

محمّد خلفوني



الإيجار المدني في القانون الجزائري طبعة مزودة:

آخر تعديل: القانون رقم 17-11
المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017
المتضمن قانون المالية لسنة 2018



هذا الكتاب

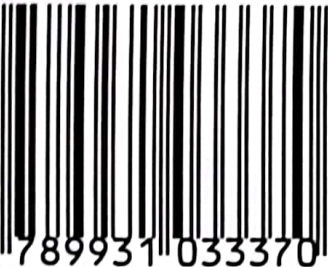
كتاب الإيجار المدني في القانون الجزائري، دليل علمي وعملي موجّه إلى كافة المتعاملين في ميدان القانون خاصة: القضاة، موظفي الجهات القضائية، مساعدي العدالة، وطلبة العلوم القانونية والإدارية "ليسانس، ماستر ودكتوراه"، أصحاب الوكالات العقارية وأجهزة الدولة كدواوين الترقية والتسيير العقاري...

يتناول هذا الكتاب، أحكام وقواعد تتعلق بالإيجار المدني في بلادنا بدءاً من أول نص عرفته المنظومة التشريعية والتنظيمية في الجزائر بعد استرجاع السيادة الوطنية إلى غاية آخر ما قرره قانون المالية لسنة 2018.

إنه كتاب هام ومفيد، معدّ بكيفية مبسّطة، ينهي فكر الدارس والمتعامل في ميدان القانون، ويساعده في التعرف على محتوى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في مادة الإيجار المدني.

تناول عموماً صحّة العلاقة الايجارية بين أشخاص خواص وعلاقة المستأجر بدواوين الترقية والتسيير العقاري، شروط الاستفادة من المحلات المهنية والمحلات المعدة للسكن العمومي الايجاري والتنازل عنها، حق الطعن الإداري والقضائي، إيجار الأملاك الوطنية الخاصة والالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار وحقّ البقاء في الأمكنة والمستجدات القانونية بشأن هذا الحق من خلال التعديل القانوني الوارد عليه وحكم السكّانات الوظيفية وبعض من الأمور التي لها علاقة بالمنازعات القضائية بخصوص مادة الإيجار.

ISBN 978-9931033370



9 789931 033370

السعر: 860 دج

دار
شومة
للطباعة والنشر والتوزيع
5/611
023 19 13 56
023 19 13 58
023 19 13 54
023 19 13 57
34 حي لاهويار - بوزريعة - الجزائر

www.editionshouma.com
@ info@editionshouma.com

محتويات الكتاب

الصفحة	العنوان
07	مقدمة
11	المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23-10-1968 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي امتلكتها الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966
13	إلتزامات شاغل المحل موضوع الترخيص من عامل العمالة
15	حق البقاء في شغل الأمكنة
17	سقوط الحق في الاحتفاظ بالأمكنة
20	المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23-10-1968 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي امتلكتها الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06.05.1966
31	لمبادئ التنظيمية المتعلقة بمكاتب الترقية والتسيير العقاري
31	لمهام المنوط بدواوين الترقية والتسيير العقاري
33	دائرة دواوين الترقية والتسيير العقاري
34	لمبادئ التي قررها المرسوم رقم 76/147 المؤرخ في 23-10-1971 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل

	معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري
37	التزامات المستأجر في إطار المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري
39	استحقاق بدل الإيجار
45	مراجعة بدل الإيجار
46	تقديم كفالة
46	حق المستأجر في البقاء بالأمكنة
50	حالات سقوط الحق في البقاء بالعين المؤجرة
51	نقل حق الإيجار
53	المبادئ التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته
56	حكم السكنات الوظيفية الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة
59	مرسوم تنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته
62	التطور التنظيمي للنصوص المتعلقة بالسكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

65	أولا : المرسوم التنفيذي رقم 506-97 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الايجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998
67	ثانيا : المرسوم التنفيذي رقم 42.98 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك
69	الحق في الطعن الإداري
69	التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري
71	أولا : التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني
73	ثانيا : التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي
76	أحكام المرسوم التنفيذي رقم 153.13 المؤرخ في 15 ابريل سنة 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 269.03 المؤرخ في 07 أوت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004
77	أولا : تمديد مدة سريان التنازل عن الأملاك العقارية
77	ثانيا : الإقصاء من الاستفادة من التنازل عن أملاك عقارية
80	موقف المشرع في القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة

	2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 بخصوص التنازل عن المحلات المعدة للسكن بمختلف صيغها
83	المبادئ التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 14208 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري
85	أولا : شروط منح السكن العمومي الايجاري وكيفية معالجة الطلبات
87	01 معالجة طلبات السكن العمومي الايجاري
88	02 الطعن في القائمة الاسمية المعدة من لجنة الدائرة
89	مدى قابلية الطعن القضائي
93	ثانيا : شغل السكن العمومي الايجاري
95	حالة الشاغلين والمستأجرين وأصحاب السكنات المتضررة اثر زلزال 21 مايو سنة 2003
101	مرسوم تنفيذي رقم 142-08 مؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري
127	المبادئ التي قررها الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني
127	الإيجار
131	تمديد أجل الإيجار
132	ثمن الإيجار والمنازعة فيه
136	المحافظة على العين المؤجرة

137	التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي
138	حق البقاء في العين المؤجرة
138	المستفيدون من حق البقاء
143	حالات سقوط الحق في البقاء
146	المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك
149	المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 279.16 المؤرخ في 02 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار
155	المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08-12-1987 الذي يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم
165	المبادئ التي قررها القانون رقم 03.10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة
175	المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب

	الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25.09.1995
183	الإيجار الفرعي
184	عرض العقار الفلاحي للإيجار بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
186	المبادئ التي قررها القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المتضمن الأملاك الوطنية
193	المواد التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك بخصوص الأملاك الشاغرة
196	المبادئ التي قررها المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة بخصوص الأملاك الشاغرة
198	أولا : بخصوص الملكية التابعة لشخص معروف الهوية
199	ثانيا : بخصوص الملكية التابعة لشخص غير معروف الهوية
201	إلزامية الرخصة الإدارية لشغل الأملاك الوطنية العمومية
204	إيجار الأملاك الوطنية
205	المبادئ التي قررها القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية

208	التنازل وإيجار الأملاك الوطنية
211	المبادئ التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك
211	الحالة الأولى : إيجار الأملاك العقارية
213	النصوص التنظيمية التي أوردها المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك بخصوص إيجار الأملاك الوطنية العقارية
216	الحالة الثانية : إيجار الأملاك الوطنية المنقولة
218	النصوص التنظيمية التي أوردها المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك بخصوص إيجار الأملاك الوطنية المنقولة
220	المبادئ التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة المتعلقة بالإيجار
221	أولا : الأحكام العامة
225	ثانيا : الإيجار الخاضع لقواعد خاصة
226	المواد التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

234	المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 91-01 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو سنة 2001 وبموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14.12.2002
236	المواد التي تضمنها المرسوم رقم 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك بخصوص الإيجار
241	المبادئ القانونية التي قررها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتضمن النشاط العقاري
243	علاقة المؤجر بالمستأجر في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتضمن النشاط العقاري
246	حالة بيع المتعامل في الترقية العقارية، البنائة
247	عدم سريان حق البقاء على عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية
259	المبادئ القانونية التي تضمنها القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيبرابر سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
263	المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني بخصوص موضوع الإيجار
264	وجوب كتابة العقد المتضمن الإيجار
265	ماهية العقد الثابت التاريخ

266	تقييد مدة عقود الإيجار المبرمة من طرف صاحب حق الإدارة
268	وجوب الكتابة في بعض عقود الإيجار وإشهار عقود الإيجار الطويلة المدة
269	حالة قيام نزاع حول العين المستأجرة وتعدد المستأجرين
272	عقد الإيجار، عقد زمني
273	أثر انتقال العين المؤجرة إلى الغير
274	انتهاء عقد الإيجار
275	انقضاء الإيجار بالنسبة لحق المنتفع
276	انقضاء الإيجار بالنسبة لصاحب حق الاستعمال وحق السكن
277	انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر وورثته
279	حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار
281	عدم سريان أحكام القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني على الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري
282	التفرقة بين عقد الإيجار والترخيص الإداري
288	معيار التفرقة بين عقد الإيجار والترخيص الإداري
293	الشروط المتعلقة بالعين المؤجرة
294	إلتزامات المؤجر

296	إنهاء العمل بحق البقاء
297	إلغاء المواد 470-471-473-474-475-504 ومن المادة 508 إلى 537 من القانون المدني
297	أولا: بالنسبة للمواد من 470 إلى 504
298	ثانيا: بالنسبة للمواد من 508 إلى 537
299	إلغاء المادة 20 والفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-3 المؤرخ في 01-03-1993 المتضمن النشاط العقاري
300	مواد القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني بخصوص مادة الايجار
311	خاتمة