

محيّد خلفوني

الإيجار المدنيّ في القانون الجزائريّ

طبعة خامسة مزيّدة



الإيجار المدني في القانون الجزائري

مجيد خلفوني

387 صفحة

ردمك 978-9969-544-14-5

الإيداع القانوني نوفمبر 2024

يمنع نشر أو طباعة أو نسخ أو ترجمة هذا الكتاب دون إذن الناشر



طباعة - دار للنشر والتوزيع

القليعة - تيبازة - الجزائر

الهاتف النقال: + 213 (0) 550.08.57.25

WWW.NLLIBRAIRIE.COM

حقوق النشر محفوظة

لمنشورات دار لاية © 2024

فهرس المحتويات

5	مقدمة
1968	المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 23 أبريل سنة 1968
	الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف
	المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في
10	1996/05/06
13	التزامات شاغل المحل موضوع الترخيص من عامل العمالة
14	حق البقاء في شغل الأمكنة
16	سقوط الحق في الاحتفاظ بالأمكنة
	المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 23 أبريل سنة 1968 المتضمن القانون الأساسي
	الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى
19	الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 مايو سنة 1966
29	ديوان الترقية والتسيير العقاري
31	الاختصاص القضائي في نزاعات دواوين الترقية والتسيير العقاري
31	الفرع الأول: اختصاص الجهة القضائية في نزاعات دواوين الترقية والتسيير العقاري .
32	أولاً: الاختصاص القضائي في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية
35	ثانياً: الاختصاص القضائي في إطار قانون الصفقات العمومية
42	الفرع الثاني: صلاحيات دواوين الترقية والتسيير العقاري
43	الفرع الثالث: إدارة دواوين الترقية والتسيير العقاري

المبادئ التي قررها المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري	45
التزامات المستأجر في إطار المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري	48
استحقاق بدل الإيجار	50
مراجعة بدل الإيجار	56
تقديم كفالة	56
حق المستأجر في البقاء بالأمكنة	57
حالات سقوط الحق في البقاء بالعين المؤجرة	61
نقل حق الإيجار	62
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	64
حكم السكنات الوظيفية الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة	68
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 المعدل والمتمم	71

- التطور التنظيمي للنصوص المتعلقة بالسكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري
75
- أولاً: المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد
القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك التجارية لدواوين الترقية
والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 78
- ثانياً: المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01.02.1998 الذي يحدد شروط
الحصول على المساكن العمومية التجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك 80
- الحق في الطعن الإداري 82
- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري 83
- أولاً: التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني 85
- ثانياً: التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري والمهني أو الحرفي 87
- ثالثاً: المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15 أبريل سنة 2013 المعدل للمرسوم
التنفيذي رقم 03-269 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 90
- أولاً: تمديد مدة سريان التنازل عن الأملاك العقارية 91
- ثانياً: اقصاء المستفيدين من التنازل عن أملاك عقارية 91
- موقف المشرع في إطار القانون رقم 11.17 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017
المتضمن قانون المالية لسنة 2018 بخصوص التنازل عن المحلات المعدة للسكن
بمختلف صيغها 94

- المبادئ التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008
 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري 98
- أولا: شروط منح السكن العمومي الايجاري وكيفية معالجة الطلبات 99
- 01 معالجة طلبات السكن العمومي الايجاري 101
- 02 الطعن في القائمة الاسمية المعدة من لجنة الدائرة 103
- مدى قابلية الطعن القضائي 104
- ثانيا: شغل السكن العمومي الايجاري 110
- حالة الشاغلين والمستأجرين وأصحاب السكنات المتضررة إثر زلزال 21 مايو سنة
 2003 112
- مرسوم تنفيذي رقم 142-08 مؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح
 السكن العمومي الايجاري 119
- المبادئ التي قررها الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن
 القانون المدني 143
- مفهوم الإيجار 143
- تمديد أجل الإيجار 148
- أولا: في إطار القانون المدني القديم قبل تعديله 148
- ثانيا: بعد تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة
 2007 149
- ثن الإيجار والنزاع الوارد عليه 150
- المحافظة على العين المؤجرة 156

- التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني 159
- أولاً: في إطار القانون المدني قبل التعديل 159
- ثانياً: في إطار القانون المدني المعدل والمتمم 160
- حق البقاء في العين المؤجرة 162
- أولاً: المستفيدون من حق البقاء 163
- ثانياً: حالات سقوط الحق في البقاء 168
- المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 279.16 المؤرخ في 02 نوفمبر سنة 2016 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 203.24 المؤرخ في 25 يونيو سنة 2024 171
- أولاً: المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك 171
- ثانياً: المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 279-16 المؤرخ في 02 نوفمبر سنة 2016، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك 173
- ثالثاً: المبادئ التنظيمية التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 203.24 المؤرخ في 25 يونيو سنة 2024 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001

الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم 174

المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط 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 177

المرسوم التنفيذي رقم 203-24 المؤرخ في 25 يونيو سنة 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار 183

المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الذي يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم 189

المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة 199

حضر إيجار الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار حق الامتياز 202

مفهوم حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة. 206

حق الامتياز في قانون الاستثمار 207

المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990
المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر
سنة 1995 212

جواز الإيجار العرفي في الأراضي الفلاحية 212

الإيجار الفرعي والإيجار من الباطن في العقارات الفلاحية 222

عرض العقار الفلاحي للإيجار بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 223

المبادئ التي قررها القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن
الأحكام الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008
..... 225

المواد التي قررها المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط
إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، بخصوص
الأملاك الشاغرة..... 232

المبادئ التي قررها المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 الذي
يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة بخصوص
الأملاك الشاغرة..... 235

أولا: بخصوص الملكية التابعة لشخص معروف الهوية 237

ثانيا: بخصوص الملكية التابعة لشخص غير معروف الهوية 238

إلزامية الرخصة الإدارية لشغل الأملاك الوطنية العمومية 241

إيجار الأملاك الوطنية 243

- المبادئ التي قررها القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يعدل
ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك
الوطنية 245
- التنازل وإيجار الأملاك الوطنية 248
- المبادئ التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991
الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية
ذلك 251
- الحالة الأولى: إيجار الأملاك العقارية 252
- النصوص التنظيمية التي قررها المرسوم رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي
يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط
كيفية ذلك بخصوص إيجار الأملاك الوطنية العقارية 254
- الحالة الثانية: إيجار الأملاك الوطنية المنقولة 258
- النصوص التنظيمية التي قررها المرسوم رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991
الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفية
ذلك بخصوص إيجار الأملاك الوطنية المنقولة 259
- المبادئ التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012
الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
المتعلقة بالإيجار 262
- أولا: الأحكام العامة المتعلقة بالإيجار 263
- ثانيا: الأحكام الخاصة المتعلقة بالإيجار 267

المواد التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة 269

المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 مايو سنة 2001 وبموجب القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002 279

المواد التي تضمنها المرسوم رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، بخصوص الإيجار. 281

صلاحيات الديوان الوطني للأوقاف والزكاة 287

المبادئ القانونية التي قررها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتضمن النشاط العقاري 290

علاقة المؤجر بالمستأجر في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في فاتح مارس سنة 1993 المتضمن النشاط العقاري 292

حالة بيع المتعامل في الترقية العقارية، بناية 295

عدم سريان حق البقاء على عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية 296

المبادئ القانونية التي تضمنها القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 310

المبادئ القانونية التي قررها القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني بخصوص موضوع الإيجار 315

وجوب انعقاد الإيجار كتابة وبتاريخ ثابت 316

- 318 ماهية العقد الثابت التاريخ
- 319 قيد مدة عقود الإيجار المبرمة من طرف صاحب حق الإدارة
- 321 وجوب الكتابة في بعض عقود الإيجار وأشهار عقود الإيجار الطويلة المدة
- 323 حالة قيام نزاع حول العين المستأجرة وتعدد المستأجرين
- 326 عقد الإيجار عقد زمني
- 328 أثر انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير
- 329 انتهاء عقد الإيجار
- 331 انقضاء الإيجار بالنسبة لحق المنتفع
- 332 انقضاء الإيجار بالنسبة لصاحب حق الاستعمال وحق السكن
- 333 انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر وورثته
- 335 حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار
- 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
- 338 دواوين الترقية والتسيير العقاري
- 339 التفرقة بين عقد الإيجار والترخيص الإداري
- 344 معيار التفرقة بين عقد الإيجار والترخيص الإداري
- 349 الشروط المتعلقة بالعين المؤجرة
- 352 التزامات المؤجر
- 353 التزامات المستأجر

354	إنهاء العمل بحق البقاء.....
	إلغاء المواد 470-471-473-474-475-504 ومن المادة 508 إلى 537 من القانون
355	المدني.....
355	أولاً: بالنسبة للمواد من 470 إلى 504.....
356	ثانياً: بالنسبة للمواد 508 إلى 537.....
	إلغاء المادة 20 والفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي
356	رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتضمن النشاط العقاري.....
	أولاً: بخصوص المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة
356	1993 المتضمن النشاط العقاري.....
	ثانياً: بخصوص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03
357	المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتضمن النشاط العقاري.....
	ثالثاً: بخصوص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في فاتح مارس سنة
359	1993 المتعلق بالنشاط العقاري.....
	مواد القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 الذي يعدل ويتم الأمر رقم 58/75
360	المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني بخصوص مادة الإيجار.....
368	خاتمة.....
371	قائمة المراجع.....

كلمة الناشر

الإيجار المدني في القانون الجزائري

كتاب الإيجار المدني في القانون الجزائري ، دليل علمي وعملي موجه إلى كافة المتعاملين في ميدان القانون : أساتذة العلوم القانونية والإدارية والطلبة الذين يتابعون دراستهم في هذا التخصص " ليسانس ، ماستر ودكتوراه" ، القضاة موظفي الجهات القضائية ومساعدى العدالة ، الوكلاء والمرقنين العقاريين ، إدارة الأملاك الوطنية وأجهزة الدولة كدواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "مؤسسة عدل" وغير ذلك

يعتبر الإيجار من العقود المدنية المسماة ومن المواضيع المهمة التي تعرف تداولاً بكثرة بين الأشخاص. وعرفت منظومتنا القانونية عدة نصوص تشريعية وتنظيمية ذو صلة به منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى غاية السنة الحالية. تناول المؤلف هذا الموضوع بطريقة واضحة مبينة فيه المبادئ القانونية والتنظيمية التي عالجهها كل نص تشريعي وتنظيمي وفقاً لتسلسلها التاريخي بشكل ينمي فكر الدارس والمتعامل في ميدان القانون ويحيطه علماً بما تضمنته من محتوى يتعلّق بمادة الإيجار المدني.

تطرق هذا الكتاب إلى كيفية إدارة الأملاك الوطنية الخاصة وتنظيم علاقة الدولة بشاغلي المحلات المعدة للاستعمال السكني والمهني والحرفي والقواعد المتعلقة بالإيجار في إطار القانون المدني قبل التعديل وبعده ، ويوضح علاقة الإيجار التي تربط دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين لمحلاتها ، حق الطعن الإداري والقضائي وشروط الاستقادة من المحلات المعدة للاستعمال السكني تبعاً لمختلف صيغ الإيجار المقررة بتمويل من الخزينة العمومية ، المنجزة من طرف مؤسسات الدولة ومن مرقنين عقاريين والمؤدّي إلى التمليك .
عالج المؤلف أيضاً ، مسائل قانونية وقضائية تتعلّق بالنزاعات المرتبطة بمادة الإيجار واختصاصها القضائي ، إيجار الأملاك الوطنية والآثار المترتبة عن عقد الإيجار وحق البقاء في الأمكنة والمستجدات القانونية المتعلقة به بأسلوب غير معقّد يسير الفهم ، يشكّل مساهمة علمية تملأ جانباً من الفراغ الذي يعانيه هذا الموضوع ويثري بكتابه مكتبتنا الوطنية ، ويعتمد عليه في الحياة العملية والعلمية....

قراءة مفيدة وممتعة

ISBN: 978-9969-544-14-5



9 789969 544145

1/022

إسبغ هذا الزابط
للإطلاع على الفهرس



القليعة - تيبازة

024 280 771

0550 085 725

WWW.NLLIBRAIRIE.COM

