

20/5

012
2.1.1.1



T02-01003

٢٠١٥



جامعة الإسكندرية
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

تسليم
مكرر

إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري

دراسة مقارنة

مشروع بحث
للحصول على درجة الماجستير
في القانون الخاص

مقدمة من
الطالبة : نور الهدى بلكملول

تحت إشراف
أ.د. نبيل إبراهيم سعد
أستاذ القانون المدني
كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

السنة الدراسية
2004-2005

إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري

دراسة مقارنة

مشروع بحث
للحصول على درجة الماجستير
في القانون الخاص

مقدمة من

الطالبة : نور الهدى بلكعلول

تحت إشراف

أ.د. نبيل إبراهيم سعد

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

السنة الدراسية

2005_2004

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا * وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

[سورة الطلاق - الآية 2 - 3]

إهداء ..

أهدي عملي المتواضع ..

إلى كل من أحب العلم وسعى إلى الأحسن بالعمل ..

إلى والدتي الكريمين ...

وإن كان كل إهداء يتضاءل أمام صبرهما ودعواتهما وفضلهما العظيم

بتنشئتي على حب العلم .

لجنة الحكم على الرسالة

رئيساً

1 - الأستاذ الدكتور / محمد على عمران

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة عين شمس

عضواً

2 - الأستاذ الدكتور / رمضان أبو السعود

أستاذ القانون المدني

ورئيس قسم القانون المدني سابقاً

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

مشرفاً وعضواً

3 - الأستاذ الدكتور / نبيل إبراهيم سعد

أستاذ القانون المدني

ورئيس قسم القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

مُقَدِّمَةٌ

تعد مسألة الإسكان في الجزائر من المسائل المعقدة والشائكة كونها وبشكل أساسي تمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود والذين يجدون صعوبة في تملك أو استئجار مسكن ، فضلا عن أن اعتمادهم على المصارف وصناديق التمويل والاحتياط تلزمهم في كثير من الأحيان بشروط عديدة أهمها القرض بفوائد عالية وضمانات متعددة كضرورة وجود موارد منتظمة ، ورهن عقاري ... إلخ . (1)

وفي الواقع بذلت الحكومة الجزائرية من خلال قطاعها العام جهودا كبيرة في هذا المجال بغية المساهمة في التخفيف عن المواطن سواء من خلال تحملها مسؤولية بناء المساكن وتأجيرها للمواطنين أو من خلال إنشاء ما يسمى بمكاتب الترقية والتسيير العقاري عبر كل ولايات الوطن (2) والتي أخذت على عاتقها مهمة تأجير المساكن الاجتماعية التابعة لها للمواطن (3) واعتماد نظام البيع بالإيجار أين تلتزم هذه المكاتب بنقل ملكية تلك المساكن بوصفها مالك مؤجر للمستأجر بموجب عقد مسجل لدى دوائر التسجيل العقاري (4).

لكن لم تستطع هذه المكاتب منفردة التخفيف من حدة المشكلة وازداد الأمر سوءا مع عدم كفاية المساكن التي تبنيها الحكومة وتأجيرها ؛ لأسباب عديدة أبرزها النمو الديموغرافي الكبير والظروف الاقتصادية المرتبطة بقلّة الموارد المالية والظروف الطارئة التي تمر بها البلاد منذ بداية التسعينات والتي أدت إلى هجر الآلاف من المواطنين لبيوتهم في القرى والنزوح نحو المدن .

لكل تلك الأسباب وغيرها سلك المواطنون منحى آخر وهو اللجوء إلى عقود الإيجار الخاصة، وفي إطار السياسة العامة للدولة التي تسعى منذ فترة إلى تفعيل دور القطاع الخاص لم يعرقل هذا المنحى بل دعمته من خلال تغيير التنظيم القانوني لعلاقة المؤجرين والمستأجرين في

(1) نشير إلى أن هذه الشريحة تضم أيضا الفئة التي تتقاضى رواتب عالية مقارنة بذوي الدخل المحدود إذا ما تعلق الأمر بشراء منزل لأن سعر المتر الواحد مثلا في ضواحي العاصمة يقدر بـ 3 ملايين (30.000 دج حوالي 400 دولار) وهو ما يعادل 5 أضعاف الحد الأدنى للراتب الشهري .

(2) المرسوم رقم 143/76 المتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 91/147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها .

(3) المسكن الاجتماعي هو كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 المتعلق بتحديد شروط الحصول على المساكن العمومية "الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك .

(4) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 1997/01/14 يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار .

فهرس

الصفحة	الموضوع
1	مقدمة :
5	تمهيد
5	أولا : التطور التشريعي في مجال الإيجار
10	ثانيا : الحق في البقاء كمبدأ عام في تشريعات الإيجار الاستثنائية
19	ثالثا : نطاق وخطة الدراسة
21	الفصل الأول
	نطاق الضرورة الملجنة للسكن
21	المبحث الأول : التعريف بالضرورة الملجنة للسكن
22	المطلب الأول : ماهيتها
22	الفرع الأول : المقصود بها
24	الفرع الثاني : مجالها
38	المطلب الثاني : خصائصها
39	الفرع الأول : الطبيعة الاستثنائية
48	الفرع الثاني : الطبيعة الآمرة
49	المبحث الثاني : حالات الضرورة الملجنة للسكن والقيود الواردة عليها
50	المطلب الأول : حالاتها
50	الفرع الأول : تطبيقات تشريعية
59	الفرع الثاني : تطبيقات قضائية
71	المطلب الثاني : القيود الواردة عليها
71	الفرع الأول : القيود القانونية
79	الفرع الثاني : القيود القضائية
83	الفصل الثاني
	نظام الضرورة الملجنة للسكن
83	المبحث الأول : شروط الاسترجاع
84	المطلب الأول : الاسترجاع العادي
84	الفرع الأول : الاسترجاع بدون إعادة الإسكان
98	الفرع الثاني : الاسترجاع مع إعادة الإسكان

105	المطلب الثاني : الاسترجاع الممتاز.....
106	الفرع الأول : نطاقه من حيث الأشخاص.....
110	الفرع الثاني : شروط ممارسته.....
118	المبحث الثاني : آثار الاسترجاع.....
119	المطلب الأول : إجراءات الاسترجاع.....
119	الفرع الأول : الاسترجاع الرضائي.....
132	الفرع الثاني : الاسترجاع القضائي.....
142	المطلب الثاني : آثار حكم الاسترجاع.....
142	الفرع الأول : التزامات المؤجر.....
157	الفرع الثاني : التزامات المستأجر.....
164	خاتمة.....
168	قائمة المراجع.....
180	ملحق البحث.....
221	الفهرس.....