذلك لزيادة ضمانات المؤجر مالم يوجد شرط يمنع ذلك.

### المطلب الثاني: أحكام الحق في البقاء

الاصل ان حق البقاء هو حق ممنوح شخصيا لصاحب عقد الايجار الذي انتهت مدته .وهو ما اكدته المادة 523 من القانون المدني : " الحق في البقاء بالأمكنة حق شخصي لاينتقل إلى الغير مع مراعاة احكام المادة 515"، لكن بالرجوع الى نص المواد 515 و 514 نجد ان المشرع منح استثناء عن القاعدة العامة ،حيث اعطى طائفة معينة حق انتقال البقاء .

### الفرع الاول :الاشخاص الذين لهم حق التمسك بالبقاء

نصت المادة 514 من الأمر 58/75 ،على أن الشاغل للأمكنة المعدة للسكن أو المهن المنتفع بها عن طريق الإيجار بحسن النية يكون له حق التمسك بالبقاء في الأماكن دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي،و يمكن كذلك للأشخاص المعنوية الاستفادة من حق البقاء إذا كانت تمارس نشاطا نزيها .

حيث أن المشرع الجزائري قلص من عدد الأشخاص المستفيدين من حق البقاء مقارنة مع التشريع الفرنسي . واعتبر حسب نص المادة 515 من ق م ج أن الأشخاص الذين يستفيدون من حق البقاء ، هم الأشخاص الذين يعيشون مع الشاغل و على نفقته معاشة حقيقية و فعلية لمدة تزيد عن 06 اشهر . إضافة إلى الأشخاص الذين يستفيدون من حق البقاء إعمالا بنص المادة 514-02 من ق م ج هم :

- المستأجر الأصلي عند انتهاء مدة الإيجار .

-المستأجر الفرعي (من الباطن) إذا كان عقده صحيحا ،عند انتهاء مدة الإيجار.

-المتنازل إليهم ،إذا كان التنازل صحيحا ، عند انتهاء مدة الإيجار.

الفرع الثاني: حالات الاستفادة من هذا الحق

يبدو غنيا عن البيان أن المستأجر يستفيد من حق البقاء متى انتهت المدة الاتفاقية للعقد، لكن حدد المشرع تحديداً أمراً على سبيل الحصر طائفة أخرى من المستفيدين بحق البقاء .

حيث يؤول هذا الحق بقوة القانون لفائدة أعضاء عائلة المستأجر من أجل استمرارهم في الانتفاع بالمسكن، ويؤول هذا الحق في الحالات التي نصت عليها المادة 515 و المادة 647 من ق م ج ، وكذلك ما نصت علي المادة 12 من المرسوم 147/76، و الحالات التي ينتقل فيها الحق بالبقاء بالأمكنة المعدة للسكن هي في حالة وفاة المستأجر وكذلك في حالة ترك المستأجر العين المؤجرة (هجر المسكن)، كما ينتقل أيضاً بسبب الطلاق كما يشترط أيضاً أن تكون المطلقة حاضنة.

وسوف نعالج هذا الأخير بنوع من التفصيل بإحالاته إلى الفصل الثاني لتجنب التكرار.

المبحث الثاني : نطاق تطبيق حق البقاء في عقد الإيجار

سوف نتطرق في هذا المبحث، إلى مدى تطبيق حق البقاء لعقد الإيجار، على عقود إيجار أصحاب الحقوق العينية، والشخصية بحيث لو قام واحد من هؤلاء بتأجير عقار فهل يستفيد المستأجر من حق البقاء لعقد إيجاره بغض النظر عن الطرف أو الوصف الذي يرافق هذا الإيجار<sup>1</sup>؟ وهذا ما سوف نتناوله في (المطلب الأول) أما (المطلب الثاني) فسوف نخصّصه لمجال تطبيق هذا الحق، أي ما يدخل في نطاق حق البقاء وما يخرج حق البقاء، في عقد الإيجار بمعنى الإيجار المدني والتجاري.

المطلب الأول: مجال تطبيق حق البقاء في عقد الإيجار على لذوي الحقوق الشخصية و المعنوية

سنقسّم هذا المطلب إلى فرعين، نتحدّث في (الفرع الأول) نطاق تطبيق حق البقاء في عقد الإيجار، على عقود إيجار أصحاب الحقوق العينية و(الفرع الثاني) لنطاق تطبيق حق البقاء لعقد الإيجار على عقود إيجار أصحاب الحقوق الشخصية.

<sup>1</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق ، ص95.

الفرع الأول: نطاق تطبيق حق البقاء في عقد الإيجار على عقود إيجار أصحاب الحقوق العينية

وسوف نتناول فيه عقود الإيجار، البعض منهم وهم: المالك، صاحب حق السكنى وحق الاستعمال والمرتهن رهناً حيازياً والحائز.

أولاً: كون المؤجر مالكاً

لا شك أن المؤجر إذا كان مالكاً للعين المؤجرة وأبرم عقد إيجار مع مستأجر ما، فإن هذا الأخير يستفيد من حق البقاء لعقد الإيجار لكن هناك أوصافاً قد تلحق المالك الذي يقوم بتأجير عقار له فإذا ما لحقه هذا الوصف فهل يستفيد المستأجر من حق البقاء أم لا؟ وهذه الأوصاف كون المالك فاقداً للأهلية أو ناقصها أو مريضاً مرض الموت، أو مالكاً تحت شرط فاسخ أو رهنه رهناً تأمينياً أو مالكاً على الشيوع<sup>1</sup>.

**1- إذا كان المالك فاقداً للأهلية أو ناقصها:** فاقداً للأهلية، هو الصبي الغير مميز والمجنون والمعتوه، وهم ليسوا أهلاً للتعاقد طبقاً للمادة 78 ق.م.ج التي تنص على: "كل شخص أهلاً للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها يحكم القانون". والتي تقابلها المادة 44 ق.م.أردني وعليه إذا قام أحدهم بتأجير عقار له فإن تصرفه باطل بطلان مطلق<sup>2</sup>، وذلك لأن من شروط الاستفادة من حق البقاء أن يستند على عقد إيجار صحيح مكتمل أركانه وشروطه وعليه، فإن ما يبنى على باطل فهو باطل، ولكل ذي مصلحة التمسك ببطلان كأبناء المستأجر أو زوجته ومنه فالمستأجر لا يجوز له التمسك بتطبيق العقد الباطل وإذا انتهت مدته الأصلية ولم يطالب أحد بالبطلان فليس للمستأجر التمسك بحق البقاء إذا ما بقي شاغلاً للعين المؤجرة<sup>3</sup>.

أما إذا قام قاصر بتأجير عقار له والتأجير يعتبر من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فيكون هذا التصرف يقع باطل بطلان نسبي<sup>4</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 83 ق.أ.ج "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وتكون تصرفاته نافذة له، إذا كانت نافعة له وتكون باطلة إذا كانت ضارة به وتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت مترددة بين النفع والضرر، وفي حالة نزاع يرفع الأمر إلى القضاء".

<sup>1</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق ذكره، ص122.

<sup>2</sup>-عصام أنور سليم، المرجع السابق ذكره، ص117.

<sup>3</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، ص123، 124.

<sup>4</sup>-عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص115.

والتي تقابلها المادة 111 ق.م.مصري أما في القانون المدني الجزائري فالمادة 2/101 تنص على أن ناقص الأهلية بعد أن يصبح راشد له الحق في طلب إبطال العقد أو إجازته.

أما بالنسبة للسفيه وذي الغفلة فإن تصرفاتهما صحيحة أيضا لكتّهما موقوفة على إجازة الولي، بعد صدور قرار بدفع الحجر عنهما، فتأخذ تصرفاتهما حكم تصرفات الصبي المميّز، فإذا كان التصرف الذي قام به ذي الغفلة أو السفيه إيجار وهو من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فإنه يكون عقدا صحيحا موقوف على إجازة الولي أو الوصي فإذا أجازوه يصبح نافذا في حقّهم وتكون الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، وإن لم يجيزوه بطل العقد طبقا للقاعدة "إذا سقط الأصل سقط الفرع" وعليه لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بحق البقاء.

**2- إذا كان المالك مريضا مرض الموت:** إذا كان المالك مريضا مرض الموت وأجر منزلا له فإنه يعتبر من قبيل التبرع وتسري عليه أحكام الوصية أيّا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف وهذا ما نصّت عليه المادة 776 ق.م.جوبما أنه لا وصية لوارث فإن العقد لا يكون نافذاً في حق الورثة ويمكنهم اعتباره بالنسبة لهم كأن لم يكن ومنه فإن العقد غير موجود ومنه لا يستفيد المستأجر من حق البقاء.

أما إذا صدر الإيجار لغير وارث فلا تجوز بأكثر من ثلث التركة وحتى لا ينفذ الإيجار بحق الورثة أن تكون العين المؤجرة هي كل التركة أو أن تكون المحاباة في الأجرة تزيد عن ثلث التركة، وهذا لا يكون إلا إذا كانت مدة الإيجار طويلة كعشر (10) سنوات أو يزيد أو ينقص قليلا، حتى تكون أجرة التركة كبيرة وأن تكون العين المؤجرة هي كل التركة أو أهم شيء فيها، وفي هذه الحالة فإن الإيجار يكون نافذاً في حق الورثة إذا زاد المستأجر الأجرة بما يجعلها تساوي ثلثي قيمة التركة، عندها يكون الإيجار نافذاً في حق الورثة وبالتالي يستفيد المستأجر من حق البقاء في عقد الإيجار<sup>1</sup>.

**3- إذا كان مالكا تحت شرط فاسخ :** مثل أن يقوم المالك ببيع منزل ولشخص ما ولكن بشرط فاسخ لا يخالف النظام العام، أو الآداب العامة وهو عدم القيام بعمل ما مثل أن يهب الزوج زوجته منزلا بشرط أن لا تتزوج بعد وفاته لتقوم على تربية أبنائه حتى يبلغوا سن الرشد، فهذا الشرط صحيح، أي أن المالك يكون تحت شرط فاسخ إلى أن يبيّن مصير الشرط، وهذا ما نصّت عليه المادة 207 ق.م.ج (( يزول الالتزام إذا تحقّق الشرط الفاسخ ويكون الدائن ملزما برد ما أخذه فإذا استحال الرد لسبب هو مسئول عنه ووجب عليه تعويض الضرر. غير أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقّق الشرط))

1-محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، صص 126-127.

ومنه إذا تزوّجت بعد وفاته قبل أن يبلغ الأطفال سن الرشد فإن الشرط الفاسخ قد تحقّق ومنه يزول الالتزام بأثر رجعي، وعليه لو أن الزوجة ملكت المنزل تحت شرط فاسخ وقامت بتأجيره فإن المستأجر يستفيد من حق البقاء لأنه يستند لعقد صحيح حتى ولو عاد العقار لمن كان يملكه تحت شرط واقف ولأنه صدر ممّن يملك حق إبرامه<sup>1</sup>.

**4- إذا كان المالك راھنا رهنا تأمينياً :** على الراهن في الرهن التأمين إدارة عقاره المرهون بالاستعمال أو الاستغلال ومن أوجه استغلاله إيجاره والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته عنه<sup>2</sup>، فإذا كان هذا العقار الذي يتم رهنه وكان مؤجراً بعقد إيجار ثابت التاريخ قبل الرهن فإنه يلزم المرتهن ويستفيد مستأجره من حق البقاء باعتبار أن المرتهن قبل الرهن بوجود عقد الإيجار مضاف إلى مدّة مستقبلية، أما إذا كان عقد الإيجار منجزاً ليس ثابت التاريخ قبل الرهن، أو كان مضافاً إلى أجل لاحق، ولم يقبل به المرتهن فلا يكون غير نافذ في حقه، ولا يستفيد عندئذ المستأجر من حق البقاء.

**5- إذا كان مالكا على الشيوخ :**وردت نصوص متعدّدة في القانون المدني الجزائري بخصوص الملكية الشائعة من 713-742 ق.م. حيث نصّت المادة 715 ق.م.ج: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك". ومنه فإن إدارة المال الشائع يدخل فيها الإيجار ويكون من صلاحية الشركاء مجتمعين، ويكون ملزماً لهم جميعاً، وإذا قام أحد الشركاء بالتأجير دون اعتراض من الباقيين فإنه يكون نافذاً في حق الباقيين ومنه يستفيد المستأجر من حق البقاء أما إذا لم يجزه باقي الشركاء ما قام به شريكهم فإن إيجاره يكون غير موجود بالنسبة لهم، أي أن عقد الإيجار يكون باطلاً بالنسبة لباقي الشركاء ومنه لا يستفيد المستأجر من حق البقاء<sup>3</sup>.

#### ثانياً: كون المؤجر صاحب حق السكنى أو حق الاستعمال

لقد نصّت المادة 469 مكرر/1 ق.م.ج: "لا يجوز لصاحب حق الاستعمال وحق السكن أن يعقد إيجاراً ما لم ينص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك". وعليه فإن حق الاستعمال يعطي صاحبه حق استغلال الشيء لنفسه ولأسرته وإن حق السكن يعطي كذلك لصاحبه حق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته بطريقة السكنى، فهو لا يردّ إلا على عقار، ومنه إذا تنازل صاحب حق السكن أو حق الاستعمال عن

<sup>1</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص128.

<sup>2</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، ص138-139.

<sup>3</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، ص132-133.

حقهما من خلال تأجيده إلى شخص آخر فإنه يقع باطلاً ومنه لا يتمسك المستأجر بحق البقاء، على أنه استثناء من القاعدة أنه يجوز لصاحب حق الاستعمال أو حق السكنى تأجيده إذا ورد شرط صحيح في العقد الذي أنشأ الحق أو هناك ضرورة قصوى يقدرها القاضي ويكون ذلك في حدود الفترة التي يملكها صاحب الحق وبالتالي فإن هذين الحقين ينتهيان بانتهاء المدّة المتفق عليها أو بموت صاحب أي منهما، ومنه لا يستطيع المستأجر التمسك بعقد الإيجار لأنه أصبح غير موجود ومنه لا يتمسك بحق البقاء<sup>1</sup>.

### ثالثاً: كون المؤجر مرتها رهنًا حيازيًا:

نصّت المادة 1/958 ق.م.ج على " أنه يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون وعليه أن يبذل ما في وسعه من العناية ما يبذله الرجل المعتاد"، أي أن المرتهن في الرهن الحيازي أن يستغل المرهون كاملاً بإذن المدين الراهن، ومن أهم صور استغلاله إيجاره حتى يستوفي المرتهن دينه المضمون بالرهن دون أن يؤثر ذلك في نفاذ الرهن في حق الغير. ومنه إذا قام المرتهن بتأجير عقار إلى مستأجر ما وبإذن الراهن وبالتالي فإن الرهن لا يؤثر على حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة على الرغم من وجود أي اتفاق مخالف وبعد انتهاء مدّة عقده الأصلية، لأن الرهن وجد لصالح المرتهن، والحكم نفسه يُقال لو أن المرتهن قد أجر العقار المرهون للراهن نفسه فإن الراهن يستفيد من حق البقاء ويستطيع أن يحتج به تجاه من رسا عليه المزاد بحق البقاء إذا ما تمّ بيع العقار المرهون بالمزاد العلني لعدم قيام الراهن بوفاء الدين المضمون بالرهن، ولكن هذه المسألة لا تنثور إذا قام المرتهن بتأجير العقار للراهن ثم قام الراهن بالوفاء بالدين عند حلول الأجل لأن الرهن ينتهي بانتهاء الحق<sup>2</sup>.

### رابعاً: كون المؤجر حائزاً

الحيازة هي طريق من طرق اكتساب الملكية وقد نصّ القانون المدني الجزائري عليها من المواد 808 إلى 843 وهي السيطرة الفعلية على الشيء ومنه من حق الحائز أن يؤجر ما يحوزه من عقار أو أرض وإذا ظل حائزاً للأرض أو العقار سواء ومرّ الزمن الذي نصّ عليه القانون لكسب الملكية فإنه يكسب ملكية العقار وذلك بأثر رجعي من وقت الحيازة، فإذا أجره فإنه يظل نافذاً في حقه ومنه يستفيد

<sup>1</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، صص 147-149.

<sup>2</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، صص 156.

المستأجر من حق البقاء في الإيجار ولو كان الحائز سيء النية وعاد العقار للمالك عن طريق قطع التقادم أو التنازل عنه من الحائز بعد ثبوت الحق فيه<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: نطاق تطبيق حق البقاء في عقد الإيجار على عقود إيجار أصحاب الحقوق الشخصية.**

سنتحدث في هذا الفرع عن عقود الإيجار البعض منهم وهم: الإيجار من الباطن، والفضولي والحارس القضائي والاتفاقي والوكيل.

**أولاً: كون المؤجر مستأجر (الإيجار من الباطن)**

ويُقصد به أن يقوم المستأجر بجعل نفسه مؤجراً ويؤجر العين التي يستأجرها إيجاراً فرعياً فهو يؤجر حقه في الانتفاع بالعين المستمد من العقد الأصلي بعد إجازة المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 505 ق.م.ج: (( لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك)). وعليه أجاز المؤجر المالك هذا الإيجار الفرعي فيستفيد المستأجر الفرعي من حق البقاء في العين المؤجرة، أما إذا لم يجزه المؤجر يكون المستأجر معرضاً لإخلاء المأجور لأنه قام بتأجير العقار تأجيراً فرعياً، دون إذن المؤجر أو إجازته ومنه لا يستفيد المستأجر من حق البقاء.

كما أنه إذا خالف المستأجر الفرعي لشروط عقده مع المستأجر دون أن يكون هذا الإخلال مخالفة لشروط عقد المستأجر مع المؤجر يجيز للمستأجر طلب إخلاء المأجور من المستأجر الفرعي مع احتفاظه هو بالإيجار وإمكانية تأجيره تأجيراً فرعياً آخر أما إذا خالف المستأجر الفرعي شروط العقد الأول فإمكان المؤجر أن يطلب إخلاء من المستأجر والمستأجر الفرعي وإن كان من حق المستأجر أن يعود على المستأجر الفرعي بالتعويض طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية<sup>2</sup>.

**ثانياً: كون المؤجر فضولياً**

لقد عرّف المشرع الجزائري الفضالة في المادة 150 ق.م.ج على أنه يتولى شخص عن قصد القيام بالشأن لحساب شخص آخر دون أن يكون ملزماً بذلك، وهذا العمل هو عمل نافع، فقد يرى الفضولي أن يقوم بإجراء عمل من أعمال الإدارة مثل أن يقوم بتأجير ملك الغير لآخر، وإيجار ملك الغير صحيح بين

<sup>1</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق ذكره، صص 158-159.

<sup>2</sup>-محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، صص 160-164.

طرفيه أي في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر لأن المؤجر الفضولي لا يلتزم بنقل حق ما بل يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين<sup>1</sup>. ومنه لا يكون نافذ في حق المالك وإن وقع صحيحا بين طرفيه لأنه لا يلزمه عقد الإيجار لأنه أجنبي عنه ومن حقه أن يتجاهل العقد تماما، أو يطرد المستأجر أو يجيز هذا العقد وللمالك أن يرجع عليه بالتعويض لأنه أجر ملكه بدون وجه حق وأثرى على حسابه بلا سبب وإما قد حرمه من الانتفاع بملكه بسبب عمل المؤجر الغير مشروع والذي يسأل عنه مسئولية تقصيرية. فقد يكون الفضولي زوجا لمالك العقار وقام بتأجير منزل دون إذنها فتصرفه هذا موقوف على إجازة الزوجة فإذا أجازته نفذ العقد واستفاد المستأجر من حق البقاء وإذا لم تجزه بطل العقد والمستأجر لا يتمسك اتجاه المالك بعقد الإيجار ولا بحق البقاء<sup>2</sup>.

كما قد يكون الفضولي مستعيرا للعين المؤجرة فلا يجوز له تأجيرها دون إذن المعير وهذا طبقا لنص المادة 2/542 ق.م.ج بأنه لا يجوز للمستعير دون إذن المعير أن يتنازل عن الاستعمال للغير ولو تبرعاً، ومنه إذا أجازها المعير نفذت وتعتبر الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة ومنه يتمسك المستأجر بالعقد اتجاه المؤجر ويتمسك بحق البقاء، أما إذا لم يجزه المعير بطل التصرف ويكون تصرف المستعير باطلا لأن تصرفه فضولي لم يجزه صاحب الحق وعليه فلا يمكن للمستأجر أن يتمسك اتجاه المالك بالاستفادة من حق البقاء، ومنه من حق المستأجر أن يعود على المستعير بالتعويض طبقا لقواعد المسئولية شريطة أن يكون المستأجر حسن نية لا يعلم أن المستعير لا يملك المنزل فإذا كان يعلم يعدّ سيء النية وليس له الحق في التعويض<sup>3</sup>.

### ثالثا: كون المؤجر حارسا قضائياً أو اتفاقياً

نصت المادة 602 ق.م.ج على أن الحراسة الاتفاقية هي إيداع شيء متنازع فيه من طرف شخص أو عدة أشخاص بين أيدي شخص آخر يلتزم بإعادته بعد فض المنازعة إلى الشخص الذي يثبت له الحق فيه، أما الحراسة القضائية فنصت عليها المادة 604 ق.م.ج بأنه تجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء كما نصت المادة 605 ق.م.ج بأنه يعين الفريقان الحارس باتفاقهما فإن لم يحصل الاتفاق فالقاضي هو الذي يعين الحارس وعليه فالحارس القضائي أو الاتفاقية من واجبه إدارة المال وحفظه ويعتبر من قبيل الإدارة التأجير إذا كان عقاراً، فإذا

1- عصام أنور سليم، المرجع السابق ذكره، ص112.

2- محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق ذكره، ص 170-173.

3- محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، ص170.

أجر العقار فإن هذا الإيجار المبرم بين الحارس والمستأجر يلزم من يثبت له الحق في العقار ويستطيع المستأجر التمسك بالعقد وبحق البقاء خاصة إذا أثبت المستأجر أن الإيجار قد تمّ مع الحارس وفقاً للأوضاع القانونية وضمن صلاحيات الحارس<sup>1</sup>.

#### رابعاً: كون المؤجر وكيلاً

الوكالة هي عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر يعمل شيء لحساب موكله وباسمه وهذا ما نصّت عليه المادة 571 ق.م.ج وكذلك أن الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية، وتعتبر من العقود الإدارية الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، وهذا ما نصّت عليه المادة 573 ق.م.ج وعليه فالإيجار الصادر من الوكيل هو من أعمال الإدارة وتصرفه نافذ لأنه يملك حق التأجير، ومنه يستفيد المستأجر من حق البقاء، ولا يستطيع المالك أن يحتجّ بأن الإجارة قد صدرت من وكيله، وأنه لم يصرح له بالتأجير لأن الوكالة العامة أو الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصيص فيها تجيز له القيام بأعمال الإدارة ومنها التأجير ما لم يصرّح له بالقيام بأعمال الإدارة ما عدا التأجير<sup>2</sup>.

#### المطلب الثاني: مجال تطبيق حق البقاء في الإيجار المدني والتجاري

كما ذكرنا أن عقد الإيجار هو العقد الذي يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم<sup>3</sup>، فهذا الإيجار ينصّب على عقارات ومنقولات على حد سواء فإذا كان الهدف منها السكن كان الإيجار مدنياً، أما إذا كان الغرض منه استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي كان الإيجار تجارياً، ولقد حدّد المشرع الجزائري الإطار الذي يجب أن يكون فيه وذلك بتحديد أحكامه على أنها تنصّ على العقارات بشكل كبير على اعتبار بأن العقار تعود ملكيته للمؤجر، بينما القاعدة التجارية تعود ملكيتها لمستأجر العقار، فكما كان الغرض منه هو استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي، كان الإيجار تجارياً إلا أنه يتم تطبيق القواعد العامة على

<sup>1</sup> محمد الزعبي، المرجع السابق، ص 176.

<sup>2</sup> محمد يوسف الزعبي، المرجع نفسه، ص 177.

<sup>3</sup> المادة 467 من الأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدّل والمتمّم للأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري-جريدة رسمية- عدد 310

الإيجار فيما لم يرد نص خاص به بالنسبة للإيجارات الخاضعة أو التي تحكمها نصوص خاصة<sup>1</sup>.  
وعليه سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين، ندرس في الفرع الأول الإيجار المدني، وفي الفرع الثاني الإيجار التجاري.

### الفرع الأول: الإيجار المدني

لم يوضع بشأنه نظام محكم وذلك بوجود نصوص متفرعة عنها تتمثل في جملة من المراسيم الصادرة بدءاً من تاريخ استرجاع السيادة الوطنية، من بينها المرسوم رقم 88/68<sup>2</sup>، الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 147/76، حيث أشارت المادة الأولى منه على أن هذا المرسوم يحدد شروط شغل العقارات المعدة أساساً للاستعمال السكني، والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup>، ويتم شغل المحلات المعدة للسكن بموجب عقد إيجار يفرغ في نموذج معدّ لذلك ويحرر محضر معاينة لحالة الأمكنة محل الإيجار سواء عند بدء الانتفاع بها أو عند إخلاتها، ويُفهم بأنه في حالة قيام نزاع قضائي يدعي فيه شخص ما بأنه شاغل الأمكنة التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري دون أن يستظهر عقد الإيجار المُفرغ في نمودجه المقرّر تقع دعواه تحت طائلة الرفض لعدم التأسيس، حتى وإن ادّعى بأن لديه وصلوات إيجار كهرباء وغاز، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قراراتها الصادرة عنها وهو القرار المؤرخ في 14/03/1995 التالي نصّه أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب مقرّر حسب نموذج معين عملاً بما جاء في المادة الثانية من القانون رقم 147/76 وأن الاحتجاج بوصلات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب عقد الإيجار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير، قانون الأعمال المقارن، وهران، 2012-2013، ص 02.

<sup>2</sup>- المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1968/10/23 الذي تضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06.

<sup>3</sup>- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة- الجزائر-2012، ص 08.

<sup>4</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 32، 33.

المرسم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

كما جاء قانون رقم 19/87<sup>1</sup>، وجاءت في المادة الأولى منه على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية وهو حق عيني عقاري يثبت بموجب عقد إداري خاضع للإشهار العقاري<sup>2</sup>.

كما أشار المشرع الجزائري في القانون رقم 25/90<sup>3</sup>، أنه يمكن إيجار العقارات الفلاحية في شكل عقود عرفية طبقا للمادة 53 من القانون نفسه<sup>4</sup>.

وعليه فالمشرع الجزائري أشار في الذي يحدّد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك حيث نظم المرسوم حالتين:

**أولاً: إيجار الأملاك العقارية** خوّل المرسوم لمدير الأملاك وضع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية للتأجير غير أنه قيّد مدة الإيجار بأجل أقصاه تسع (09) سنوات سواء كانت المحلات معدّة للاستعمال السكني أم محلات معدّة للحرف فيتم تأجيرها عن طريق المزاد العلني<sup>5</sup>، وبخصوص الأملاك العقارية محل الإيجارية من قبل المنظمات الدولية والمثليات الدبلوماسية والقنصلية فيكون بمقتضى عقد إيجار يحرّره وزير الخارجية.

**ثانياً: إيجار الأملاك الوطنية المنقولة** خوّل هذا المرسوم لمدير الأملاك الدولية إيجار الأملاك الوطنية المنقولة، رهن الانتفاع بها ويكون بصورة مكتوبة يحرّره موثق الدولة، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات المحلية أو الإقليمية فيؤهل لرؤساء المجالس الشعبية البلدية بوضعها للإيجار في قالب مكتوب.

1- قانون رقم 19 /87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 53.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلّق بالتوجيه العقاري المعدّل والمتمّم بموجب الأمر رقم 26/95

المؤرخ في سبتمبر 1995

4- مجيد خلفوني، المرجع نفسه ص 91.

5- مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 112-113.

كما نصّ قانون رقم 10/91<sup>1</sup> ، حيث نصّت المادة 42 منه بأنه تُوجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية أي أن الملك الوقفي قابل للإيجار أيّاً كانت طبيعته على أن يحدّد ثمنه بمقتضى تقرير خبرة بعد أخذ رأي مديرية شؤون الأوقاف، غير أنه يقع تحت طائلة البطلان إيجارات الأملاك الوقفية غير محدّدة المدّة<sup>2</sup>.

وأخيرا جاء المرسوم رقم 105/01، ومنه نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أهمل الاهتمام بإيجار المنقولات ليهتم بإيجار العقارات فحسب والسكنية منها دون الزراعية على عكس المشرع الفرنسي، الذي نصّ على إيجار المنقولات وهذا راجع ربما إلى الظروف التاريخية التي صدر فيها القانون المدني.

وبعد التطرّق إلى القوانين المتعلّقة بالإيجارات المدنية سوف نتطرّق إلى حق البقاء في هذه الأمكنة قبل تعديل القانون المدني ثم في ظل المرسوم التشريعي 03/93 وأخيرا بعد تعديل القانون المدني الجزائري وذلك بالتفصيل في الفصل الثاني.

### الفرع الثاني: الإيجار التجاري

إن التطوّر الصناعي والازدهار التجاري الذي عرفته أوروبا مع نهاية القرن التاسع عشر (19) وبداية القرن العشرين (20) ظهرت أزمة عقارية أدّت إلى أن أصبح التجار لا يجدون محلات لممارسة تجارتهم وهو ما عَجّل بظهور تشريعات خاصة بإيجار الأمكنة المخصّصة للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، فظهر أول تشريع في فرنسا بتاريخ 1926/06/30 والمتعلّق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر فيما يخصّ إيجار المحلات للاستعمال التجاري أو الصناعي ثم جاء قانون رقم 06/57 المؤرخ في جانفي 1957 المتضمّن الحماية القانونية للنشاط الحرفي ثم جاءت تعديلات أخرى حتى توصلّ التشريع الفرنسي إلى تحديد أنواع الإيجارات التجارية ، التي تخضع لأحكام خاصة ولا تطبّق عليها الأحكام التي تخضع لها الإيجارات المدنية.

أما في الجزائر فإنه لم يخصّ الإيجارات التجارية بأحكام خاصة إلا بموجب القانون التجاري الصادر سنة 1975، وقد وردت تلك الأحكام كما تضمّنها القانون رقم 06/57 المؤرخ في جانفي 1957 المعدّل

1- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلّق بالأوقاف المعدّل والمتّم بموجب قانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22

2-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 124-125.

بمرسوم 1953/09/30 مع إدخال بعض التعديلات على أنه من جانب آخر فإن المشرع الجزائري بموجب ، وله الحق في استرجاع المحل الذي يشغل فيه نشاطاً تجارياً دون أن يكون ملزماً بأداء التعويض الاستحقاقى<sup>1</sup>.

#### أولاً: عقد الإيجار التجاري في ظل الأمر 59/75

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار التجاري في القانون التجاري أو المدني بل اكتفى بتنظيم أحكامه من المواد 467-507 ودعمها بأحكام خاصة من القانون التجاري<sup>2</sup> من المواد 169 إلى 202 الإيجار التجاري وهو العقد الذي يلتزم بموجبه شخص يسمى المؤجر بأن يخصص عقار لمزاولة نشاط تجاري لفائدة شخص آخر يسمى المستأجر، لكي يستعمل هذا العقار في ممارسة نشاط تجاري وذلك مقابل بدل الإيجار<sup>3</sup> وينصب في مضمون هذا العقد إلى تحديد غرض استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري، أو حرفي أو صناعي.

وحتى نكون أمام عقد تجاري لا بدّ من توافر شروط هي وجود عقار وهذا العقار يكون مبني ومؤهل للتجارة طبقاً للمادة 169 و170 ق.م.ج فقد تكون محلات تجارية أو عمارات طبقاً للمادة 169 ق.م.ج كذلك أن يكون من أجل ممارسة نشاط من قبل تاجر مسجّل في السجل التجاري، وكذلك من بين الشروط هو ضرورة وجود عقد إيجار يربط بين الطرفين، كما أن تحديد مدّة الإيجار يخضع لإرادة الأطراف المتعاقدة، باعتباره محدّد المدّة لكن قد يرغب الطرفان في تجديد عقد الإيجار وذلك بالتعبير الصريح بينهما بالإيجاب والقبول على استمرار العقد في عقد لاحق لتمديد مدّة الإيجار السابق أو ضمناً إلى ما بعد الأجل المحدّد في العقد، أي أن المستأجر له حق التمسك بتجديد الإيجار إذا استغل المحل بنفسه أو بواسطة تابعيه إما سنتين أو أكثر بموجب عقد رسمي وفي العقد الشفهي، لمدّة أربع سنوات متتالية، دون انقطاع طبقاً للمادة 172 ق.م.ج وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر سنة 1997، أي أنه في حالة عدم توفر شرط الاستغلال للمحل فإنه ليس للمستأجر حق التمسك بالتجديد، ويكون ملزماً بالخروج من المحلّ بموجب الدعوى الاستعجالية.

<sup>1</sup>-حزيب محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية على ضوء آخر تعديل رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06، جامعة البليلة، دار هومة، الطبعة 04، 2010، ص 5-

<sup>2</sup>-عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 12.

وفي حالة نهاية المدّة المتفق عليها في عقد الإيجار والمؤجر لم يقم بتوجيه تنبيه بالإخلاء والمستأجر لم يغادر العين المؤجرة يعني ذلك رضا المؤجر ببقاء المستأجر في المحل ، ومدّة الإيجار الجديد يجب أن تكون مساوية لمدة الإيجار الذي حلّ أجله على أن يتجاوز تسع (09) سنوات وهذا ما قضت به المادة 1/175 ق.م.ج ويجب أن تكون نيّة المستأجر واضحة للبقاء في العين المؤجرة ويشغله طبقا للنشاط السابق ولا يمكن للمؤجر أن ينهي عقد الإيجار الضمني بتوجيه التنبيه بالإخلاء إلا إذا وافق المستأجر على ذلك<sup>1</sup>.

أما إذا رغب الطرفان في جعل مدّة الإيجار أطول من الإيجار السابق، وجب عليهما إبرام عقد إيجار جديد، إيجاب وقبول صريحين، أما إذا رغب طرف في إنهاء الإيجار سواء كان محدّد المدّة أم غير محدّد المدّة يجب عليه القيام بإجراءين تنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقي للمستأجر نتيجة ما يصيبه من ضرر، أي يكون للمستأجر الحق في البقاء في الأمانة إلى غاية قبض مبلغ التعويض الاستحقاقي حيث تنصّ المادة 187 ق.م.ج على أنه: " لا يجوز إلزام أي مستأجر يمكنه المطالبة بتعويض الإخلاء بمغادرة الأماكن قبل قبض التعويض وله الحق في البقاء في هذه الأماكن إلى أن يدفع له هذا التعويض طبقا للشروط وبنود عقد الإيجار الذي انقضى أجله غير أن التعويض الخاص بالشغل يحدّد طبقا لأحكام الفصل الخامس مع أخذ العناصر التقديرية بعين الاعتبار" فيخلص من نص المادة أنه خلال كامل مراحل الدعوى القضائية المتضمنة من جانب المستأجر المتضمنة تحديد مبلغ التعويض الاستحقاقي أو المنازعة في صحة التنبيه بالإخلاء فإن الإيجار يبقى ويستمر المستأجر في الأمانة ويكون ملزما بأداء بدل الإيجار وتنفيذ باقي التزاماته التعاقدية وأنه حتى بعد أن يصبح حكم القاضي بالإخلاء نهائيا لا يلزم المستأجر بمغادرة الأمانة إلا بعد قبض مبلغ التعويض الاستحقاقي الذي يحدّده رئيس المحكمة طبقا للفقرة الثانية من المادة 187 ق.م.ج<sup>2</sup>

**ثانيا: عقد الإيجار التجاري في ظل القانون 02/05** : بعد تدارك المشرع الجزائري للنقائص والثغرات والتناقضات التي احتواها الأمر 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمّن القانون التجاري الجزائري بتعديله بموجب القانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 حيث قام المشرع بإعطاء مركز ممتاز للمستأجر وفضّله على مركز المؤجر، بتكريس حق التجديد والحق في التعويض الاستحقاقي هذا ما أدى

<sup>1</sup>-جنادي الجليلي ، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر-2001 – ص 61.

<sup>2</sup>-حزيب محمد، المرجع السابق، ص ص 135-136.

إلى الإضرار بالمؤجر وحرمة من الانتفاع بملكه، حيث أنه في المادة 187 مكرر ق.ت.ج قام بإعفاء المؤجر من إجراءات التتبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى حيث تنص على أنه: "يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحددة في العقد دون حاجة إلى توجيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض استحقاقى المنصوص عليه في هذا القانون ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك<sup>1</sup> " وكقاعدة عامة ينتهي عقد الإيجار بموت المستأجر حسب نص المادة 469 مكرر 2 ، الفقرة الأولى ق.م.ج " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة " لكن كاستثناء يمكن لورثة المستأجر البقاء في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك إذا كانوا يعيشون معه ستة (06) أشهر حسب نص المادة 469 مكرر 2 الفقرة الثانية إذ تنص "غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (06) أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح يزيد عن حاجاتهم"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-القانون رقم 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 المتضمن القانون التجاري الجزائري.  
<sup>2</sup>-المادة 469 مكرر 2 من الأمر 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية، عدد 21.

## خلاصة الفصل :

نستنتج مما سبق ذكره أن حق البقاء هو نظام قانوني استثنائي وهو من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر، كما ان له خصائص يتميز بها عن غيره من المفاهيم حيث انه حق يسري بحكم القانون وهو متعلق بالنظام العام . كما ان لهذا الحق أشخاص يستفيدون منه وهم المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن و كذا المستأجر الفرعي اضافة إلى المتنازل له والمتبادل و كذلك الشاغلون للاماكن بنقتضى عقد الايجار بشرط توفر سند إيجار صحيح و توفر مستأجر حسن النية ، كما ان له حالات ينتقل فيها الحق بالبقاء و هي الترك والوفاء و الطلاق بشرط ان تكون المطلقة حاضنة .

كما نستخلص ان هذا الحق يطبق لذوي الحقوق الشخصية و لذوي الحقوق العينية، كما ان مجال تطبيقه يكون ايضا في الايجار التجاري اذا كان الغرض منه استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري او حرفي او صناعي

# الفصل الثاني

الحق في البقاء قبل تعديل

القانون وبعد تعديله

تدخلت الدولة في تنظيم علاقة الإيجار، بنصوص قانون تتضمن أحكاما خاصة مخالفة للقواعد العامة المبنية على مبدأ سلطان الإرادة، فأقر بحق البقاء في السكن رغم انتهاء عقد الإيجار، ورغم إرادة المؤجر في القانون 58/75 المتضمن القانون المدني من المواد 514 إلى 517 ق.م.ج كما نظم الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء وذلك في المادة 515 ق.م.ج وعدم سريان هذا الحق المعاملات الإيجارية في إطار الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 03/93.

غير أن المشرع تخلى عن هذه الأحكام وإعادة علاقة الإيجار إلى حكم القواعد العامة في الإيجار وذلك ابتداء من تاريخ 2007/05/13 وهو تاريخ صدور القانون المدني الجزائري، بعد تعديله لكن في المقابل وعلى سبيل الاستثناء قرر حالتين يستمر فيها العمل بحق البقاء وذلك بموجب المادة 507 مكرر من نفس القانون .

وقد تضمن هذا الفصل أهم الموضوعات المتعلقة بحق البقاء في عقد الإيجار، وأهم التعديلات الطارئة عليه وسوف نبين ذلك في مبحثين ( المبحث الأول) تناول فيه حق البقاء قبل تعديل القانون المدني الجزائري 58/75 (أما المبحث الثاني) حق البقاء بعد تعديل القانون المدني الجزائري 05/07 المؤرخ في 2007/05/13

المبحث الأول: حق البقاء في عقد الإيجار في ظل القانون المدني الجزائري 58/75 (قبل التعديل)  
وحالات سقوطه

حق البقاء هو نظام قانوني استثنائي، خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية المكوث في المكان المؤجر عند انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار ورغم إرادة المالك المؤجر إذا أراد هذا الأخير إخلاءه، هذا النظام يرد على المحلات السكنية والمهنية دون التجارية والصناعية والحرفية منها والمستأجر الذي يقرر له القانون حق البقاء يستفيد من إيجار جديد غير محدد المدة بذات الشروط العقد الأصلي وللاستفادة من هذا العقد يشترط وجود سند إيجار صحيح وتوفر حسن النية<sup>1</sup>، بالإضافة إلى انتهاء العقد بصفة قانونية غير أنه يمكن أن تتوفر هذه الشروط القانونية مع ذلك لا يستفيد المستأجر من حق البقاء في الأمكنة متى توفرت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 517 ق.م.ج<sup>2</sup>.

وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في (المطلب الأول) حق البقاء من حيث الأشخاص والموضوع أي المستفيدين من هذا الحق قبل تعديل القانون المدني الجزائري والحالات التي نصّ عليها المشرع الجزائري لانتقال هذا الحق، أما (المطلب الثاني) نتناول فيه حالات سقوط حق البقاء وعدم سريانه في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري .

### المطلب الأول: حق البقاء من حيث الأشخاص والموضوع

عند استرجاع الجزائر لسيادتها 1962 تبنت سياسة الاقتصاد الموجه التي لا تعترف بالملكية الفردية إلا بالقدر التي لا تتعارض فيه مع هذه السياسة كما أنه من جهة أخرى تقتضي من الدولة فرض الرقابة على المعاملات التعاقدية للتحكم في توزيع الأموال والسلع بين الأفراد لأن العقد يعد الأداة الأساسية لتحقيق هذا الهدف، ومن أجل ذلك تدخلت الدولة في تنظيم العقود بنصوص آمرة لفرض القيود التي تراها كفيلة لتحقيق هذه السياسة، وبسبب نقص الأماكن السكنية تدخل المشرع الجزائري في تنظيم علاقة الإيجار في الأماكن المعدة للسكن، كما تدخل إلى جانب المستأجر لحمايته باعتباره طرف ضعيف في هذه العلاقة، فأقرّ له حق البقاء في السكن بقوة القانون عند انتهاء مدة الإيجار رغم إرادة المؤجر في المادة 514

1- ويعتبر شاغلا عن حسن النية المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي والمتنازلون عند انتهاء مدة الإيجار وكذلك الشاغلون للأماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي وإيجار فرعي صحيح أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة إذا أوفوا بتعهداتهم ونستخلص مسألة حسن النية من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية والقانونية والتي أبرزها دفع بدل الإيجار بالإضافة إلى احترام تخصيص العين المؤجرة وكذا المحافظة عليها وغيرها من الالتزامات.  
2- زروقي خديجة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الأعمال المقارن، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، جامعة وهران، 2012-2013، صص 26-27.

ق.م.ج<sup>1</sup>. كما أقرّ هذا الحق للشخص المعنوي كذلك في المادة 516 ق.م.ج وبين الحالات التي ينتقل فيها الحق في المادة 515 ق.م.ج كما أضافت المادة 12 من المرسوم التشريعي 147/76 حالة أخرى وهذا ما سنوضحه بالتفصيل في الفرعين التاليين، الفرع الأول نتناول فيه حق البقاء من حيث الأشخاص أما الفرع الثاني نتناول فيه حق البقاء من حيث الموضوع.

### الفرع الأول: حق البقاء من حيث الأشخاص

حق البقاء هو نظام قانوني استثنائي وهو حق شخصي غير قابل للنقل طبقا للمادة 525 ق.م.ج: "الحق في البقاء هو حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة المادة 515 ق.م.ج" وهذه الأخيرة التي بيّنت حالات انتقال حق البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل وحدّدت بأنه ينتقل لأفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر والذين كانوا على نفقته.

ولقد نظم المشرع الجزائري موضوع حق البقاء من المواد 514 الى 537 ق.م.ج وأوضح المستفيدون من حق البقاء وأقرّ هذا الحق في السكن بقوة القانون عند انتهاء مدة الإيجار رغم إرادة المؤجر وأعطى المستأجر الذي انتهت مدّة إيجاره حق التمسك به وأعفاه من القيام بالتزاماته برّد السكن للمؤجر عند انتهاء مدّة الإيجار المنصوص عليها في المادة 502 ق.م.جوفي المقابل أسقط حق المالك في مطالبة المستأجر بالوفاء بهذا الالتزام وقيّد حقه في استرجاع السكن في حالات محدّدة على سبيل الحصر في المواد 518-537 ق.م.ج وربطه بشروط يصعب عليه تحقيقها<sup>2</sup>.

ولقد أشارت المادة 514 من الأمر رقم 58 /75 على أنه للشاغلين حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهن والمنافع بها عن طريق الإيجار الحق في أن يتمسكوا بالبقاء في الأماكن دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي وللأشخاص المعنوية كذلك الحق في الاستفادة من هذا الحق.

### أولاً: الأشخاص الطبيعية

1- عبد العالي بوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري، جامعة باجي مختار - عنابة - عدد 35، سبتمبر -2013 ص130.  
2- عبد العالي بوشهدان، المرجع نفسه، ص 138.

لقد أوضحت المادة 2/514 مفهوم الشاغل حسن النية بحيث نصّت على أنه "يعدّ شاغلا عن حسن نيّة المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي والمتنازلون عند انتهاء مدّة الإيجار وكذلك الشاغلون للأماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي أو إيجار فرعي صحيح أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة إذا أوفوا بتعهداتهم"<sup>1</sup>.

والشاغل هو من سبق وأن أرسل إليه تنبيهه خلال الميعاد قبل انتهاء مدّة العقد ويتمثل في:

### 1-المستأجر شاغل المكان:

وقد يكون مستأجر أصلي أو مستأجر فرعي، فالمستأجر الأصلي هو كل من يحتل الأمكنة بموجب عقد إيجار صحيح شفوي أو كتابي كما قد يكون الوارث في حالة وفاة المستأجر الأصلي، أما المستأجر الفرعي فيجوز له التمسك بالحق في البقاء في حدود حق المستأجر الأصلي وهذا ما نصّت عليه المادة 505 و 507 ق.م. حيث تنصّ هذه الأخيرة في فقرتها الأولى يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمّته المستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر، والمستأجر الفرعي يتمتع بنفس الأوضاع التي يخضع لها المستأجر الأصلي ويمارس الحق ضدّ المستأجر الأصلي.

### 2-المتنازل له عن عقد الإيجار:

أ-المتنازل له: قد يكون الشاغل هو المتنازل له، والتنازل هو تصرف ينزل به المستأجر عن حقه للغير . والتنازل يتضمّن عمليّن قانونين وهو حوالة المستأجر حقه بوصفه دائنا وحوالة التزاماته بوصفه مدنيا<sup>2</sup>، ولأن المستأجر بتنازله عن الإيجار يحيل حقوقه قبل المؤجر والتي تتعلّق بحق الانتفاع بالمأجور إلى المتنازل له ويحيل بالوقت نفسه الواجبات المترتبة عليه في مواجهة مؤجر وبالأخص الالتزام بدفع الأجرة ومنه يجوز له التمسك بحق البقاء.

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة -الجزائر، 2012، ص65.

<sup>2</sup>-محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ص232.

ب- المتبادل: يجوز للمستأجر أن يقوم بتبادل السكنى التي يشغلها من أجل الاستعمال الأفضل للعائلة<sup>1</sup> ويقوم بالتبادل مع مستأجر آخر لمسكنين مؤجرين لنفس المالك فيحق للمتبادل له التمسك بحق البقاء وهذا بينته المادة 2/514 ق.م.جفي كلمة مفايضة.

كذلك من بين الأشخاص الشاغلين عن حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهن هم الشاغلين للأماكن بمقتضى عقد إيجار مكتوب أو شفوي أو إيجار فرعي صحيح أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مفايضة إذا أوفوا بتعهداتهم .

كما يعد أيضا شاغلا عن حسن نية الأشخاص الذين يستعملون يوم صدور هذا القانون أماكن كانت قد استأجروها من قبل إدارة عمومية لهذا الغرض، فقد يكون المستأجر هو الإدارة العمومية استأجرت السكن لغرض إسكان موظفيها فعلى هؤلاء الموظفين التمسك بحق البقاء إذا انتهت مدة الإيجار بشرط:

1- أن يثبتوا أنهم سددوا مبالغ الإيجار وذلك عن طريق اقتصاد بدل الإيجار من مرتباتهم

2- أن تكون الإدارة العمومية تنازلت عن حقها في البقاء، وهذا ما نصت عليه المادة 514 في فقرتها الثالثة.<sup>2</sup>

كما يستفيد الأشخاص الموضوعين تحت كفالة المستأجر لموجب عقد الكفالة من حق البقاء في الأمكنة المؤجرة على أن يتم إثبات الكفالة بموجب عقد يحزره المكتب العمومي للتوثيق أو بأمر يصدره رئيس المحكمة .

كما يثبت أيضا الحق في البقاء في الأمكنة المؤجرة أيضا في المحلات المعدة للسكن أو المهن لأفراد عائلة المستأجر الذين كانوا يعيشون معه أكثر من ستة (06) أشهر وذلك في حالة هجر المستأجر لها أو وفاته أو وفاة الشاغل<sup>3</sup> المتمثلون في الأصول وهم الوالدين أو الفروع وهم الأولاد والزوجة، وهذا ما سوف نتناوله بالتفصيل في الفرع الثاني.

### ثانيا: الأشخاص المعنوية

<sup>1</sup>- وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري بأنه ((يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون من حق البقاء في العين أن يتبادلوا محال السكن إلي كانوا يستغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة ))  
<sup>2</sup>- لكن هذه الفقرة من النص غير معمول بها في الواقع، ذلك أن مثل هذه الإيجارات لا تقوم مع مؤجرين خواص .  
<sup>3</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص66.

لقد منح المشرع الجزائري حق البقاء في الأمكنة للشخصيات المعنوية التي تتعاطى نشاطا نزيها بالأمكنة المؤجرة والتي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 514 ق.م.ج خاصة منها الجمعيات والحزب ومنظماته الجماهيرية، غير أن بقاء الهيئات في الأماكن لا يكون بأية حال حجة ضد المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد أن يسكنها بنفسه أو يسكنها بنفسه أو يسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروعهم، وهذا ما نصت عليه المادة 516 ق.م.ج.

كما أنه يمكن أن نستخلص هذا الحق من خلال المادة 1514 الفقرة الأخيرة والتي تنص على أنه: "لا يسري مفعول هذا النص إلا عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها"، فمعنى التنازل هو أن للإدارة أو الهيئات العمومية باعتبارها مستأجر الحق في البقاء فإذا تنازلت عنه يصبح للموظف الحق في التمسك به.

### الفرع الثاني: حق البقاء من حيث الموضوع

حدّد المشرع الجزائري تحديداً أمراً على سبيل الحصر حالات انتقال حق البقاء وذلك في القانون المدني الجزائري وعدة مراسيم.

فقد نص المرسوم رقم 88/68 على حق المستفيدين من الترخيص بشغل المحلات أياً كان النشاط المخصص لها والتي آلت ملكيتها للدولة بحق البقاء في مواصلة شغلها شرط الامتثال لمختلف الالتزامات المقررة في ذمة الشاغل بصفة قانونية وهذا ما أشارت إليه المادة 16 من هذا المرسوم ويفهم منها أنه يتقرر حق البقاء أو حق الاحتفاظ بالمحلات للشغالين أساساً وبصورة نظامية وللأشخاص وأفراد أسرته الذين يعيشون عادة معه.

وللشخص الذي ثبت له حق البقاء في إجراء تبادل بين المحل الذي وضع بحوزته والمحل التابع للشخص آخر يشغله بصورة نظامية تقرر له بدوره حق الاحتفاظ به طبقاً للمادة 21 من هذا المرسوم<sup>1</sup>.

أما حق البقاء في ظل القانون المدني الجزائري قبل التعديل 58/75 فقد نظم الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء وذلك في المادة 515 ق.م.ج التي تنص على ما يلي: "يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر .

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق-ص13.

غير أنه الانتفاع بحق البقاء لا يطبق على الأمكنة المعدة خصيصاً للمهنة دون سواها إلا إذا كان أحد أفراد العائلة المشار إليهم في الفقرة السابقة يواصل المهنة التي كانت تلك الأمكنة معدة لها.

**أولاً: الوفاة:** وهي الوفاة الطبيعية أو الوفاة الحكيمة الصادرة بها حكم من المحكمة أو قرار من وزير الدفاع باعتبار المستأجر مفقوداً<sup>1</sup>، والوفاة هي السبب المباشر والرئيسي لانتقال الحق من المستأجر لأفراد عائلته أو إلى أفراد عائلة الشاغل الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر.

**ثانياً: الهجر:** وهو التخلي الإرادي عن العين المؤجرة فعلاً لصالح الأقارب المقيمين فيها وقت الترك ممن يجوز لهم التمسك بهذا الحق لا مجرد إعلان الرغبة فيه وهذا يقتضي توفر الإرادة في التخلي يتم التعبير عنه صراحة أو ضمناً بالإضافة إلى الترك الفعلي لها واستقلال القريب بها.<sup>2</sup>

والهجر له عنصران:

- عنصر مادي: وهو الهجر على الوجه النهائي.

- عنصر معنوي: التخلي عن العين المؤجرة للغير مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد الإيجار.

ويستفيد من حق البقاء في إيجار السكنات في حالة ترك المستأجر للعقار المؤجر أفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يشغلون العين منذ ستة (06) أشهر على الأقل قبل تركه للعين.<sup>3</sup>

وعليه فلا يكون توافر النية في التخلي بل يشترط أن يتم التخلي فعلاً فالترك للعين المؤجرة يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لصالح من يقيم معه ممن يحق لهم الاستفادة من حق البقاء.<sup>4</sup>

وعليه فإن إقامة المستأجر في شقة لزوجته بزوجته الثانية يفيد تخليه عن الشقة التي تقيم فيها زوجته الأولى وبالمثل إذا ما نزل المستأجر عن العين المؤجرة لقريب له وأقام في شقة أخرى لبعض الوقت أو لسبب آخر كما لو استخدم إحدى الشقتين مصيفاً والثانية منشئاً ، وقد قضى بهذا الصدد أن هجرة

<sup>1</sup>-مصطفى محمد الجمال،المرجع السابق،ص311.

<sup>2</sup>-مصطفى محمد الجمال،المرجع نفسه،ص311.

<sup>3</sup>-علي هادي العبيدي،العقود المسماة- البيع والإيجار وقانون المالكين،دار الثقافة للنشر والتوزيع،عمان،2009،ص255.

<sup>4</sup>-عصام أنور سليم،المرجع السابق،ص695.

المستأجر لا تفيد بذاتها ترك العين ولو كانت هجرة دائمة مادام قائما على دفع الأجرة ولم يقطع الصلة بالعين.<sup>1</sup>

-ويجب التفريق في حالة الوفاة أو الترك بين المستأجر والشاغل .

-فإذا كان مستأجر وعقد الإيجار لم ينته بعد فحق الإيجار ينتقل إلى جميع الورثة كعنصر من عناصر التركة الذين لم يكونوا يعيشون معه وعلى كفالتة.

-أمّا إذا كان شاغل فالأشخاص المذكورين في المادة 515 ق.م.ج يستفيدون من حق البقاء وهم:

أ-أفراد العائلة: المقصود بأفراد العائلة والتي ذهبت المحكمة العليا في أحد قراراتها غير منشورة بأن المقصود بأعضاء العائلة هم الأولاد والزوج أما الأم والأخ فلا يدخلان في هذا المفهوم، ويذهب السيد عبد السلام الذيب رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا أن المقصود بأفراد العائلة هم الزوج، الزوجة وجميع الأصول والفروع أما القانون الفرنسي فيستثني أعضاء العائلة بالمصاهرة.

ب-الأشخاص الذين هم على نفقة الشاغل: هم الأشخاص الذين يعولهم الشاغل أي لا يستطيعون أن يُوفو بحاجياتهم الشخصية من مالهم الخاص أو بسبب سنّهم، والمشرع الجزائري وضع شرط النفقة لانتقال حق البقاء كما نصّ المشرع الجزائري على النفقة في المواد 74 و75 و77ق.أ.ج حيث تنص المادة 75ق.أ.ج " تجب نفقة الولد على الأب ما لم يكن له مال، فبالنسبة للذكور إلى سن الرشد والإناث إلى الدخول وتستمر في حالة ما إذا كان الولد عاجزاً لآفة عقلية أو بدنية أو مزاولاً للدراسة وتسقط بالاستغناء عنها بالكسب"، لأن الإنفاق على الأولاد واجب شرعي على أبيهم والأولاد المشمولين بالإنفاق عليهم هم الأولاد المباشرين لأبيهم وليس فروعهم.<sup>2</sup>

كما تجب النفقة على الزوجة من طرف زوجها ولو كانت مخالفة له في الدين ولو كانت في بيت أبيها أو بيتها الخاص، ووجبت النفقة لها شرعا بلا قول بين الغنية والفقيرة، وهذا ما نصّت عليه المادة 74ق.أ.ج ، كما نصّت المادة 77 ق.أ.جعلى أنه:" تجب نفقة الأصول على الفروع والفروع على الأصول حسب القدرة والاحتياج ودرجة القرابة في الإرث".<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، صص 311-312.

<sup>2</sup>-نبيل صقر ، قانون الأسرة نصا وفقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين ميله، الجزائر، 2006، صص 27

<sup>3</sup>-نبيل صقر، المرجع نفسه، ص 28

ج-الأشخاص الذين كانوا يعيشون معه منذ ستة(06)أشهر على الأقل قبل وفاته: أي أن تكون لهم حياة مشتركة باعتبار عقد الايجار ذو طابع عائلي واجتماعي-مع شاغل الأمكنة طيلة مدة ستة(06)أشهر على الأقل بمعنى ليس لهم مساكن أخرى يأوون إليها.

أما حق البقاء في إطار المرسوم رقم 76/147 فقد نصّ على أحكام هذا الحق في المواد من 11-15 لأن غلق السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري غير متوقع وبالتالي يقوم حق البقاء في هذه الأمكنة بقوة القانون فنصّت المادة 11منه على ما يلي:((يستفيد المستأجر من حق البقاء في الأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بالالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار)) والمادة ذكرت المستأجر وليس الشاغل وكأن المشرع الجزائري أراد أن يجعل من حق البقاء في السكنات الاجتماعية هو انتقال لحق الايجار ومنه فالمصلحة المؤجرة لا يمكنها إنهاء عقد الايجار إلا في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، ويبقى المستأجر يتمتع بصفة مستأجر مستفيد من حق البقاء.

ولكي يستفيد المستأجر من حق البقاء يشترط:

-أن يكون حائز على عقد إيجار طبقاً للمرسوم 76/147.

-أن المستأجر يستفيد من هذا الحق إلا إذا وفى بالتزاماته التعاقدية.

-أن يشغل الأمكنة بصفة شخصية وفعلية.

-أن هذا الحق لا يقوم إلا بعد توجيه التنبيه بالإخلاء وانتهاء عقد الإيجار.

وبالتالي ينتج عن هذا الحق آثار هي:

-أنه يصبح الشخص المعني شاغلا لا مستأجراً لأن مصدر الحق في البقاء هو القانون لا عقد الايجار<sup>1</sup>.

-أن هذا الحق غير محدد المدة مؤيد لا يمكن نقضه إلا عن طريق الاسترجاع للأمكنة.

-أن هذا الحق لا يكتسب الصفة النهائية بل يسقط بمجرد إخلال المستأجر بأحد التزاماته.

-هو حق لصيق بالشخص لا يمكن التنازل عنه ولا نقله للغير.

<sup>2</sup>بن تقيّة يوسف، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري واجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002-ص136.

كما نصّت المادة 12 من المرسوم رقم 147/76 أنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن مقرّ إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر بحق البقاء في الأمكنة وهذا ما أكدّه القرار الصادر في 16/07/2003 الصادر عن المحكمة العليا.<sup>1</sup>

-وقد ذكر هذا المرسوم حالة الوفاة والغياب والتخلي:

أ- **حالة الوفاة:** في حالة وفاة المستأجر لسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من (06) أشهر من حق البقاء في الأمكنة، لذا لا ينتقل حق الإيجار في المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى الورثة ويطبق في شأنه المادة 510 ق.م.ج إذا توافرت فيه شروط المادة 12 من المرسوم 147/76 السالفة الذكر.

وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قراراتها: "متى كان من المقرّر قانوناً أن يرجع حق البقاء المعد للسكن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل إلى ورثته الذين يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة (06) أشهر فإنّ ورثة المستأجر طبقاً للقرار المطعون فيه لا يمكنهم التمسك بهذا الحق مادام المستأجر على قيد الحياة".<sup>2</sup>

والمادة 12 من هذا المرسوم ذكرت أفراد العائلة وليس الورثة ، لأن مفهوم العائلة أوسع من الورثة لأنها تجمع كل ذوي القربى ممن يجمعهم أصل واحد وحق البقاء لا يكون إلا لأفراد العائلة حتى ولو توافرت في شخص آخر شرط الإقامة الحقيقية لأنه لا يستفيد من حق البقاء وقد أفادت المحكمة العليا أن المرسوم 147/76 الذي هو نص خاص يقيد القانون العام.

ب- **حالة غياب المستأجر:** وهناك من يعتبره هجر المنزل حسب نص المادة 330 ق.عقوبات بأن يكون فجائي وغير متوقع وبدون مبرر ويجب الحكم بالإهمال والفقْد.

ج- **حالة تخلي المستأجر عن محل إقامته:** جاء المرسوم 147/76 خلافاً لما هو منصوص عليه في المادة 515 ق.م.ج حيث أضافت حالة التخلي ويُقصد به عدم تسديد الأجرة، وهناك من يرى بأن التخلي هو ترك العين المؤجرة لأفراد عائلته المقيمة فيها وقت التخلي ممن يجوز لهم التمسك بحق البقاء،

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص45.

<sup>2</sup>-قرار رقم 57926 المؤرخ في 1991/11/25 منشور في المجلة القضائية سنة 1993 عند أول، ص121، القضية بين والمدعي (ع م) مستغانم ، OPGI ممثل من طرف

فالمتخلي قد يبقى في نفس المنطقة أو المكان ولا يسدّد التزاماته أما الغائب فهو من يهجر المكان إلى مكان آخر.

كما أضافت المادة 12 من المرسوم 147 /76 حالة أخرى وهي حالة الطلاق حيث نصّت في فقرتها الثانية: "وفي حالة الطلاق يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي طبقاً لأحكام المادة 467 ق.م.ج."

حيث تستفيد الزوجة من حق البقاء إذا كانت الرابطة الزوجية مازالت قائمة وقت الوفاة أو ترك الشاغل للعين إذ هي على نفقته لا محالة وتأخذ حكمها المطلقة إذا كانت في فترة العدة، أما إذا تجاوزت عدتها أو لم تعد بسبب حدوث الطلاق قبل الدخول أو التي خلعت زوجها لا ينتقل إليها حق البقاء، إلا إذا كانت حاضنة للأولاد وللقاضي السلطة التقديرية في أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع من حق البقاء على اعتبار من تم تكليفه بحضانة للأولاد طبقاً للمادة 467 ق.م.ج فالمادة 12 من المرسوم 147/76 أحالت إلى المادة 467 ق.م.ج وحسب المادة 2/52 ق.أ.ج أنه إذا كانت المطلقة حاضنة ولم يكن لها ولي يقبل إيواها يضمن حقها في السكن مع محضونها حسب وسع الزوج.<sup>1</sup>

كما نصّت المادة 72 ق.أ.ج أنه: "في حالة الطلاق يجب على الأب أن يوفر لممارسته الحضانة سكناً ملائماً للحضانة وإن تعذر ذلك فعليه دفع بدل الإيجار وتبقى الحضانة في بيت الزوجية حتى تنفيذ الأب للحكم القضائي المتعلق بالسكن".

بمعنى أن نفقة المحضون وسكناء من مال أبيه إذا كان له مال أي أن يهيئ له سكناً وإن تعذر فعليه أجرته أي أن للمطلقة الحضانة بعد الطلاق الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر لمطلقها والد المحضون ما لم يُعَدّ لها المطلق مسكناً آخر مناسباً حتى إذا ما انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة فللمطلق أن يعود ليستقل دونها بذات المسكن إذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانوناً.<sup>2</sup>

وحتى يمتد حق البقاء للمطلقة الحضانة يجب توفر شروط هي:

- أن يكون المسكن مؤجر للزوج المطلق .

<sup>1</sup>-الأمر 02/05 المتضمن قانون الأسرة الجزائري بعد التعديل، وصدر بشأن هذه الحالة قرار للمحكمة العليا رقم 73949 المؤرخ في 1991/04/23 غرفة الأحوال الشخصية، منشور في المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1994 ص 49.

<sup>1</sup>-نبيل صقر، المرجع السابق، ص 261..

- أن تكون الزوجة حاضنة للأولاد في سن الحضانة فإذا انعدموا سقط لها هذا الحق.

- أن تقيم المطلقة الحاضنة في مسكن مؤجر مع محضونيتها .

- أنه لم يهيبئ لهم مسكن آخر من ماله فتستفيد المطلقة الحاضنة من هذا الحق في عقد الإيجار.

أما في القانون المصري فإن امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين لصالح زوجه أو أولاده أو والديه مناطه إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيًا كانت الإقامة أو بدايتها وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون 52 سنة 1969 المقابلة للمادة 29 من قانون 49 سنة 1977 وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً ومصاهرة حتى درجة ثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المكان مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة أو ترك المستأجر<sup>1</sup> بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك.

لكن صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة 29 من قانون 99 سنة 1977 وبأنها مطلقة بشأن الامتداد القانوني لعقد الإيجار فتدخل المشرع لتعديل القانون<sup>2</sup>، وحدد على سبيل الحصر وبنصوص آمرة المستفيدين من حق البقاء، وهم الزوج أو الزوجة والأولاد والأبوين لأنهم هم الذين يقيمون عادة مع المستأجر الأصلي، وإذا ثبت أن شخصاً من غير الأقارب كان يقيم معه حتى لحظة وفاته فإنه لا يستفيد من حق البقاء، فمناط الامتداد هو ثبوت صلة علاقة القرابة وهم الأقارب درجة أولى نسبا متى توافرت إقامتهم بالعين وقت وفاة المستأجر أو تركه دون اشتراط استتالة هذه الإقامة مدة معينة تمييزاً لهم عن باقي المقيمين بالعين.<sup>3</sup>

أما في حالة الطلاق فقد نصت المادة الرابعة (04) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 44 سنة 1979 للمطلقة الحاضنة بعد طلاقها الاستقلال مع صغيرها بمسكن الزوجية المؤجر ما لم يهيبئ المطلق سكناً آخر يناسبه.<sup>4</sup>

والغاية منها رعاية الصغار حماية للأسرة متعلق بالنظام العام والتي تقابلها المادة 18 مكرر من قانون رقم 100 سنة 1985 للأحوال الشخصية "على الزوج المطلق أن يهيبئ لصغاره من مطلقته ولحضانتهم

<sup>2</sup>- سعيد أحمد شعله، قضاء النقص في امتداد عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996 ص31.

<sup>3</sup>- حسام الدين كامل الأهواني، المرجع السابق، ص04.

<sup>4</sup>- سعيد أحمد شعله، المرجع السابق، ص122.

<sup>1</sup>- سعيد أحمد شعله، المرجع نفسه، ص70-71.

المسكن المستقل المناسب فإذا لم يفعل خلال مدة العدة استمروا في شغل مسكن الزوجية المؤجر دون المطلق مدة الحضانة".

**المطلب الثاني: حالات سقوط حق البقاء وعدم سريانه في ظل المرسوم التشريعي 03/93 على عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية.**

سوف نتناول في هذا المطلب حالات سقوط حق البقاء في ظل المرسوم 88/68 وكذلك في ظل المرسوم 117 /76 وكذلك في ظل القانون المدني الجزائري قبل التعديل 58/75 وهذا في (الفرع الأول) أما (الفرع الثاني) نتناول فيه حق البقاء في ظل المرسوم التشريعي 03 /93 المتضمن النشاط العقاري.

**الفرع الأول: حالات سقوط حق البقاء.**

لقد ذكرت المادة 19 من المرسوم 88/68 حالات حرمان الشاغل من حق البقاء في الأمكنة وهي:

1- صدور قرار بالطرد للمستأجرين وأفراد عائلاتهم الذين يعيشون عادة معهم إذ لم يكونوا شغالين للمحلات المأجورة بصفة فعلية.

2- الذين يتصرفون في عدة محلات سكن.

3- الذين يشغلون محلات مضرّة الصحة أو أنها في حالة خطرة ويفرض بموجبه إصلاح أو هدم العقار الذي توجد فيه تلك الأماكن وهو مشرف على السقوط.

4- الذين يكون سند شغلهم تابعا لعقد عمل عندما ينتهي هذا العقد.<sup>1</sup>

أما في ظل المرسوم رقم 147/176 فقد نصّ على حالات سقوط حق البقاء في المادة 13 منه بأنه: "لا يحق البقاء في العين المؤجرة للمستأجرين".

1- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد.

2- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم خلال فترة تعادل مالا يقلّ عن ثمانية (08) أشهر أثناء سنة إيجاريه.

<sup>2</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص، ص14-15.

3-الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجات أعضاء أسرهم الذين يعولهم أي باستطاعته تسليم سكن خاص به بشرط أن يثبت خلال 15 يوماً التالية للنزاع في أحقية بقائه في العين المؤجرة.

4-الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكناها محظوراً أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار .

5-إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد.<sup>1</sup>

أما في ظل الأمر رقم 58/75 فقد حدّدت المادة 517 منه حالات لا يمكن للشاغل حسن النية أو المستأجر أن يستفيد من حق البقاء في الأمكنة المؤجرة وهي كالاتي:

أولاً: صدور قرار نهائي بالطرد ضدّ المستأجر أي الذين صدر أو يصدر ضدّهم حكم قضائي بالتخلي حائز قوة الشيء المقضي فيه بمقتضى الحق العام أو نصوص سابقة تخوّل استعمال حق استرداد الحيازة لرب الملك أو الذين قد يصدر ضدّهم حكم مماثل بالتخلي لسبب من الأسباب وحسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون، غير أنه لا يجوز حرمان الشاغل من حق البقاء بالأماكن إذا لم يصدر الحكم بالتخلي إلا بسبب انتهاء مدّة الإيجار أو بسبب حق البقاء تكون قد قضت به قوانين سابقة.

ومعناه أن الحكم الذي صدر ضدّهم لا يمكن إبطاله أو إلغاؤه باستعمال طريق من الطرق العادية، والسقوط في هذه الحالة يتصل أساساً بإخلال المستأجر في تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه ومن بينها عدم وفاء المستأجر بالوفاء بالأجرة في مواعيدها المحددة، أو إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة فهو ملزم باستعمال العين استعمالاً هادئاً لا يؤدي إلى الإضرار بحقوق الغير أو المساس بسلامة العمارة وراحة سكانها وعدم إجراء تعديلات تغيّر من جوهرها أو يقوم بالمبادلة بدون إذن أي ترك المسكن المؤجر للغير على أساس تبادل الأمكنة وإلا كان مخالفاً بالتزام عقدي وقانوني في آن واحد.

#### ثانياً: انتفاء حاجة المستأجر للعين:

إن انتفاء حاجة المستأجر للعين المؤجرة يفيض إلى إنهاء الحماية التي أضفاها المشرع على المستأجر من خلال إقراره لحق البقاء، لأنه عند انتفاء حاجة المستأجر للمأجور لا معنى لاستمرار امتداد مدّة العقد

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق، صص50-51.

، لذلك أجاز المشرع الجزائري طلب التخلية وإنهاء مدة العقد وعدم التمسك بأحكام حق البقاء. فإذا لم يشغلوا بأنفسهم فعلاً الأمكنة المؤجرة ولم يشغلها الأشخاص العائشون عادة معهم سواء كانوا من أفراد عائلتهم أو ممن تجب عليهم نفقتهم ولا بدّ لشاغل الأمكنة قد استمر ثمانية (08) أشهر خلال السنة الإيجارية إلا إذا كانت وظيفة أو مهنة الشاغل أو سبب آخر مشروع يبرر شغل المكان لمدة أقل وهذا ما نصّت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/76 وانتفاء حاجة المستأجر للعين يبرز من خلال ترك المستأجر للمأجور وذلك بالزيارات السريعة للأمكنة وإبقاء الأثاث فقط بها دون الأشخاص مما يقيم الدليل على عدم حاجته لها ومنه يبرر رفع الحماية عنه وإسقاط حق البقاء بها .

**ثالثاً: شغل عدّة مساكن ولكن ادعت الضرورة إلى ذلك الوظيفة أو المهنة:** من أبرز مبررات البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد أن المستأجر في حاجة حقيقية للسكن، فإذا زالت هذه الحاجة زالت أسباب التمسك بحق البقاء، والعلّة في ذلك أن البعض أخذ يحتجز أكثر من مسكن واحد بقصد الاتجاه بها بإيجارها بمبلغ مرتفع للغير خصوصاً بعد ارتفاع بدلات الإيجار بشكل كبير، لكن وبالنظر إلى المستأجرين من تدعوهم الضرورة أو التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في منطقة أخرى غير التي توجد بها المساكن المؤجرة لهم بحيث يكون تركهم الإقامة فيها خارجاً عن إرادتهم بل مفروضاً عليهم بسبب العمل فهنا يسقط التمسك بحق البقاء، لكن المشرع الجزائري منح للمستأجر إمكانية شغل الأمكنة لمدة أقل من ثمانية (08) أشهر دون المساس بحقه في البقاء في الأمكنة إذا ما أثبت أن وظيفته أو مهنته أو أي سبب آخر مشروع لا يسمح له بالمكوث في السكن للمدة الدنيا المطلوبة.<sup>1</sup>

كما أوردت المادة 13 من المرسوم 147/76 استثناء لعدم سقوط حق البقاء على شرط تحقق أمرين هما:

- عدم حيازة المستأجر لمسكن آخر في المنطقة التي يقيم فيها بسبب الوظيفة .

- وجوب وضع المسكن المؤجر تحت رعاية المؤجر خالياً من شاغل غير قانوني.

وإذا توفر هذين الأمرين فإن حق المستأجر في البقاء يظل قائماً وعقد إيجاره يبقى مستمراً فلا يجوز إنهائه.

**رابعاً: شغل أمكنة سكنها محظور أو صدر في شأنها قرار بالحظر**

<sup>1</sup>-المادة 517 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

إن إنهاء المدّة الممتدة لعقد الإيجار قد يكون راجعاً للعين المؤجرة وذلك لأيلولة المأجور للسقوط لأنه قد يشكّل خطراً على حياة المستأجر ومن معه والمارة وقد يسمح المشرع بإنهاء التمسك بحق البقاء لغرض إعادة بناء المأجور بشكل أوسع أو ترميمه أو هدم العقار الذي يشرف على الانهيار وهذا ما نصّت عليه المادة 517 الفقرة الرابعة.

وعليه فللمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان وإذا ثبت أن المكان غير صحي ممّا يجعل سكناه محظوراً أو كان آيلاً للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين والمارة، فإذا كان المكان غير قابل للترميم لا بد من هدم العقار لاستحالة محل الالتزام وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا هدم وأقيم مكانه آخر غيره فلا يحق للمستأجر أن يطلب إعادته للمكان الجديد لأن عقده الأول قد زال بالانفاسخ ولا بد من عقد جديد يكون مستأجراً للمكان الجديد.<sup>1</sup>

أما إذا كان المكان قابل للترميم ولا ضرورة لهدمه جاز للمستأجر أن يطلب إما بفسخ الإيجار وذلك بأن الترميمات قد أخذت كلياً أو جزئياً بالانتفاع بالعين أو أن يطلب إنقاص الأجرة، كما يمكن للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات بنفسه وله أن يطالب المؤجر بها عن طريق إنقاص الأجرة.

ونفس المعنى نصّت عليه المادة 13 الفقرة الرابعة من المرسوم 147/76 غير أنه إذا كان الحظر مؤقتاً أو وقع الرجوع في الأمر المعلن بالحظر فإنه يسوغ للذين كانوا يشغلون الأمكنة أن يحتجوا بمقتضيات هذا الفصل للرجوع إلى الأمكنة وهذا ما نصّت عليه المادة 517/5 ق.م.ج .

لكن في بعض الحالات قد يتطلب بناء المأجور بشكل أوسع كزيادة الطوابق مثلاً فالمشرع في هذه الحالة أجاز إنهاء مدّة الإيجار الممتدة قانوناً دون أن ينهي المدّة الأصلية لأن العقد شريعة المتعاقدين، وهذا ما نصّت عليه المادة 1/518 ق.م.ج: " لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي حصل على رخصة إدارية لهدم دار ليبنى بنفس الأرض دار أخرى ذات مساحة أوسع ومساكن أكثر عدداً من المسكن المهتمّ"، وفي هذه الحالة على المالك أن يخطر الشاغل بذلك في مهلة (06) أشهر وأن يمنحه محلاً صالحاً للسكن في نفس البلدة يفي بحاجاته العائلية والمهنية ويجب على المالك أن يشرع في الأعمال خلال (03) أشهر من خروج الشاغل .

خامساً: شغل أمكنة انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة

<sup>1</sup>-سمير عبد السيد تناغوا، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1993 ص431.

أي إذا كانوا يشغلون أمكنة تقع في بنايات اشترت أو انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة بشرط أن تضمن الإدارة للمستأجرين أو الشاغلين المأمور بإخراجهم تعويضهم بالسكن وبالتالي لا يمكنهم التمسك بحق البقاء فيها وهذا ما نصّت عليه المادة 5/517 ق.م.ج.

#### سادسا: شغل أمكنة بقصد المتعة

أي إذا كانوا يشغلون أمكنة للمتعة بقصد استعمالها في المواسم دون السكن المستمر بها<sup>1</sup> أي إقامة متقطعة وموسمية أي لسبب إقامة فعلية ومستقرة ومنه يسقط حقهم في البقاء لأنه يشترط لامتداد عقد الإيجار لصالحه أن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أو من امتد إليه عقد الإيجار بمحل إقامته المعتادة حتى تاريخ الوفاة<sup>2</sup>.

وهذا ما جاء في الطعن رقم 18/12 سنة 1956 في الامتداد القانوني لعقد الإيجار لشقة المصيف بقصد استخدامها مصيفا بمدينة الإسكندرية، بصفة موسمية.<sup>3</sup>

#### سابعا: شغل المستأجر لمكان تابع لعقد العمل

أي إذا كان شغل الأمكنة مرتبطا بممارسة العمل أي إذا كان السكن وضع تحت تصرف العامل لا لشيء لتأدية وظيفته على أكمل وجه وتأدية مهامه وتسهيلها وإذا نصّ في عقد الإيجار أنه ينتهي بانتهاء العمل فلا يتمتع الشاغل بحق البقاء بعد علاقة العمل، وبالتالي إذا كان المسكن مؤجرا لهيئة عمومية وقامت هذه الأخيرة بشغله لأحد عمالها فإن هذا الأخير لا يعتبر مستأجرا وإنما شاغلا له بموجب سند شغل تابع لعقد العمل الذي يربطه بهذه الهيئة فإذا انتهت علاقة العمل سقط حقه في البقاء كالمساكن الوظيفية، وإذا كان ذلك لا يؤدي انتهاء عقد الإيجار القائم بين المؤجر والهيئة المستخدمة بصفتها مستأجرا وإنما ينتهي حق الشاغل في البقاء في الأمكنة بسبب سقوط مبرر شغله لها.

#### ثامنا: حاجة المؤجر للسكن باستعمال حق الاسترجاع

وهذا ما نصّت عليه المادة 5/517 بأنه يمكن أن يسقط حق البقاء بسبب المؤجر وذلك إذا كان لهم أو في استطاعتهم أن يحصلون باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة محلاً آخر يفي بحاجياتهم وحاجيات

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق، صص70-71.

<sup>2</sup>-سعيد أحمد شعله، المرجع السابق، ص137.

أعضاء أسرهم أو من هو على نفقتهم ممن يعيشون عادة معهم منذ أكثر من (06) أشهر، وهذا يعني أن الضرورة دفعتهم لطلب إخلاء المأجور كأن يكون مؤجراً سكن للغير ولا يجد هو نفسه أين يقيم أو أحد المستفيدين من حق البقاء أي بعبارة أخرى هي الضرورة التي فرضت على المؤجر كرها وليس اختياراً وتكون حاجته للسكنى دون غرض آخر.

وعلى كل حال فإن حق الاسترجاع هو حق شرع للمالك بمجرد ثبوت قيام ضرورة قصوى لديه وهنا تتساوى حاجة المؤجر والمستأجر للعين المؤجرة فالأولى للمؤجر بالانتفاع بملكه، ومن بين الحاجيات الملحة للمؤجر للسكن الزواج، فزواج المؤجر يعتبر ضرورة ملحة للسكن وللقاضي السلطة التقديرية في التأكد خلق الزواج للحاجة الملحة لاستعادة السكن والمشعر الجزائري تشدد من خلال رفضه لطلب الاسترداد إذا كان بيت الوالدين واسعاً وقابل للقسمة، كما أن زواج المؤجر فيحق لها طلب التخليّة إذا كانت لا تملك هي ولا زوجها سكناً.

كما أنه يمكن أن يكون المرض عائفاً في وجه بقاء الشخص في محل سكنه وعليه إذا كان المريض يملك سكناً آخر يلائمه من الناحية الصحية أو إذا كان واسعاً متوفر على شروط النظافة والتهوية فمن حقه المطالبة بتخليّة العين المؤجرة.

كما يكون الطلاق أيضاً سبباً لاسترجاع السكن بالنسبة للمرأة التي طلقت وانتهت عدتها واضطرت للخروج من بيت مطلقها وقد يكون السكن مملوكاً للزوجة فيلجأ المطلق إلى مغادرة بيت الزوجية وطلب استرداد سكنه المؤجر للغير.

كما توجد حالات تعدد ضرورة ملحة لحق استرداد السكن مثل حالة الانتقال من مدينة لأخرى أو تعدد المعيشة في السكن الذي يشغله لأسباب مالية ونفسية أو حتى تغيير في تكوين الأسرة.

غير أنه إذا أثبت شاغل الأمكنة أنه أقام دعوى خلال 15 يوماً من وقت التنازع في الحق بالبقاء وكانت تلك الدعوى متواصلة فلا يلزم بالتخلي عن الأمكنة إلا حين يجوز فعلاً المحل.

كما أن المشعر الجزائري حدّد أيضاً حالات لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ذكرتها المواد 518 ق.م.ج السالفة الذكر والمواد: 522-529 و 526-533، 537 ق.م.ج<sup>1</sup> مثل المالك الذي يريد استرداد

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص72.

الكل أو البعض من الساحات أو البساتين أو الأراضي الخالية البناء المؤجرة من قبل بالتبعية لمحل السكنى لأجل بناء عمارات معدة أصلاً للسكن<sup>1</sup>.

كما لا يحتج المالك بحق البقاء إذا عزم على استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو زوجه أو أصوله أو فروع<sup>2</sup> أو في حالة إذا كان لهؤلاء أنفسهم ملكا يحق لهم استعادته<sup>3</sup> وكذلك لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي يريد أن يسترد عقاره ليسكنه هو بنفسه إذا كان من صنف الأشخاص التالية:

1- المستأجرون أو الشاغلون المحرومون بمقتضى المواد 529 و530 و531 و532 من هذا القانون.

2- الأشخاص الذين يشغلون محلات منع السكن فيها أو كانت موضوع قرار بالخطر يأمر بترميم أو بهدم العقار الذي توجد به تلك المحلات أو الأشخاص الذين يشغلون محلات موجودة بالعقارات التي اكتسبت أو انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة<sup>4</sup>.

كما لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي بنى محل سكن يمكن أن يشغله فوراً ولا ضد المالك أو المستأجر الأصلي الذي تحتم عليه أن يتخلى بصفة مؤقتة عن سكناه الذي أجره لمستأجر أصلي أو مستأجر فرعي على شرط مكتوب ومقبول من طرف المستأجر أن يمكنه استعادة الأمكنة متى شاء<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: حق البقاء في ظل المرسوم التشريعي 03/93:

إن العمل بحق البقاء في عقد الإيجار يعتبر نتيجة حتمية لتأثر المشرع الجزائري بالأفكار السياسية والاجتماعية التي يجسدها النظام الاشتراكي الذي كان يتبناه دستور 1989، حيث كانت الأهداف المرجوة من سن حق البقاء لصالح المستأجر الشاغل هو حماية هذا الأخير من تعسف الملاك نظراً للأوضاع الصعبة التي تحول دون تمكنهم من تملك محلات يأوون إليها أو يمارسون فيها مهنة معينة<sup>6</sup>، ومنه أصبح نظام حق البقاء في الأماكن المؤجرة في الجزائر العامل الأساسي في تقاوم أزمة السكن بسبب الآثار السلبية عن تطبيقه ولم يعد ما يبرره ومن ثم كان لابد من إعادة النظر في هذه الأحكام لرفع القيود على

<sup>2</sup>-المادة 522 ق.م.ج قبل التعديل الملغاة.

<sup>2</sup>المادة 526 ق.م.ج قبل التعديل الملغاة.

<sup>3</sup>-المادة 529 ق.م.ج قبل التعديل الملغاة.

<sup>4</sup>-المادة 533 ق.م.ج قبل التعديل الملغاة.

<sup>5</sup>-المادة 537 ق.م.ج قبل التعديل الملغاة.

<sup>1</sup>-زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، 2012-2013، ص28.

حرية المالك ليتولى عقاره المؤجر بالصيانة ليفسح المجال أمامه على الإقدام في تأجير ما زاد عن حاجاته من السكن وعلى الاستثمار في بناء العمارات من جهة أخرى ويساهم بذلك مع الدولة في حل أزمة السكن خاصة بعد اتجاه الدولة إلى انتهاج سياسة اقتصاد السوق وتحرير العلاقات التعاقدية بمختلف أنواعها وتشجيع الاستثمار في بناء سكنات بغرض الإيجار مع سعيها إلى الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية .

وتمهيدا لذلك فإن المشرع الجزائري في البداية فتح المجال أمام الملاك وأصحاب رؤوس الأموال للدخول إلى جانب الدولة للمساهمة معها في انجاز بنايات جديدة وإعادة تجديد البنايات القديمة<sup>1</sup>، بقصد توفير السكنات بالفقر الذي يمكن الدولة من التخلص من أحكام النظام القانوني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن والذي لا يمكن تجنبها بوضع نصوص قانونية أمرت بالتنسّم بالإلزامية لحماية المستأجر وذلك من أجل التخفيف من أزمة السكن الحادة التي تعرفها بلادنا فأصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي 03/93 من تطبيق نظام حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن باستثناء الإيجارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.<sup>2</sup>

فأورد في الفصل الثالث تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر في المادة 20 منه التي تنص: "لا تطبق المواد من 471 الى 474 والمادة 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

ويظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود".

والملاحظ عند استقراء المادة أن المشرع الجزائري لم يبلغ أحكام حق البقاء المنصوص عليها في القانون المدني، وإنما جعل الأحكام المذكورة فيها غير قابلة للتطبيق على المحلات الإيجارية في إطار الترقية العقارية<sup>3</sup>، بمعنى أن المشرع الجزائري أوقف العمل بالنصوص الخاصة التي تحكم العلاقة

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص139

المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتضمن تحديد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري

والمتضمن استثناء عقود إيجار الأماكن المنجزة أو المجددة في إطار الترقية العقارية

<sup>3</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع نفسه، ص143.

<sup>1</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص136.

الإيجارية في الأماكن المعدة للسكن والتي كانت تخوّل للمستأجر الحق في البقاء في السكن بقوة القانون وأبقى على القواعد العامة المقررة في الإيجار المبنية على حرية الإرادة، فأخذ بمبدأ سلطان الإرادة على إطلاقه بسبب المساوي التي انجرت عن تطبيق النصوص القديمة وذلك بهدف التخفيف من أزمة السكن التي تعرف توسعاً يفوق القدرة على احتوائها<sup>1</sup>.

وتعتبر عقود إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري عقداً من نوع خاص يختلف عن الإيجار وفقاً للقواعد العامة حيث خصّه المشرع بإجراءات خاصة وشروط خاصة لإبرامه يتم مراعاتها والتأكد منها<sup>2</sup>، نظراً للطبيعة الاجتماعية لهذه المساكن.

ومن البديهي أن نصوص المرسوم باعتبارها قواعد قانونية جديدة بالنسبة لنصوص قواعد القانون المدني المتعلقة بالإيجار تسري على ما يُبرم من عقود إيجار في المستقبل ابتداءً من يوم نفاذها حسب ما هو مقرر في المادة الثانية من القانون المدني الجزائري التي تنص: "لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء". وهو تاريخ نفاذ هذا المرسوم ويتمتع سريانها على ما وقع قبل النفاذ وأن قواعد القانون المدني القديمة الملغاة يقف سريانها ابتداءً من تاريخ صدور هذا المرسوم.

ففي الفصل الثالث من هذا المرسوم نجد أن المادة 20 الفقرة الأولى أوقف المشرع تطبيق نصوص قانونية كانت سارية واستبدالها بنصوص قانونية جديدة فيما يتعلق بإيجار العقارات المعنية من هذا المرسوم أي أخرج إيجار السكنات المنجزة أو القديمة المجددة في إطار الترقية العقارية من تطبيق نصوص القانون المدني المتعلقة بحق البقاء (المواد من 514-517) ومراجعة الأجرة (المواد من 471-473) والتجديد الضمني لعقد الإيجار المادة 509 وطرق استرجاع المالك للسكن (المواد 518-537) في المقابل أعاد العلاقة إلى أحكام القواعد العامة في الإيجار الواردة في نفس القانون مع إدخال بعض التعديلات<sup>3</sup>.

أي أن المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 لم يجعل منها المشرع الجزائري قاعدة عامة تحكم كل عقود إيجار الأماكن المعدة للسكن، وإنما هي قاعدة خاصة يقتصر تطبيقها على عقود إيجار الأملاك العقارية التي قام بانجازها أو تجديدها المتعاملون في الترقية العقارية من الخواص بغرض تأجيرها

<sup>2</sup> -زروقي خديجة، المرجع السابق، ص28.

<sup>3</sup> -بوشناق جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، عدد 07 جوان 2012، ص119.

<sup>1</sup> -عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص144.

أو تحقيق حاجاتهم الخاصة سواء كان هؤلاء المتعاملون أشخاص طبيعية أو معنوية يمارسون نشاط الترقية بصفتهم تجار أم من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك وعلى ذلك فالأماكن التي تخضع لحكم هذه المادة هي كل بناية جديدة أنجزت أو جزء منها وكذا كل بناية قديمة جدّدت أو جزء منها وكانت محل عقد إيجار أبرم بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 إذ العلاقة الإيجارية التي تنشأ من هذا العقد لا تخضع لأحكام حق البقاء ومراجعة الأجرة<sup>1</sup> إعمالاً لقاعدة الأثر المباشر للقانون الجديد فلا يحتج بحق البقاء استناداً إلى المادة 514 ق.م.ج الملغاة منعا لسريان المستمر للقانون القديم<sup>2</sup>.

فلا تأثير لنصوص المرسوم التشريعي 03/93 على ما تمّ فعلا من بقاء المستأجر شاغلا للمكان بعد انتهاء المدّة في ظل القواعد القديمة إنما سرى على شغل المكان ابتداء من نفاذه أي يسري على عقد إيجار أبرم في ظل القواعد القديمة مادامت آثاره المتعلقة بالبقاء مستمرة حتى صدور المرسوم بمعنى أنه لم يعد للمستأجر حق التمسك بالبقاء في مواجهة المالك حتى ولو كان عقد الإيجار الذي يربط الطرفين انعقد في ظل القواعد القديمة<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى الفصل الأول في المادتين الثانية والثالثة فقد حدّد المشرع الجزائري مجال تطبيق المرسوم التشريعي 03/93 حيث حدّد الأماكن التي لا يخضع إيجارها لأحكام حق البقاء وحصرها في العقارات المنجزة والعقارات القديمة التي يتم إنجازها. حيث تنص المادة 02 منه: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

أما المادة 03 فتتص على ما يلي: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 سابقا متعاملا في الترقية العقارية، ويعدّ المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".

2- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص139..

3- بوشناق جمال، المرجع السابق، ص147.

4- عبد العالي بوشهدان، المرجع نفسه، ص145.

كما تنص المادة 22 من المرسوم 03/93: "إذا انقضى أجل عقد الإيجار مبم قانونيا، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة" وهذا نص صريح على عدم تطبيق أحكام حق البقاء<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: حق البقاء في عقد الإيجار في ظل القانون المدني الجزائري 05/07 (بعد التعديل)

نظم المشرع الجزائري علاقة الإيجار بنصوص خاصة منذ الاستقلال وتدخل بموجبها إلى جانب المستأجر لحمايته باعتباره الطرف الضعيف فأقر له الحق في البقاء في السكن بعد انتهاء مدة الإيجار رغم إرادة المؤجر، لكن سرعان ما تخلى عن هذه الأحكام وأعاد علاقة الإيجار إلى حكم القواعد العامة في الإيجار المبنية على الحرية على الحرية في التعاقد ابتداء من 2007/05/13 ويرجع السبب في عدم صلاحيتها لمعالجة أزمة السكن في الجزائر نتيجة ما تضمنته من إجحاف في حق المالك وكان لذلك أثره السلبي في ضياع الثروة العمرانية بسبب تخلي المالك عن واجبه في صيانة العقار المملوك له من جهة وامتناعه عن الاستثمار في البناء من جهة أخرى<sup>2</sup> ولهذه الأسباب ألغت المادة الثامنة(08) من قانون 05/07 على إلغاء أحكام حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن مهما كان وصفها لتسترد القواعد العامة في إيجار كامل سلطاتها على ما يبرم منها منذ هذا التاريخ<sup>3</sup>، غير أن المشرع الجزائري قرّر على سبيل الاستثناء حالتين يستمر فيها العمل بأحكام حق البقاء وذلك بموجب المادة 507 مكرر من نفس القانون وهو استمرار نفاذ القانون القديم المتعلق بحق البقاء على الإيجارات المبرمة في ظلّه طيلة عشر(10) سنوات ابتداء من نشر هذا القانون الجديد، وأيضا الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة يستمر نفاذه إلى غاية وفاتهم دون استفادة ورثتهم ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم من هذا الحق وهذا ما نصّت عليه المادة 07 من نفس القانون ولهذا سوف نقسم مبحثنا هذا إلى مطلبين نتناول في (المطلب الأول) إلى إنهاء العمل بأحكام حق البقاء ودوافع المشرع الجزائري إلى توقيف تطبيقه وفي (المطلب الثاني) الاستثناءات الواردة على حق البقاء في القانون المدني الجزائري الجديد .

### المطلب الأول: إنهاء العمل بأحكام حق البقاء ودوافع تطبيقه في القانون المدني الجزائري

أصبح حق البقاء في الأماكن المؤجرة في الجزائر العامل الأساسي في تقاوم أزمة السكن بسبب الآثار السلبية الناتجة عن تطبيقه ولم يعد ما يبرره ، ومن ثمّ كان لابدّ من النظر في هذه الأحكام لرفع

<sup>1</sup>-المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص302

<sup>3</sup>- قانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني

القيود على حرية المالك ليتولى عقاره المؤجر بالصيانة والقيام بالإصلاحات الضرورية وليفسح المجال أمامه على الإقدام لتأجير ما زاد عن حاجاته وعلى الاستثمار في بناء العمارات من جهة أخرى ويساهم بذلك مع الدولة في حل أزمة السكن خاصة بعد انتهاء الدولة سياسة اقتصاد السوق وتحرير العلاقات التعاقدية بمختلف أنواعها<sup>1</sup>، وعليه وبعد مرور فترة من الزمن قاربت 15 سنة من تاريخ صدور المرسوم التشريعي 03/93 والتي نشط خلالها المتعاملون العقاريين وبصفة كبيرة إلى جانب الدولة في إنجاز البناءات وازدهرت فيها الحركة العمرانية وتبين للمشروع الجزائري أن ما تمّ انجازه من سكنات أصبح كافياً للتخلص من نظام حق البقاء في الإيجار فأصدر قانون رقم 05/07 المؤرخ في 01/05/2007 والذي يعدّل ويتمّ الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ونص في المادة الثامنة (08) منه بأن تلغى المواد 470 إلى 475 و 504 والمواد من 508-53 من الأمر 58/75 وتلغى كذلك المادة 20 والفقرتين 2 و 3 من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93.

وبموجب هذه المادة أفصح المشرع الجزائري عن نيته صراحة بأنه ألغى نظام حق البقاء في عقود إيجار الأماكن المعدّة للسكن مهما كان وصف هذه الأماكن سواء كانت بنايات جديدة أو بنايات قديمة جدّدت أو لم تجدد وهذا ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون 05/07 في 13/05/2007.<sup>2</sup>

وعليه سوف نتناول في هذا المطلب إلى إنهاء العمل بأحكام حق البقاء في القانون المدني الجزائري في (الفرع الأول) وفي (الفرع الثاني) سوف نتناول دوافع توقيف تطبيق أحكام حق البقاء في القانون المدني الجزائري.

### الفرع الأول: إنهاء العمل بأحكام حق البقاء في القانون المدني الجزائري

قرّر المشرع الجزائري بعد تعديل القانون المدني إلغاء جميع أحكام حق البقاء لنتائج السلبية من تخلي المؤجر عن متابعة عقاره المملوك له بالصيانة وامتناع الملاك عن تأجير ما زاد عن حاجاتهم من السكنات حتى أصبحت نصف مليون وحدة سكنية شاغرة غير مستغلة في حين العديد من الأسر الجزائرية في حاجة ماسة للانتفاع بها ، وكذلك بسبب الإحجام الكلي لأصحاب رؤوس الأموال على الدخول في استثمار أموالهم في بناء سكنات بغرض الإيجار لكونه قطاع غير مريح بسبب تطبيق حق

<sup>1</sup>- عبد العالي بوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدّة للسكن في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 35، سبتمبر 2013، ص 139، 138.

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص 140.

البقاء بالإضافة إلى أنه قرّر أيضا إلغاء المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 والفقرة 2 و3 من المادة 21 والمادة 22 من نفس المرسوم.

### أولا: إلغاء أحكام حق البقاء في القانون المدني الجزائري

قرّر المشرع الجزائري في إطار هذا القانون 05/07 إنهاء العمل بحق البقاء بحيث لا يجوز للأشخاص الشاغلين عن حسن نية والموضوعين تحت الكفالة والذين يعيشون مع المستأجر لمدة (06) أشهر والمستأجر الفرعي التمسك بحق البقاء في العين المؤجرة وذلك بإلغائه جميع المواد التي تنظّم حق البقاء<sup>1</sup>، إذ قام بإلغاء المواد 470 إلى 475 ق.م.ج والمادة 504 ق.م.ج والمواد من 508 إلى 537 ق.م.ج

فبالنسبة للمواد من 470 إلى 504 فمجمّل ما تضمّنته هذه المواد يتعلّق موضوعها بتحديد ثمن الإيجار الجديد عند تخلف الاتفاق بين الطرفين بحيث يتعيّن على المؤجر أن يحيط المستأجر علماً به كتابة في أجل شهر من يوم شغل العين المؤجرة وإذا لم يقدم المستأجر أي اعتراض بشأنه صار لازماً له ، وفي حالة المنازعة من قبل المستأجر تعيّن على الطرف المستعجل سلوك طريق الدعوى لأجل تحديد سعر الإيجار خلال أجل شهرين من يوم تبليغ اعتراض المستأجر والحكمة من إلغاء هذه المواد أن المشرع الجزائري قيّد الإيجار بجملة من القواعد ذلك أن عقد الإيجار ينبغي أن يكون بدل إيجار معلوم مذكور في ذات العقد ويمكن أن يكون نقداً أو تقديم عمل وأن يكون محدّد المدّة وينقضي بانقضائها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، وكذلك ألغى المشرع الجزائري المادة 508 و509 ق.م.ج المتعلقة بالتجديد الضمني لعقد الإيجار أما بالنسبة للمواد من 510 إلى 513 المتعلقة بموت المستأجر قبل انقضاء مدّة الإيجار فسبق أن أشرنا أن المادة 510 ق.م.ج قبل التعديل تنص على أنه الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر ولا موت المؤجر بمعنى أنه يمكن أن يستمر الإيجار وطوال وجود الورثة باعتباره حق مالي قابل للتوارث غير أن المادة 469 مكرر 2 ق.م.ج بعد التعديل أشارت إلى انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر يكون طوال قيام مدّة العقد فقط ويبقى ثابت في حقهم ويستمر العقد إلى انقضاء مدّته ما لم يقض اتفاقهما على خلاف ذلك، بمعنى بقاء ورثة المستأجر في العين المؤجرة بيزر مدّة عقد الإيجار ذاتها وتجعلهم شاغلين بوجه حق يستند إلى عقد إيجار مورثهم (المؤجر) مدّة الإيجار المتبقية وليس على

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 183. وأيضا ذكرته زروقي خديجة في نفس المرجع السابق، ص 29.

أساس نقل الإيجار إليهم عن طريق الإرث وأن شغلهم للأمكنة يرجع على حقهم في البقاء بالعين المؤجرة وأن علم المؤجر باستمرار شغلهم للعين محلّ الإيجار يعتبر بمثابة تجديد عقد الإيجار بشروطه الأولى أما على الورثة الذين يجوز لهم التمتع بالعين المستأجرة طوال مدة الإيجار غير المنقضية فهم ورثة المستأجر الذين كانوا يعيشون عادة معه (06) أشهر أي ليس لورثته الآخرين غير المتواجدين تحت كفالته أو تحت سقفه والذين لا يعيشون معه أن يطالبوا بحقهم في التمتع بمدة الإيجار غير المنقضية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمواد من 514 إلى 537 فعند استقراء محتواها يتبين بأنها تتعلّق بالحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة وهو ما ألغته المادة 507 مكرر من ق.م.ج ولا يمكن إبقاء العمل بها أمام وضوح نص القانون 05/07 المعدل للأمر 258/75<sup>2</sup>.

### ثانياً: إلغاء المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93

لقد قرّر المشرع الجزائري إلغاء تطبيق أحكام حق البقاء وذلك من خلال إلغاء المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، ومحتوى المادة 20 المذكورة آنفا الملغاة تتعلّق بعدم تطبيق أحكام حق البقاء المتمثلة في المواد 471-472 474-509 ق.م.ج على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي.

كما ألغى المشرع الجزائري الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21 من هذا المرسوم حيث تنص المادة 2/21: "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها".

أما الفقرة الثالثة من نفس المادة فتتص على أنه: "ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرّض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوّله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".

كما ألغى المشرع المادة 22 من نفس المرسوم التي تنص على ما يلي: "إذا أنقضى أجل عقد الإيجار مبرم قانونياً يتعيّن على المستأجر أن يغادر الأمكنة"، وهي حالة مؤكدة لأنه عقد محدّد المدّة طبقاً للمادة 467 ق.م.ج المعدلة وهي غير قابلة للتמיד ضمناً لما قرّره المشرع قبل التعديل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص167.

<sup>2</sup>-مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص184.

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص187.

ويرجع السبب في إلغاء المادة 20 أنها أحدثت تضاربا في عملية التطبيق ذلك أنها صدرت سندتات قضائية تطبّق أحكام حق البقاء على عقود الإيجار المبرمة بعد صدور هذا المرسوم التشريعي وخضعت لنفس أحكام العقود المبرمة بين الخواص المتعاملين فيما بينهم بخصوص إيجارات الشقق والمحلات المخصّصة لغير الاستعمال التجاري والمعاملات الإيجارية في إطار الترقية العقارية المنظمة بموجب أحكام هذا المرسوم<sup>1</sup>، إلى جانب التضارب القائم بين رجال القانون والمتعاملين مع القضاء حول المفهوم الصحيح لحكم المادة 20 من ذات المرسوم لكون مضمونها يشير إلى عبارة عدم تطبيق المواد المذكورة بعبارة "لا تطبّق" بدلاً من عبارة الإلغاء لذا لا جدوى من إبقاء العمل بهذه المادة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: دوافع توقيف المشرع عن تطبيق أحكام حق البقاء في القانون المدني الجزائري

مما تعرضنا إليه سابقاً يتبيّن لنا بأن أحكام حق البقاء سنّت لمواجهة أزمة قائمة في المجتمع وهي أزمة السكن والتي تسببت في وجودها الحرب العالمية وما تبعها من أزمات اقتصادية أدت إلى شل الحركة التجارية العالمية، وبالتالي فإن الأصل فيها أنها أحكام مؤقتة يجب أن تزول بزوال أزمة السكن التي كانت المبرر في وجودها، لأنها لا تصلح لتنظيم علاقة الإيجار في الأوضاع العادية لخروجها عن القواعد العامة التي تحكم المعاملات المالية بين الأفراد التي تخضع لمبدأ سلطان الإرادة<sup>3</sup>.

كما أن تشريع الأحكام الخاصة بحق البقاء جاءت بهدف إقامة التوازن والتكافؤ بين طرفي العلاقة الإيجارية التي اختلت بسبب قيام أزمة السكن فعزّزت من مركز المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في هذه العلاقة فوقّرت له الاستقرار في السكن بإعطائه الحق في البقاء مع مراعاتها لمركز المؤجر باعتباره مالكا للمكان المؤجر في الحصول على أجره مناسبة تتماشى مع ارتفاع الأسعار وغلاء المعيشة حتى يستمر في الاعتناء بالعقار من حيث صيانته وإصلاحه للحفاظ على الثروة العقارية، هذا من جهة أولى ويبقى له الدافع على الاستثمار في البناء وإنجاز سكنات أخرى يساهم مع الدولة في حلّ أزمة السكن من جهة أخرى<sup>4</sup>.

<sup>2</sup>- زروقي خديجة، المرجع السابق، ص29.

<sup>3</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص186.

<sup>1</sup>- عبد العالي بوشهدان، حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن ودوافع توقيف تطبيق أحكامه في القانون المدني، مجلة التواصل، جامعة عنابة، عدد20، ديسمبر2007، ص318.

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع نفسه، ص319.

ولكن إذا كانت بعض الدول مثل فرنسا قد استطاعت تحقيق الأهداف التي من أجلها شرع قانون الإيجار الصادر في 1948/09/01 بإقامة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية فإن المشرع الجزائري لم ينجح في إقامة هذا التوازن ، وإنما استبدل العقد الذي كان يمكن أن يلحق بمستأجري الأمانة نتيجة أعمال بمبدأ سلطان الإرادة الذي يحكم العلاقات المالية بين الأفراد المنصوص عليها في المادة 106 ق.م.ج أثناء قيام أزمة السكن بمعنى آخر أصاب المؤجرين نتيجة تجاوز الحماية التي وفّرها للمستأجر في حاجته المشروعة ، وبذلك اختل ميزان العدل اختلالاً بالغاً لمصلحة المستأجر إضراراً بغريمه وكان المشرع في هذا مدفوعاً لإرضاء جماهير الشاغلين للأمانة المؤجرة فعلا دون التفات إلى مصالح الذين هم في حاجة إلى السكن ومن بعدهم مصالح الأجيال والمصالح العليا للجماعة. فإذا كان على المشرع واجب توفير السكن باعتباره حاجة ضرورية فإنه كان يجب عليه كذلك أن يتجنب حرمان الملاك جزءاً هاماً من حقوقهم المشروعة التي كسبوها في حالات كثيرة بجهود مضيئة خلال سنوات طويلة.

وفيما يتعلق بالأجرة لم يستطع المشرع الجزائري التمييز بين الزيادة الظالمة للأجرة التي يفرضها المؤجر نتيجة قلّة العرض في الأماكن المعدّة للسكن وبين الزيادات العادلة للأجرة التي يبرّرها التضخم والارتفاع العمومي في الأسعار، فعمد إلى تخفيض الأجرة وتجميدها بموجب المرسوم رقم 63/65 الصادر في 1963/02/18 بنسب معينة، تخفيضاً تحكيمياً لا يستند إلى أي أسس اقتصادية وجعل المؤجرين يحصلون على أجرة تتناقض قوتها الشرائية تدريجياً، بالنظر إلى الارتفاع المطرد في الأسعار حتى صارت أقرب بكثير إلى أن تكون تافهة، ثم أضاف في القانون المدني إلى هذا الظلم عدم الاطمئنان إلى الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار، يفسح المجال أمام المستأجر لمراجعتها وطلب تخفيضها وربط الزيادة في أجرة المساكن بالزيادة في مقياس المعيشة أي الزيادة في المواد الغذائية الأساسية كالحليب والسكر والزيت والدقيق.. الخ وهذا مقياس لا علاقة له بأسعار مواد البناء واليد العاملة الضرورية لصيانة الأماكن وإصلاحها وترتب على كل ذلك الآتي:

1- تخلي المؤجر عن واجبه بمتابعة العقار بالصيانة والقيام بالإصلاحات الضرورية مما ترتب عن ذلك مع مرور الزمن أن أصبحت أغلب السكنات متصدّعة بل منها ما هو آيل للسقوط، وغير صالح للسكن ونتج عن ذلك ضياع الثروة العمرانية المتوفرة مع الزيادة في الطلب على السكن وأصبح بذلك عاملاً إضافياً في تفاقم أزمة السكن في الجزائر.

2- امتناع الملاك عن تأجير ما زاد عن حاجياتهم من سكنات بسبب أحكام حق البقاء حتى أصبح مع مرور الزمن ما يفوق نصف مليون وحدة سكنية شاغرة ، وتبعاً لذلك فإن الحماية المفرطة للمستأجر على حساب المالك كانت هي أيضا عاملا أساسيا في حرمان المالك من استعمال حقه في إدارة أمواله عن طريق الإيجار وفي المقابل حرمان ما يقابل نصف مليون أسرة من الانتفاع بهذه السكنات عن طريق الإيجار وهذا أيضا سببا آخر لزيادة تفاقم أزمة السكن في الجزائر .

3- إجحام أصحاب رؤوس الأموال على الدخول في استثمار أموالهم في بناء العمارات بغرض الإيجار لكون ذلك أصبح مجال غير مريح والدخول فيه إنفاق دون مقابل وإعلان مسبق للإفلاس بسبب وجود أحكام حق البقاء وبذلك خسرت الدولة شريكاً مهماً يقف إلى جانبها ويساهم في حل أزمة السكن، وبقيت مفردة تواجه أزمة السكن خانقة لم تستطع أن تصل إلى حلها بسبب كثرة الطلبات على السكن وتزايدها على الدوام مع مرور الزمن مقابل القليل ما يتحقق من البناءات<sup>1</sup>.

وعليه نجد أن السبب الرئيسي في تخلي المشرع الجزائري عن تطبيق أحكام حق البقاء وتوقيف العمل به هو عدم صلاحية هذه الأحكام لمعالجة مشكلة السكن في الجزائر نتيجة ما تضمنته من إجحاف في حق المالك وكان لذلك أثره السلبي في ضياع الثروة العمرانية في الجزائر من جهة والامتناع عن الاستثمار للأموال في مجال البناء من جهة أخرى سواء كان هذا الامتناع يتعلّق بتأجير ما زاد عن الحاجة من السكنات الشاغرة أو كان يتعلّق بالدخول في بناء عمارات جديدة ، والنتيجة المتوصل إليها من تطبيق هذه الأحكام هو إلقاء واجب توفير السكن على الدولة لوحدها دون مساهمة من أي جهة أخرى وهي في ذلك غير قادرة على توفير هذه الحاجة لكل المواطنين بسبب ما يتطلبه الوفاء بهذا الالتزام من إمكانيات ضخمة سواء بالنسبة لوسائل الإنتاج أو بالنسبة للأموال بالإضافة إلى عدم صلاحية هذه الأحكام لأن تتماشى مع الانفتاح الذي دخلت فيه الجزائر بعد أن تخلّت عن سياسة الاقتصاد الموجه منذ دستور 1989 المبني على الحرية في المعاملات المالية بين الأفراد وفتح المجال أمام أصحاب رؤوس الأموال للدخول في الاستثمار إلى جانب الدولة في تمويل المشاريع لإنعاش الاقتصاد الوطني ولا يتأتى ذلك إلا بتخلي الدولة عن فرض القيود في مجال المعاملات التعاقدية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص320.  
<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع نفسه، صص320-321.

لكن في المقابل قرّر المشرع الجزائري على سبيل الاستثناء حالتين يستمر فيها العمل بحق البقاء وذلك بموجب المادة 507 مكرر من نفس القانون والتي سوف نتناولها في المطلب الثاني.

### المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على حق البقاء في القانون المدني الجزائري

الجزائر مثل باقي دول العالم عاشت أزمة السكن منذ الاستقلال ومازالت تعيشها حتى الآن ، وتبعا لذلك فإن التكافؤ بين طرفي العلاقة الإيجارية غير متوفرة وما زال الاختلال في التوازن في مبدأ المساواة بين مالك العقار ومستأجره قائما بقيام أزمة السكن فالمشرع أقر مبدأ حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن والمهين، وظلت هذه الأحكام التي تنعت بالأحكام الخاصة تطبق على إيجارات الأماكن المعدة للسكن أو المهين غير التجارية في الجزائر مهما كانت طبيعة المكان المؤجر إلى أن تقرر توقيف العمل بها في عقود إيجار العفارات المنجزة أو القديمة المجددة في إطار الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي 03/93 في المادة 20 منه ثم في القانون رقم 05/07 والذي نص في المادة الثامنة منه على إلغاء أحكام حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن مهما كان وضعها ولكن وعلى سبيل الاستثناء ترك حالتين يتم التمسك بها بحق البقاء وسوف ندرس في هذا المطلب هاتين الحالتين في فرعين، نتناول في (الفرع الأول) الأشخاص الذين أبرموا عقد الإيجار قبل 1993 وفي (الفرع الثاني) حالة الأشخاص الطبيعيين البالغين(06) سنة كاملة وقت نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الأشخاص الذين أبرموا عقد الإيجار قبل 1993

لقد أقرّ المشرع الجزائري هذه الحالة والتي يستمر فيها العمل بحق البقاء وذلك بموجب المادة 507 مكرر/1 ق.م.ج التي تنص على: "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية"، أي أن الأحكام المترتبة عن عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية أي 2007/05/13، بمعنى أن عقود إيجار الأماكن السكنية القديمة غير المجددة والمبرمة قبل صدور القانون رقم 05/07 تستمر جارية لمدة (10) سنوات من تاريخ صدور هذا القانون لأحكام النصوص الخاصة في الإيجار الملغاة خروجاً عن قاعدة الأثر المباشر لهذا القانون

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص 304-305.

الجديد وعلى ذلك يبقى الشاغل خلال المحددة في هذه المادة أي حتى 2017/05/13 له الحق في التمسك بحق البقاء في السكن في مواجهة المالك طبقا للمادة 514 ق.م.ج ولأن هذا الحق ينتقل إلى أفراد عائلته الذين عادة يعيشون معه في حالة الهجر والوفاة طبقا للمادة 515 ق.م.ج ويكون للطرفين الحق في مراجعة الأجرة طبقا للمادة 472-473 ق.م.ج كما يبقى العقد خاضعا لأحكام التجديد في المادة 509 ق.م.ج الملغاة ولا تنتهي علاقة الإيجار إلا بعد إجراءات التنبيه بالإخلاء المادة 475 ق.م.ج إما بسبب إخلال الشاغل بأحد التزاماته أو بسبب قيام المالك بأشغال في العين المؤجرة طبقا للمواد 518-525 ق.م.ج أو بسبب الانتفاع الشخصي طبقا للمادة 526-537 ق.م.ج<sup>1</sup>

وفي المقابل أن قواعد القانون 05/07 وباعتبارها قواعد جديدة بالنسبة لقواعد القانون المدني المتعلقة بالإيجار الملغاة وقواعد المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري فإنها تسري على ما يبرم من عقود إيجار في المستقبل ابتداء من يوم نفاذه وهو 2007/05/13 وأن قواعد القانون المدني وقواعد المرسوم الملغاة يقف نفاذها من تاريخ صدور هذا القانون، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة السابعة (07) على استمرار نفاذ القانون القديم على عقود الإيجار التي أبرمت في ظل مدة 10 سنوات من تاريخ نشر هذا القانون 05/07 وهو 2007/05/13 وتبقى نصوص قانون 05/07 الجديدة في تنظيم علاقة الإيجار لا تسري بأثر رجعي أي أنها لا تعيد النظر فيما تم من عقود إيجار قبل نفاذها في ظل القواعد القانونية القديمة قبل إلغائها سواء قانون رقم 50/1597 المتضمن تطبيق قانون الإيجارات الفرنسي المؤرخ في 1948/09/01 في الجزائر أو القانون المدني 58/75 أو المرسوم التشريعي 03/93<sup>2</sup>.

وعليه فإنه يقضي مبدأ "سريان القانون بأثر فوري ومباشر" بتطبيقه على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه بحيث تصبح آثارها محددة بهذا القانون أما المراكز الممتدة فإن القانون القديم يحكم العناصر التي تحققت في ظلّه ويترك تلك الآثار التي تتم بعد نفاذ القانون الجديد تخضع لأحكامه، إذ قد يستمر تطبيق القانون القديم عن طريق تمديد أحكامه على حالات نشأت في الماضي وتستمر في المستقبل إلا أن هذا قد يؤدي إلى ثغرات قانونية متعددة إذا لم يخط القانون الجديد بأحكام انتقالية تسهل تطبيقه ومنه نستنتج أن هناك نوعين من العقود.

<sup>1</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص153.

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع نفسه، ص152.

- العقود القديمة المبرمة قبل 1993 حتى ولو تم تجديدها بعد سنة 1993 فإن أصحابها أو شاغلي الأمكنة يستفيدون من حق البقاء .

- العقود الجديدة المبرمة بعد 1993 ومستوفية للشروط الشكلية المحددة في المرسوم التنفيذي 1/69<sup>1</sup>، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 فإن شاغلي الأمكنة فيها لا يستفيدون من حق البقاء وعليه مغادرة الأمكنة دون الحاجة إلى إنذار ودون التزام من المؤجر بتعويضه<sup>2</sup>، أي يطبق عليهم المرسوم 03/93 بأثر فوري.

وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 661695 الصادر بتاريخ 2011/06/09<sup>3</sup>، بأنه سينقضي يوم 2017/05/13 تطبيق المواد الخاصة بحق البقاء وإجراءات التنبيه بالإخلاء.

وتبعاً لذلك فإنه بانتهاء هذه المدة يتوقف النفاذ المستمر للنصوص القديمة في حكم علاقة الإيجار ويبدأ نفاذ القواعد الجديدة في القانون المدني سارياً على حكم الإيجار، وتخضع العلاقة الإيجارية في انقضائها إلى حكم الفقرة الأولى من المادة 469 مكرر<sup>1</sup>: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدّة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء" أي بانقضاء 10 سنوات بعد صدور قانون 05/07 يصبح الشاغل ملزماً برّد السكن إلى المالك طبقاً للمادة 502 ق.م.ج التي تنص على أنه: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدّة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"، وذلك نتيجة إخلاله بتنفيذ التزامه لأنه بقي ينتفع بالسكن انتفاعاً غير مشروع ويتحمّل مسؤولية تعويض المالك عن الضرر الذي يترتب له جراء هذا الإخلال إضافة إلى الأجرة فيكون لقاضي الأمور المستعجلة الأمر بطرده<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة سنة 2007

كما قرر المشرع الجزائري حالة ثانية يستمر فيها التمسك بحق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وهم الأشخاص البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون، وهذا ما نصت عليه المادة 507 مكرر فقرة 2

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار  
<sup>2</sup>- فريدة زواوي، تنازع قوانين الإيجار من حيث الزمان بين المرسوم التشريعي 03/93 والقانون المدني، مجلة قانونية، عدد 01، 2000، ص 70.  
<sup>3</sup>- قضية بين (م ف) ضدّ (س ن) بأنه لا تخضع للقانون 05/07 المتضمن تعديل ق.م.ج طويلة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للإجراءات المبرمة قبل التعديل بما فيها حق البقاء.  
<sup>4</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص 152.

ق.م.ج: "غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدّة للسكن وفقاً للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم".

أي إذا كان شاغل السكن يبلغ من العمر (60) سنة كاملة وقت هذا التاريخ يستمر نفاذ هذه الأحكام طيلة حياته أي عند تاريخ وفاة الشاغل يتوقف النفاذ المستمر للنصوص القديمة في حكم علاقة الإيجار ويبدأ نفاذ القواعد الجديدة في القانون المدني سارياً على حكم الإيجار وتخضع العلاقة الإيجارية في انقضاءها إلى حكم الفقرة الأولى من المادة 469 مكرر<sup>1</sup>.

كما أن حق البقاء في السكن لا ينتقل إلى ورثة الشاغل عند وفاته أو إلى الأشخاص الذين كانوا يعيشون معه، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 507 مكرر ق.م.ج: "لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الطبيعيين الذين يعيشون معه" وهناك حالة صدر بها حكم قضائي يخص القانون المدني الجديد حيث أن المستأجرة للشقة توفيت في شهر جويلية 2007 وهي تفوق (60) سنة ولما رفعوا الدعوة على الورثة لإخلاء الشقة اعترف الورثة بوفاتها ولكنهم امتنعوا عن تقديم شهادة الوفاة التي هي بحوزتهم وعليه تسري عليه أن الإيجار يبقى خاضع للقانون القديم مدّة 10 سنوات وبما أن الإيجار تمّ في 1962 والمادة 507 مكرر 2 والتي تنص على أن المستأجر الطاعن في السن يسري عليه القانون القديم لغاية وفاته ولكن لا حق للورثة بالبقاء.

<sup>2</sup>- عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص 152.

خلاصة الفصل

نستنتج من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري تدخل لحماية المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة الايجارية فافر له حق البقاء بقوة القانون عند انتهاء مدة الإيجار و رغم ارادة المؤجر وأعطى للشاغلين حسن النية حق التمسك بهذا الحق المادة 514 ق م ج "قبل التعديل" و الذي يقتصر على جيل واحد وهم الزوجة، الاولاد او احد الاصول كالاب او الام كما اقر للشخص المعنوي هذا الحق في المادة 516 من نفس القانون قبل الغائها بموجب القانون رقم 05/07، كما ان الحالات التي ينتقل فيها هذا الحق و هي الوفاة او الهجر او الام الحاضنة المطلقة و الذي ينتقل الى افراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ اكثر من 06 اشهر . اضافة الى الاستفادة من حق البقاء أعطى المشرع حالات تؤدي الى سقوطه حسب نص المادة 517 ق م ج سالفه الذكر ،كما جعل احكام حق البقاء المنصوص عليها غير قابلة للتطبيق على المعاملات الايجارية المبرمة في إطار الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري . اما بعد التعديل المدني بموجب الامر 05/07 فقد الغى المشرع حق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن للأشخاص الشاغلين عن حسن النية و الموضوعين تحت الكفالة و الذين يعيشون مع المستأجر مدة 06 أشهر على الأقل و ذلك بالغائه أيضا المادة 20 و المادة 2/21 و 3 و المادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93 و كانت له اسبابه و دوافعه في ذلك ،و في المقابل ترك استثناءين لاستمرار الحق في البقاء و ذلك بموجب المادة 507 مكرر ق م ج و الأشخاص الذين ابرموا العقد قبل 1993 يبقى خاضعا للتشريع السابق ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لمدة 10 سنوات اما الاستثناء الثاني وهو الاشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة منذ نشر هذا القانون دون ورثتهم .

## خاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع استنتجنا أن حق البقاء هو حق مقرر لفئة محددة قانونا تملك صلاحيات البقاء بالمحل السكني دون إمكانية طلب إخلائهم من طرف المؤجر صاحب السكن أو من انتقلت إليه ملكية هذا المسكن بكل الطرق سواء الجبرية كالميراث أو الاختيارية كالشراء، وهذا الحق يسري على الإيجار المدني المعد للسكن والإيجار التجاري الذي يكون الهدف أو الصناعي أو الحرفي، كما انه يسري لأصحاب الحقوق الشخصية و العينية معا .

كما أن المشرع تدخل في تنظيم علاقة الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وذلك لحماية الطرف الضعيف وهو المستأجر فاقر له حق البقاء قبل تعديل القانون المدني 58/75 سواء أشخاص طبيعية أو معنوية، كما حدد الأشخاص الذين ينتقل إليهم حق البقاء وكذا الحالات التي ينتقل فيها هذا الحق، وبعد تعديل القانون المدني 05/07 ألغى هذا الحق تاركا استثنائين فقط للعمل بهما .

و عليه فقد تطرقنا في بحثنا هذا إلى جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بموضوع الإيجار بشرح مبسط للقواعد التي تضمنتها بدءا من النصوص الصادرة منذ استرجاع السيادة الوطنية واتضح لنا مايلي:

- أن اهتمام المؤسسة التشريعية و التنفيذية انصبت بدرجة اكبر على إيجار المحلات المعدة للاستعمال السكني و للاستعمال المهني و التجاري و لم يولي اهتمام موضوع الإيجار الزراعي مع أهمية بارزة للأهمية الاقتصادية الكبرى التي يؤديها العقار الفلاحي و التي تؤثر بدرجة بالغة الأهمية في الحياة الاجتماعية للمواطن الجزائري باعتباران للعقار الفلاحي وظيفة اجتماعية أيضا وله دور فعال و مميز في الاستقرار الاجتماعي .
- كما لاحظنا أيضا أن إيجار الأموال المنقولة لم يأخذ بهما و التدخل بواسطة آلياتها لتحديد القواعد الخاصة بإيجارها حتى يتم ضبط عملية الانتفاع بها و كذا انتقالها بصورة مسيرة بلا خوف من ضياعها .
- كما أن الأحكام الخاصة بحق البقاء التي تحكم إيجار الأماكن المعدة للسكن منذ الاستقلال مهما كان نوع العقار المؤجر أصبح يقتصر تطبيقها على العقارات القديمة غير المجددة ابتداء من تاريخ صدور المرسوم التشريعي 03/93 و ألغيت نهائيا من حكم عقود الإيجار المبرمة بعد صدور

القانون المدني 05/07 أي قبل القانون المدني 05/07 لمدة 10 سنوات أي حتى تاريخ 2017/05/14 وعندها يتوحد النظام القانوني للإيجار في نصوص القانون المدني متحررا من الأحكام الخاصة و يسود مبدأ سلطان الإرادة و تنتهي مسالة تعداد القاعد القانونية التي تحكم المراكز القانونية المماثلة في الإيجار .

- من خلال دراستنا لاحظنا أن الاستثناء الأولي الإبقاء على حق البقاء في الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة 10سنوات ، أي إبتداءا من 2007 إلى غاية 2017/05/13 ، وبما أنه قد مرت العشر سنوات فقد زال اثر هذا الاستثناء ومنه لا يعمل به ، و بالتالي يبقى العمل بالاستثناء الثاني وهم فئة الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون (2007) يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم دون وراثتهم أوالأشخاص الذين يعيشون معهم

- إضافة إلى ذلك لاحظنا أن المشرع ضيق من نطاق تطبيق حق البقاء من خلال تعديله و الإبقاء على استثنائين، فمدام أنالمستأجر ملتزم بكافة الالتزامات المبرمة في العقد، فلماذاالغي هذا الحق ،لأنه يعتبر إجحاف في حق المستأجر ، من جهة وقد يؤدي إلى تفاقم مشكل أزمة السكن من جهة أخرى؟.

- و في الأخير نقترح انه حبذا لو أن المشرع أضاف استثناءات جديدة بعد زوال اثر الاستثناء الاول في 2017 خاصة الوالدين أوالأولاد القصر أو الزوجة ، فما مصيرهم بعد وفاة المستأجرالأصلي باعتبارهم فئة ضعيفة وهشة تحتاج إلى من يحميهم قانونا خاصة مع تفاقم أزمة السكن في ظل الازمة الاقتصادية الحالية في الجزائر ومع تدهور اسعار البترول و أزمة التنكشف.

اولا-الكتب:

- 1-ابراهيم عنتر فتحي الحياي، تصرف المستاجر بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار، دراسة مقارنة، دار الحامد، طبعة 01، عمان، سنة 2012.
- 2-انس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بالوعد بالبيع، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي و الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية -جامعة طنطا، مصر سنة 2014.
- 3-بن تقيّة يوسف الزغبى، ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية، مجلة العلوم الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002.
- 4-جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الايجار، منشرات زين الحقوقية و الادبية، بيروت، 2013.
- 5-جنادي الجيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 6-حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة، طبعة 04، الجزائر، سنة 2006.
- 7-حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية على ضوء آخر تعديل للقانون التجاري بموجب القانون رقم 02/05 المؤرخ في 06/02/2005، جامعة البلدية، دار هومة، الطبعة الرابعة، سنة 2005.
- 8-حسام الدين كمال الاهواني، عقد الإيجار في قوانين إيجار الأماكن. كلية الحقوق، جامعة عين الشمس.
- 9- خالد عزت المالكي، شرح قانون الإيجار، مؤسسة النوري للطباعة و النشر و التوزيع، دمشق، سنة 2004.
- 10-سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الكتب القانونية، شتات، مصر، منشورات الحقوقية صادر بيروت، لبنان، الطبعة الرابعة، سنة 1999.
- 11-سعيد احمد شعلة، قضاء النقص في امتداد عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة 1996.
- 12-سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1993.
- 13-عبد الفتاح إبراهيم بهنس، الإيجار في تشريعاته المتعددة، مكتب الإشعاع القانوني، مصر، 1996.

14- عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني ،الديوان الوطني للاشغال التربوية ،الجزائر ،طبعة الاولى ،2001

14- عصام أنور سليم ،الوجيز في عقد الإيجار ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،سنة 2000.

15- علي هادي العبيدي ،العقود المسماة ،البيع والإيجار وقانون المالكين الطبعة و المستأجرين ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ،عمان ،2010.

16-مجيد خلفوني ،الإيجار المدني في القانون الجزائري ،دار الخلدونية ،القبة الجزائر 2012.

17-محمد سعيد جعفر ،مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء الثاني ،دروس في نظرية الحق ، الطبعة الأولى ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،2011.

18-محمد يوسف الزغبي ،حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني ،مؤتة للبحوث و الدراسات ،المجلد الثامن ،العدد 04، سنة 1993.

19-محمود عبد الرحمن محمد ،الوجيز في عقد الإيجار ،دار النهضة العربية القاهرة ،مصر.

20-مصطفى محمد الجمال ،الموجز في أحكام الإيجار ،الفتح للطباعة والنشر ،طبعة الأولى ،الإسكندرية ،سنة 2002.

ثانيا-المذكرات:

1-عمر زواهره ،إيجار السكنات الاجتماعية ،مذكر لنيل شهادة الماجستير ،فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،2003.

2-زيروتي خديجة ،التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الأعمال المقارن ،جامعة وهران ،2012-2013.

ثالثا:المقالات:

1-بوشناق جمال ،المنازعات الناشئة عن ايجار السكنات الاجتماعية ،دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية الاجتهاد القضائي الجزائري ،كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، الجزائر ، عدد07،جوان 2012.

2-عبد العالي بوشهدان ،المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة باجي مختار ،عنابة ،عدد35،سبتمبر 2013.

3- عبد العالي بوشهدان ،حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن و دوافع توقيف تطبيق أحكامه في القانون المدني الجزائري ،مجلة التواصل ،جامعة عنابة ،عدد20 ،ديسمبر 2007.

رابعا-القوانين:

1-الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/04/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن التقنين المدني الجزائري ،حسب آخر تعديل.

2-الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين التجاري المعدل و المتمم.

3-الأمر 02-05 المؤرخ في 2005/02/27 المتضمن قانون الأسرة الجزائري .

5-المرسوم التشريعي رقم 88/68 المؤرخ في 1968/10/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص يشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية.

6-المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري ،الجريد الرسمية ،العدد14.

7-المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري.

المجلة القضائية :

المجلة القضائية -العدد الثالث 1989.

المراجع باللغة الأجنبية:

1-code civil-dernière modification le 03/01/2018 document génère le 11/01/2018,copy right © 2007-2018 legi France.