

حق البقاء في ايجار الأماكن المعدة
للسكن ودوافع توقيف تطبيق أحكامه في
القانون المدني

بوشهدان عبد العالي

ملخص

نظم المشرع الجزائري علاقة الإيجار بنصوص خاصة، منذ الاستقلال، وتتدخل بموجبها إلى جانب المستأجر حمايته باعتباره الطرف الضعيف، فأقر له حق البقاء في السكن بعد انتهاء مدة الإيجار . رغم إرادة المؤجر . كما أعطاه حق مراجعة الأجرة، من أجل أن يضمن له سكنا يعيش فيه باجرة تتناسب مع دخله المحدود.

غير أن المشرع تخطى عن هذه الأحكام الخاصة وأعاد علاقة الإيجار إلى حكم القواعد العامة في الإيجار ، المبنية على الحرية في التعاقد، ابتداء من تاريخ 2007/05/13، ويرجع السبب في ذلك إلى 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 من جهة ، وامتناعه عن الاستثمار في البناء من جهة أخرى، وكانت حصيلة تطبيق هذه الأحكام هي إلقاء واجب توفير السكن للمواطن على الدولة وحدها دون مساهمة من أية جهة أخرى ، وهي في ذلك غير قادرة على توفير هذه الحاجة ، بسبب قلة الإمكانيات، بالإضافة إلى عدم تماشي هذه الأحكام مع الانفتاح الذي دخلت فيه الجزائر منذ دستور 1989 المبني على الحرية في المعاملات المالية وفتح المجال أمام رأس الوطني والأجنبي لاندعاش المشاريع لتمويل الوطني الاق تصاد.

منذ مطلع القرن العشرين أصبح الحق في الإيجار يحتل مكانة أساسية في الممارسة القانونية لأن علاقة الإيجار تقع في مركز الصراع الاجتماعي بين فئة الملاك الذين يسعون للحصول من أملكهم على أقصى ما يمكن من إيراد، في حين أن الظروف الاجتماعية جعلت مستأجري الأماكن في حاجة ماسة للسكن .

وأن الاهتمام الدائم بعلاقة الإيجار يأتي نتيجة ارتباطها الوثيق بأزمة المساكن إذ أظهرت الإحصائيات حتى الوقت الحالي منها ركودا في حركة البناء في أغلب المجتمعات ، بحيث لا يتناسب معدلها مع معدل الزيادة السكانية في المجتمعات الحضرية ، و هذا الوضع جعل المستأجرين في مركز الضعفاء أمام الملاك ، يخضعون للشروط التي يفرضونها عليهم ، خشية تعرضهم لإخلاء الأماكن المؤجرة ، و كان من شأن هذا الوضع أن أصبح كثرة المستأجرين عاجزين عن الوفاء بالتزاماتهم نتيجة عدم قدرتهم على مسايرة الارتفاع المستمر في معدل الأجرة . و تبعا لذلك أصبح الكثير منهم مشردين لا يتوفرون على مسكن يأويهم . و اختل بذلك التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية نتيجة عدم التكافؤ وعدم المساواة بين طرفيها . ولتفادي المشكلة الاجتماعية المستعصية الحاصلة من ندرة المساكن، كان لابد على الدولة أن تتدخل لتنظيم العلاقة الإيجارية بنصوص قانون آمرة للحفاظ على النظام العام في المجتمع، و تحدثت انقلابا في مراكز المتعاقدين في عقود تمت صحيحة برضاء الطرفين حتى لو كان هذا التدخل يعد اعتداء صارخا على القوة الملزمة للعقد⁽¹⁾.

و تدخل الدولة في تنفيذ عقود الإيجار تحرص فيه على الموازنة بين مصالح ثلاثة متباعدة متنافرة . مصلحة المالك التي تقتضي الاعتراف له بحرية إدارة أمواله والتصرف فيها بالطريقة والشروط التي يراها مناسبة لتحقيق مصالحه دون أن تفرض عليه في ذلك أية قيود، للإبقاء على رغبته في الاعتناء بالعقار و صيانتة . و تفسح المجال أمامه لـ ي تمكن من الإقدام على الدخول في ميدان الاستثمار العقاري. و مصلحة المستأجر التي تقتضي تمكينه من الإنتفاع بمسكن يأويه يتناسب مع موارده المحدودة في خضم الأزمة السكنية الموجودة، و مصلحة الدولة التي تتحقق أحيانا بإطلاق حرية المالك لتزدهر الحركة العمرانية على ما يصاحب ذلك من توفير المساكن و انتعاش اقتصادي ، بالإضافة إلى الطابع الجمالي للعمران الذي قد يكون سببا في تنمية الحركة السياحية في الوطن، وتارة

أخرى تتحقق مصلحة الدولة بإضفاء الحماية التامة للمستأجرين لتوفير الاستقرار الدائم، بتوفير السكن للأغلبية العظمى من الشعب .حتى وإن اقتضى تحقيق هذا الهدف أن يكون على حساب المالك بإجباره على الاستمرار في علاقة إيجار هو لا يرغب فيها و رافضا لها و على القبول بأجرة لا تتناسب مع الارتفاع المستمر لأسعار مواد البناء . دون مراعاة للانعكاسات السلبية التي تصاحب هذا الإيجار على دور المالك في صيانة الثروة العقارية وتتميتها، فتجعله يتخلى عن متابعة العقار بالصيانة والقيام بالإصلاحات الضرورية، ويمتنع كليا عن الاستثمار في البناء.

و على ذلك تجد الدولة نفسها أمام معادلة صعبة تحتم عليها التوفيق بين مصالح ثلاثة لتحقيق التوازن بينها أو بتغليب إحداها على أن لا يكون ذلك إلا لفترة مؤقتة لا تلبث و تعود لتعمل على إعادة توازن بينها و بسبب ذلك تميزت قوانين الإيجار بتباين في أحكامها تبعا لإختلاف الظروف التي كانت سببا في وجودها⁽²⁾ .

و يرجع سبب نقص الأماكن المخصصة للسكن إلى الحرب العالمية الأولى سنة 1914 والأزمة الاقتصادية 1929 م، و نشوب الحرب العالمية الثانية سنة 1939 م و ما نتج عن كل ذلك من دمار للبنانيات و من ارتفاع مذهب للمعيشة و ظهور ما يسمى بأزمة السكن

و أن أزمة السكن لم تقتصر على الدولة التي وقعت الحرب على أراضيها مباشرة كفرنسا وغيرها، بل مست أغلب دول العالم بسبب الغلاء الفاحش الذي حل بها عقب الحربين العالميتين والذي كان سببا في شل الحركة التجارية الدولية.

و الجزائر مثل باقي دول العالم ، عاشت أزمة السكن منذ الإستقلال ، وما زالت تعيشها حتى الآن . و تبعا لذلك فإن التكافؤ بين طرفي العلاقة الإيجارية غير متوفر و مازال الإختلال في التوازن في مبدأ المساواة بين مالك العقار ومستأجره قائما بقيام أزمة السكن ورغم هذا الوضع القائم. يلاحظ أن المشرع في البداية و منذ الإستقلال تدخل إلى جانب المستأجر بإعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية لحمايته، فأقر مبدأ حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن و المهن ، فأصدر القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين السارية وقتها ، و كان من ضمن هذه القوانين القانون رقم 1597 - 50 المؤرخ في 30 ديسمبر 1950 المتضمن تطبيق أحكام القانون الخاص بالإيجارات

الفرنسي الصادر بتاريخ 01/09/1948 المنظم للعلاقات بين المؤجرين و المستأجرين أو الشاغلين في الأماكن ذات الإستعمالات السكنية أو المهنية و النصوص المعدلة له في الجزائر، و كذا المقرر المؤرخ في 08 فيفري 1951 المحدد للسعر المرجعي للمتر المربع لهذه الأماكن السكنية أو ذات الاستعمالات السكنية؛ ثم نقل أحكام نصوص هذين القانونين إلى القانون رقم 75 - 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

و ظلت هذه الأحكام التي تنعت بالأحكام الخاصة تطبق على إيجارات الأماكن المعدة للسكن والمهن غير التجارية في الجزائر مهما كانت طبيعة المكان المؤجر إلى أن تقرر توقيف العمل بها في عقود إيجار العقارات المنجزة أو القديمة المجددة في إطار الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 الصادر في 01/03/1993. المتضمن النشاط العقاري في المادة 20 منه، ثم القانون رقم 05/07 المؤرخ 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني الذي نص في المادة " 8 " منه على إلغاء أحكام حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن مهما كان وصفها، لتسترد القواعد العامة في الإيجار كامل سلطاتها على ما يبرم منها منذ هذا التاريخ.

وهذا التطور الذي حدث في التشريع الجزائري الخاص بإيجار الأماكن المعدة للسكن ، يطرح التساؤل حول الدافع الحقيقي الذي كان وراء إعادة العلاقة الإيجارية إلى حكم القواعد العامة المبنية على الحرية في التعاقد، رغم أن أزمة السكن مازالت قائمة و بحدة. فهل السبب الذي كان وراء توقيف المشرع لهذه الأحكام الخاصة في إيجار العقارات، هو ثبوت عدم صلاحيتها لمواجهة أزمة السكن؟ و بالتالي فلا فائدة من الإستمرار في تطبيقها. ومن ثم وجب توقيف العمل بها مستقبلا ؟ أم أن السبب في تخلي المشرع عن هذه الأحكام هو كونها أصبحت العامل الأساسي وراء هروب الملاك الخواص و أصحاب رؤوس الأموال و عدم إقدامهم على الإستثمار في العقار لكونه مجال غير مربح بوجودها ، و بالتالي وجدت الدولة نفسها تواجه أزمة حادة يتطلب حلها إمكانيات ضخمة لايمكن للخرينة العامة أن تتحمل أعبائها و لذلك تخلت و لو مؤقتا عن الأحكام الخاصة في الإيجار لتفصح المجال أمام الخواص للإستثمار في العقار، ليساهم إلى جانبها لحل الأزمة القائمة في مجال السكن ؟. أم أن الأحكام الخاصة في الإيجار جاءت مصاحبة لسياسة النظام الإقتصادي الموجه الذي كان متبعا في الجزائر وزالت بزواله ؟.

للإجابة على التساؤلات السابقة لمعرفة السبب الحقيقي الذي كان وراء توقيف المشرع الجزائري العمل بأحكام حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن و المهن، فإن ذلك يتطلب أن نتعرض بالدراسة في هذا المقال إلى عوامل تطور القانون بصفة عامة و لنظرية العقد بصفة خاصة. ثم إلى أسباب تشريع أحكام حق البقاء والنتائج المتحصل عليها من تطبيقها، لنصل في النهاية إلى تحديد سبب تخلي المشرع الجزائري عن هذه الأحكام.

أولا :عوامل تطور القانون بصفة عامة⁽³⁾

يمكن حصر أسباب تطور القانون بصفة عامة و العقد بصفة خاصة في العوامل الثلاثة الآتية و هي:

(1) . تغيرا لأوضاع الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع.

(2) - ظهورا لأزمات اقتصادية

(3) - سياسة الاقتصاد الموجهة للدولة

1 - تغير الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية للحياة في المجتمع

إن المجتمع في نشاط مستمر وتقدم مطرد الأمر الذي يؤدي إلى تغير الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للحياة داخل المجتمع، بظهور حاجيات، ومتطلبات لم تكن موجودة من قبل و تطرح مشاكل جديدة لا تجد حل لها في القانون الموجود الساري العمل به وقت ظهورها، مما يقتضي الخروج عن القواعد القانونية المعمول بها واستحداث قواعد قانونية جديدة تتماشى مع هذه الأوضاع المستجدة في المجتمع.

وتطور القانون الخاص ازداد زيادة متضاعفة منذ أواخر القرن التاسع عشر، و يرجع ذلك إلى أن تطور تاريخ البشرية منذ إختراع الآلة أصبح يسير بسرعة متزايدة . و أصبحت التطورات الاجتماعية و السياسية تسير بسرعة الإنتاج الاقتصادي⁽⁴⁾ و انعكس ذلك على تزايد صدور تشريعات مستحدثة لمجابهة الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية الجديدة التي نتجت عن تزايد الاختراعات و ما صاحبها من انتشار استخدام الإنسان الآلة كوسيلة للسيطرة على الطبيعة من اجل تحقيق حاجياته في الحياة.

والأحكام المستحدثة في قوانين المجتمعات . نتيجة التطورات الاقتصادية والاجتماعية . جاءت في مجموعها مغايرة لمبادئ المذهب الفردي والتي ظلت سائدة طوال القرن التاسع عشر، ذلك أن نمو الصناعة الكبيرة و مانتج عنها من تجمع لرؤوس الأموال و إنشاء شركات المساهمة الكبرى من جهة ، و تجمع العمال في المصانع من جهة أخرى أدى إلى تغير الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية التي كانت سائدة في القرن التاسع عشر ، و تسبب ذلك في إتساع دائرة عدم المساواة بين الأفراد و ضعف الفرد أمام الشركات الكبرى التي يتعامل معها . وتبين لرجال القانون في ذلك الوقت بأن المبادئ القانونية التي ينادي بها المذهب الفردي لا توفر الحماية الكافية للفرد، وأن مبدأ حرية التعاقد المبني عليه هذا المذهب في هذه الظروف يؤدي إلى أن يستغل الطرف القوي في العقد الطرف الضعيف و أن يملئ عليه إرادته⁽⁵⁾ .. و من هنا كان لابد على المشرع أن يتدخل في العلاقات بين الأفراد (بين البائع و المشتري وصاحب العمل والعامل ، والمؤجر والمستأجر ، و المؤمن و المؤمن له) و غيرهم من المتعاقدين لضمان التعادل بين إلتزامات الطرفين المتقابلة و تحقيق المساواة في التعاقد . كما أن شعور الأفراد الذين هم من طائفة واحدة بضرورة إتحادهم بتكوين الجمعيات و النقابات للدفاع عن مصالحهم عن طريق التفاوض مع أصحاب الأعمال ، أدى إلى نشوء قانون الجماعات و الحركة النقابية⁽⁶⁾.

وقد أدى تدخل المشرع من ناحية و ظهور قانون الجماعات من ناحية أخرى إلى تطور القانون بصفة عامة، و العقد بصفة خاصة و هذا التطور يمتاز بتغليب مصلحة الجماعة على مصلحة الفرد و بإدخال بعض المبادئ العامة في القانون ، منها ، مبدأ عدم التعسف في إستعمال الحق ، و مبدأ حسن النية، و بإدخال العدالة الاجتماعية لموازنة الضعيف وإدخال نوع من المساواة بين الأفراد عن طريق الحفاظ على المصالح الجماعية ، إلى جانب المصالح الفردية ، بإدخال التضامن في العلاقات بين الأفراد محل التنازع ، حيث لم يعد ينظر إلى الحق كسلطة مطلقة للفرد وإنما كمصلحة للفرد يقرها القانون و يقيد إستعمالها بالمصالح العام. و من جهة أخرى لم يعد مبدأ سلطان الإرادة في مجال العلاقات التعاقدية مبدأ مقدسا لا يجوز المساس به، وإنما أصبح لهذا المبدأ مجال تحده القيود التي

تقتضيها العدالة الاجتماعية التي تنادي بتحقيق نوع من المساواة بين الالتزامات المتقابلة , حتى و لو تطلب ذلك الخروج على مبدأ سلطان الإرادة⁽⁷⁾.

و قد نشأ عن تغير الظروف الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمع ما يسمى بالقانون الاجتماعي وهو يضم مجموعتين من القواعد .

1- مجموعة القواعد القانونية التي تتضمن أحكاما تحمي عناصر المجتمع الضعيف و الفقير وأهم هذه التشريعات. القانون الاجتماعي الذي يضمن الحد الأدنى للأجور , والادخار للمستقبل و التأمين ضد المرض و العجز و الشيخوخة . و كذا القوانين التي صدرت لحماية الطرف الضعيف في العقد.

2- التشريعات التي تتضمن قوانين الجماعات فالدولة و هي الجماعة السياسية يوجد إلى جانبها الجمعيات العائلية و الدينية و الاقتصادية و المهنية. كما يوجد فوق الدولة جماعة الدول و لكل جماعة منها قانونها الخاص وهذا ما يعرف " تعدد الدوائر القانونية Le pluralisme des ordres juridique "

و المشرع الفرنسي عندما تدخل في العلاقات التعاقدية بين الأفراد لحماية الطرف الضعيف, أصدر قوانين متفرقة تزايدت بمرور الوقت تحت تأثير الظروف الاقتصادية والاجتماعية ومطالب النقابات و الجمعيات، إذ كانت كل منها تطالب المشرع بالتدخل لصالح الفئة التي تمثلها والاعتراف لها بحقوق تقيد من حقوق الطبقة التي تنافسها، و دون أن يعدل من نصوص القانون المدني المتضمنة المبادئ العامة لنظرية العقد " المادة 1108 و ما بعدها " تلك المبادئ المتشعبة بأفكار المذهب الفردي و أهمها مبدأ سلطان الإرادة في صورته المطلقة " م 1134 ق.م⁽⁷⁾.

وتدخل المشرع الفرنسي في تنظيم العلاقات بين الأفراد نتيجة التطورات الاقتصادية والاجتماعية شملت أغلب مجالات الحياة إلى درجة أن القوانين التي أصدرها غطت أو كادت تغطي على المبادئ العامة المقررة في القانون المدني الصادر سنة 1804 و لم يعد لمبادئ المذهب الفردي سلطان إلا في المجالات التي لم يصدر بشأنها قانون خاص .

أما التشريعات الحديثة التي جاءت في القرن العشرين فقد راعت الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية و قيدت من حقوق الفرد بتقريرها مبدأ عدم التعسف في إستعمال الحق بما يتضمنه هذا المبدأ من تقيد إستعمال الحقوق بالصالح العام و خاصة حق الملكية، كما

قيدت مبدأ سلطان الإرادة بإدخال العدالة الاجتماعية في العلاقات التعاقدية بما يضمن تحقيق التعادل بين التزامات المتعاقدين و عدم استغلال الطرف القوي للطرف الضعيف.

وقد صدر القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و جاء مسائرا روح العصر الذي جاء فيه. آخذا بعين الاعتبار مصلحة الجماعة إلى جانب مصلحة الفرد و تظهر الظروف الاجتماعية. بصفة خاصة في نطاق استعمال الحقوق و في نطاق العقد .

ففي نطاق استعمال الحقوق أخذ القانون المدني الجزائري صراحة , بنظرية التعسف في استعمال الحق و أعطى لهذه النظرية مكانها الطبيعي في القسم الثالث , من الفصل الأول , من الباب الأول , من الكتاب الثالث الخاص بالحقوق العينية الأصلية (المواد 690 وما بعده) وطبق هذه النظرية على أهم حقوق الفرد , و هو حق الملكية , و قيد استعماله بقيود تضمن صالح الجماعة , مراعيًا في ذلك الجانب الاجتماعي في الملكية , و الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها , إلى جانب العنصر الفردي المتمثل في مصلحة الفرد .

وفي نطاق العقد تأثر المشرع الجزائري بمبدأ التعادل بين التزامات المتعاقدين , فقيد مبدأ سلطان الإرادة عند تكوين العقد بنظرية الاستغلال , التي تجعل من الغبن نظرية عامة , تتناول جميع العقود , وتعطي للقاضي سلطة إنقاص إلتزام المتعاقد المغبون, أو إبطال العقد (المادة 90), كما أجاز هذا القانون للقاضي تعديل الشروط التعسفية في عقود الإذعان, أو إعفاء الطرف المدعن منها (المادة 110) وقيد أيضا من مبدأ سلطان الإرادة عند تنفيذ العقد, فجعل نظرية الحوادث الطارئة وقت هذا التنفيذ (المادة 2/107) . مقابل نظريتي الإستغلال و الادعان وقت تكوين العقد.

2 - الأزمات الاقتصادية:

لا يستطيع الباحث أن يتبين عوامل تطور القانون في القرن الواحد و العشرين دون أن يتعرض لقانون الأزمة , فالنصف الأول من القرن العشرين عرف حرب عالمية مرتين, وشهد بينهما و أعقابهما أزمات اقتصادية حادة , و كان من آثار هذه الأحداث أن أصبح غالبية المدينين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم , الأمر الذي أجبر المشرع على التدخل لصالحهم, لإنقاذ العلاقات التعاقدية من الأزمة التي تمر بها , و لتجنب مشكلة إجتماعية يصعب حلها لو أجبر المدينون على الوفاء بالتزاماتهم . فأصدر من أجل ذلك , قوانين

تضمنت أحكاما تقضي بتأجيل تنفيذ الإلتزامات ، أو الإنقاص منها ، و قوانين أخرى تقرر استمرار بقاء سريان عقود الإيجار وتحديد بدل الإيجار . - و هذا هو الموضوع الذي نحن بصدد دراسته في هذا المقال - ، وعلى العموم جميع القوانين التي تدخل بمقتضاها المشرع في تنفيذ العقود مقررًا إما تعديلها بتخفيض إلتزامات أحد المتعاقدين، أو فسخ العقد، أو بقاؤها سارية المفعول بعد إنتهاء المدة .

وواضح أن القانون الصادر لمواجهة الأزمة ، وما تضمنه من أحكام سواء كانت هذه الأحكام تقضي بتأجيل تنفيذ الإلتزام ، أو سواء تقضي بتعديله ، أو الإستمرار فيه . يختلف عن تطور القانون ، إذ التطور يتم بالتدرج تحت تأثير عوامل إقتصادية و اجتماعية ، تتطلب تطور القانون ليساير حاجيات المجتمع . فإن قانون الأزمة يأتي نتيجة عوارض ظرفية للنظام الإقتصادي للمجتمع ، تزول مع مرور الوقت بتحسّن الظروف الإقتصادية ، و يؤدي إلى إنقلاب في مراكز المتعاقدين بتدخل المشرع في تنفيذ عقود تمت صحيحة برضاء المتعاقدين . ولذلك فهو يمثل إعتداء صارخا على القوة الملزمة للعقد ، و لهذا السبب فإن الفقه يسلم بالتشريعات التي يقتضيها تطور القانون لمسايرة الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمع ، في حين أن التشريعات التي سنت بسبب الأزمة ، قد أثارت إنتقاداته⁽⁷⁾ و اعتبره مظهرا لأزمة يمر بها القانون ملازمة للأزمة الاقتصادية . و لذا اشترطوا في تدخل المشرع في تنفيذ العقود، انه يجب أن لا يكون إلا عندما تكون هناك ضرورة قصوى تقتضي الخروج على المبادئ القانونية من اجل وضع صمامات أمان في النظام القانوني ، لتجنب كوارث إجتماعية كل ذلك تماشيا مع الحكمة التي تقول (بأن الحياة فوق القانون) في حين أنه إذا كان تدخل المشرع لا تستدعيه الضرورة ، و إنما كان من أجل إرضاء طبقة من المجتمع على حساب طبقة أخرى ، تحت تأثير عوامل سياسية كان هذا التدخل غير مبرر . و من جهة أخرى إن التشريعات المتعلقة بالأزمة هي تشريعات مؤقتة شرعت لمعالجة المرض الذي أصاب النظام الإقتصادي الذي يسمى بالأزمة ، و بالتالي يجب أن تزول بزوال الظروف التي بررتها ، لأنها لاتصلح لتنظيم مجتمع سليم

و تدخل المشرع في تنفيذ العقود تحت تأثير الأزمات يمكن حصرها في مجالين :

أ (تعديل التزمات أحد الطرفين أو إعطاء الحق في طلب الفسخ . ب) استمرار نفاذ العقود.

أ. تعديل التزامات أحد الطرفين أو إعطاء الحق في طلب الفسخ:
عقب الحرب العالمية الأولى أدت الظروف الإقتصادية إلى تدخل المشرع في تنفيذ العقود، بتقريره تأجيل وفاء إلتزام أحد الطرفين، أو تعديله بالإنقاص أو بالزيادة أو بإعطائه لأحد المتعاقدين الحق في طلب فسخ العقد.

و من أمثلة تدخل المشرع الفرنسي في تنفيذ العقود الآتي:
قانون 9 جوان 1927 أعطى فيه لملاك الأراضي الزراعية الحق في طلب زيادة الإيجارات و في المقابل أعطى الحق للمستأجر في حالة تقرير الزيادة في طلب الفسخ، و كان ذلك بمناسبة إرتفاع أسعار المحصولات الزراعية.

قانون 1933/04/19 الذي يعطي للمستأجرين الحق في طلب تخفيض الإيجارات و في حالة عدم حصول إتفاق تحدد الأجرة بمعرفة أهل الخبرة.

قانون 12 جوان 1933 الخاص بعقود الإيجار في الأماكن المعدة للإستعمال التجاري و يعطي الحق للتاجر في طلب تخفيض الأجرة السابقة على 01 جوان 1932 و يقدر القاضي الأجرة على أساس القيمة التجارية المعادلة للمكان المؤجر.

قانون 1933/06/30 الذي قرر فيه إيقاف زيادة 10 % على أجرة الأماكن المؤجرة للسكن التي قررها القانون المؤرخ في 01 أفريل 1926 و التي ألغيت نهائيا بموجب القانون الصادر في 1935/06/30.

قانون 1918/01/21 و المعروف بقانون فايو و هو خاص بالعقود التجارية التي أبرمت قبل الحرب العالمية لمدة طويلة و أصبح تنفيذ أحد المتعاقدين فيها مرهقا نظرا لإرتفاع الأسعار فأجاز للمتعاقد طلب الفسخ، كما صدر قانون مماثل في سنة 1948 أجاز فسخ بعض العقود التي أبرمت قبل الحرب و أصبح تنفيذها مرهقا.

ب . استمرار نفاذ العقود:

تدخل المشرع في تنفيذ العقود بزيادة مضمون العقد و ذلك بإلزام المتعاقدين بالإستمرار في العلاقة التعاقدية و هذا ما يسمى الامتداد القانوني للعقود و أهم تطبيق له حق البقاء في عقود الإيجار.

و قد بدأ المشرع بالتدخل في عقود إيجار الأماكن عقب الحرب العالمية الأولى بسبب أزمة المساكن التي سببتها الحرب، ومنذ هذا التاريخ لم يكف عن التدخل في هذه العقود.

و تقرير المشرع لاستمرار العلاقة التعاقدية إلى ما بعد المدة المتفق عليها في العقد يتم بطرق مختلفة.

1/ يتدخل المشرع و يقرر إستمرار العلاقة إلى ما بعد المدة المتفق عليها بقوة القانون بنفس شروط العقد الأصلي ماعدا ما كان منها يخالف طبيعة حق البقاء في السكن. و قد لجأ المشرع الفرنسي إلى هذه الطريقة في التشريعات المتعلقة بإيجار الأماكن المعدة للسكن أو المهن في قانون 1926/04/01 والقوانين المعدلة له و قانون 1948/09/01 الذي حل محل هذه القوانين. والمشرع الجزائري في القانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 في 1975/09/01 في المواد 514 إلى 537.

2/ تدخل المشرع و قرر إستمرار العلاقة التعاقدية و لكن بشروط جديدة مع إعطاء المالك حق رفض تجديد العقد على أن يعرض المستأجر على إخراجه. و قد إتبع المشرع الفرنسي هذه الطريقة في التشريع الخاص بعقد إيجار الأماكن المعدة للإستعمال التجاري . وذلك بموجب قانون 1926/06/30 و القوانين المعدلة له، ثم قانون 1953/09/30 الذي حل محل هذه القوانين. والمشرع الجزائري في القانون التجاري الصادر بالأمر رقم 59/75 في 1975/09/26 في الأماكن المعدة للتجارة.

3/ تدخل المشرع و جمع بين الطريقتين السابقتين فقرر إستمرار العلاقة التعاقدية دون إرادة المالك أي بقوة القانون و في نفس الوقت أعطى للمتعاقدين إمكانية تعديل شروط العقد ، و قد إتبع المشرع الفرنسي هذه الطريقة في إيجار الأراضي الزراعية بموجب قانون 1945/10/17 المعدل بقانون 1946/04/13.

3- سياسة الاقتصاد الموجه للدولة:

لقد كان من نتائج الحرب العالمية الأولى و الثانية الندرة المعتبرة للسلع و شل الحركة التجارية الدولية، الأمر الذي دفع بغالبية الدول بسبب تلك الظروف إلى الإعتماد و بصفة أساسية على منتجاتها المحلية، و إتباع سياسة الإقتصاد الموجه، لتنظيم هذه المنتجات وتنميتها، و العمل على توفير المقومات الأساسية للإقتصاد الوطني و الموارد الضرورية لأفراد الشعب.

و سياسة الإقتصاد الموجه تقتضي من الدولة فرض الرقابة على المعاملات و ما ينتج عن ذلك من وضع القيود المختلفة على المعاملات التعاقدية بين الأفراد، ذلك أن توجيه الدولة للنشاط الإقتصادي يستلزم تدخلها في هذه العلاقات على أساس أن العقد هو الأداة

التي يتم بها توزيع الأموال و السلع بين الأفراد، و بذلك تسيطر الدولة على هذا التوزيع و تضع على عاتق الأفراد الإلتزامات التي تقتضيها السياسة الإقتصادية العامة، و نتيجة لذلك تصبح حرية التعاقد لا توجد إلا بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع هذا النظام الذي تدعمه الدولة، سواء فيما يتعلق بالإنتاج أو سواء بالنسبة لتوزيع الأموال و السلع.

و المشرع في ظل السياسة العامة للإقتصاد الموجه كثير ما يتدخل لفرض الإلتزام بالتعاقد على الأفراد، و ظهر بذلك العقد الجبري و شاع العمل به، تحت تأثير هذه السياسة بإعتباره أحد الوسائل الفنية لها⁽⁸⁾، بعد أن كان محصورا في عقود معينة أهمها عقد القسمة، و من أمثلة العقود الجبرية، القوانين التي تمنع التجار من التخزين و تلزمهم ببيع سلعهم للجمهور دون مراعاة لآرائهم، و كذلك القوانين التي تلزم أصحاب الأراضي الزراعية بزراعة مساحة محددة من أراضيهم بحاصلات معينة و بيع كل أو جزء من هذه الحاصلات للدولة و ذلك لسحبها من السوق الحرة و تفادي خضوعها لإرتفاع الأسعار وكذا القوانين أو القرارات الخاصة بتوزيع وبيع المواد الاستهلاكية...الخ.

كما انه من جهة أخرى أن سياسة الإقتصاد الموجه، جعلت المشرع يتدخل أيضا لفرض الإلتزام بالتعاقد لتحقيق أغراض أخرى إذا رأي الصالح العام يقتضي ذلك فقد أدت الزيادات في إصابات العمل في المصانع، و في حوادث السيارات إلى تدخل المشرع و فرض على أصحاب العمل الإلتزامات التأمين ضد إصابات العمل، و فرض على أصحاب السيارات التأمين ضد الحوادث، و غير ذلك من أنواع عقود التأمين الإجباري.

وتعدد حالات تدخل المشرع في ظل سياسة الإقتصاد الموجه في تكوين العقود بفرض المشرع الإلتزام بالتعاقد على عاتق الأفراد أصبح معه مبدأ حرية الفرد في التعاقد أو الإمتناع عن التعاقد مبدأ غير مقدس لدرجة أن الفرد في كثير من الأحوال أصبح مكرها قانونا على التعاقد.

والتشريع الملازم لسياسة الإقتصاد الموجه يشبه قانون الأزمة من حيث مصدر كل منهما هو الحرب والأزمات الاقتصادية، ولكن يختلفان في الغرض الذي يرمي إليه كل منهما، التشريع الملازم لسياسة الإقتصاد الموجه لا يهدف إلى حماية الطرف المتعاقد الضعيف وإنما ينظر إلى صالح الإقتصاد الوطني والمصلحة العامة. وأن جميع أحكام هذا التشريع تتعلق بالنظام العام.

ثانيا: دوافع تشريع أحكام حق البقاء:

لما كانت بداية ظهور الأحكام الخاصة بحق البقاء، ترجع إلى القانون الفرنسي وأن هذا القانون يعد المصدر التاريخي للقانون الجزائري فإنه يتعين لمعرفة الأسباب الحقيقية في وجود هذه الأحكام أولا في القانون الفرنسي.

1 - دوافع تشريع الأحكام الخاصة بحق البقاء في القانون الفرنسي⁽¹¹⁾:

إن عملية تنظيم العلاقة الإيجارية بين المالك و المستأجر لم تعرف قبل الحرب العالمية الأولى التي قامت سنة 1914، إذ علاقة الإيجار بقيت طوال القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين خاضعة للأحكام العامة التي يحكمها مبدأ سلطان الإرادة، فكان للطرفين حرية الاتفاق على شروط عقد الإيجار و بخاصة مدة الإيجار و الأجرة تتوقفان على إرادة طرفي العقد و أحدهما دون تدخل من الدولة، إذ اقتصر دور السلطات العامة في تنظيم عقد الإيجار كعقد مسمى بنصوص قانون مكمل ومفسر لإرادة العاقدين لبنود العقد التي لم يتم التفاوض حولها في مجلس التعاقد، وليس لها صفة أمرة، و يكون للعاقدين حرية إستبعادها.

وساعدت الظروف السياسية و الإقتصادية التي تميزت بالإستقرار و ثبات النقد طوال القرن التاسع عشر على دوام هذا النظام و لم تظهر طوال هذه المدة أزمة حقيقية للسكن. غير أن الوضع تغير منذ نشوب الحرب العالمية الأولى سنة 1914 تغيرا جوهريا إذ نتج عنها نقص في الأماكن المخصصة للسكن، وارتفاع كبير في أسعار المعيشة، ثم نشوب الحرب العالمية الثانية سنة 1939 و ما نتج عنها هي الأخرى من دمار و من إرتفاع مذهل في المعيشة، و ترتب على جميع هذه الظروف ظهور ما يسمى بأزمة السكن.

اغتنم الملاك أزمة السكن لرفع الإيجارات لزيادة إرادتهم، لمواجهة إرتفاع الأسعار طبقا لقانون العرض و الطلب. و لما كان أغلبية المستأجرين في حاجة إلى السكن، و لا يمكنهم إيجار سكن آخر في تلك الظروف بأجرة مناسبة، فإنهم كانوا مجبورين على الخضوع لشروط الملاك، خشية تعرضهم لإخلاء السكن الذي يشغلونه، و تبعا لذلك إختل مبدأ المساواة بين طرفي علاقة الإيجار، إذ كان المستأجرون في مركز الضعفاء أمام الملاك و ترتب على ذلك أن أصبح أغلب المستأجرين غير قادرين على تحمل الزيادة المستمرة للأجرة، بسبب كون أغليبيتهم من ذوي الدخل المحدود، و كان الأثر الحتمي لتلك الأوضاع أن تعرض عدد

كبير من المستأجرين لإخلاء الأمكنة التي يسكنوها، و أصبحت عائلاتهم بلا مأوى، ونتج عن ذلك مشكلة إجتماعية خطيرة أخلت بالنظام العام للدولة.

وأمام ازدواجية الخطر الناشئ عن أزمة السكن، خطر تشرد العائلات، وخطر ارتفاع أجرة المساكن تدخل المشرع لحماية المستأجرين، بإصدار تشريعات إستثنائية للإيجارات، و كان أهمها حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن و المهن، لمواجهة الخطر الأول، و تحديد أجرة السكنات لتفادي الخطر الثاني.

و خلاصة ما تقدم يتبين أن الأسباب التي دفعت بالمشرع الفرنسي على تقرير حق البقاء في عقود الإيجار، تكمن في أزمة السكن، التي ظهرت بعد الحرب العالمية، و التي تسببت في نقص الأماكن المخصصة للسكن من جهة، و ارتفاع الأسعار بنسبة تفوق الزيادة في أجور العمل من جهة ثانية⁽¹²⁾.

و نقص الأماكن بسبب الحرب يختلف من دولة لأخرى، فترجع هذه الأسباب في الدولة التي وقعت هذه الحرب على أراضيها، مثل فرنسا إلى الدمار التي أحدثته الحرب، و توقف حركة البناء بسبب الغلاء الفاحش في مواد البناء و إنخفاض أجرة المساكن في هذه الدول عنها في الدول الأخرى الأمر الذي كان عائقا لأصحاب رؤوس الأموال على الإستثمار في بناء عمارات السكن.

أما الارتفاع المستمر في الأسعار بنسبة كبيرة تزيد بكثير على ارتفاع أجور العمل، نتج عنه غلاء في المعيشة الذي جعل من ذوي الدخل المحدود وهم الأغلبية من الشعب، في مركز حرج يواجهون فيه تكاليف المعيشة بكل صعوبة مما جعلهم غير قادرين على تحمل أية زيادة في أجرة السكن التي يدفعونها، و هذا الوضع فرض تقرير أحكام حق البقاء في الأماكن، و تحديد مقدار الأجرة بمعرفة المشرع.

. تاريخ تشريع الأحكام الخاصة للإيجار في فرنسا:

أول تشريع صدر في فرنسا قرر حق البقاء في إيجارات الأماكن المعدة للسكن. هو قانون 1918/03/09 ثم صدرت بعده عدة تشريعات متفرقة، لتنظيم العلاقات بين المستأجرين و الملاك إلى أن صدر قانون 1926/04/01 وهو قانون شامل يتضمن مختلف نصوص القوانين السابقة عليه و ظل ساريا حتى سنة 1948، و خلال هذه المدة صدرت عدة قوانين أدخلت عليه بعض التعديلات لكن ليست ذات أهمية⁽¹³⁾، منها قانون

1933/07/12 و 1935/07/16 اللذان قرر تخفيض الأجرة بنسبة 10% بسبب الأزمة الاقتصادية.

ولما نشبت الحرب العالمية الثانية أصدر المشرع الفرنسي قانون بتاريخ 1939/09/26 الذي تضمن حالات المستأجرين المجندين و غيرها من الحالات التي ظهرت بسبب الحرب. و فيه أعطى لهذه الأصناف من المستأجرين حرية الخيار بين فسخ عقد الإيجار، أو البقاء في العين المؤجرة، و من جهة ثانية قرر تخفيض الأجرة و أمهل المستأجرين آجالاً لدفعها، و قد ظل هذا القانون مطبقاً خلال مدة الحرب إلى جانب قانون 1926/04/01. و في تاريخ 1944/02/01 أصدر المشرع الفرنسي قانوناً أقر فيه بحق البقاء لكل شاغلي الأمكنة بحسن نية.

غير أن كثرة التعديلات و الإضافات التي أدخلت على قانون 1926/04/01 إلى جانب تعدد القوانين التي طبقت موازاة له، أبان الحرب العالمية الثانية أدت إلى كثرة المنازعات⁽¹⁴⁾ بسبب الإشكالات التي ظهرت عند تنفيذها الأمر الذي دفع بالمشرع الفرنسي إلى إصدار قانون 1948/09/01. و هو قانون شامل، وحد بين مختلف القوانين الخاصة السابقة عليه. و يسمى قانون 1948/09/01 بقانون الإيجارات و يضم 103 مادة. و هو مقسم تقسيماً منطقياً و أهم الأحكام التي وردت به (1) حق البقاء في العين المؤجرة و قد خصص له المشرع الفصل الأول (المواد من 04 إلى 17). (2) حق المالك في استرجاع السكن، و خصص له الفصل الثاني (المواد من 18 إلى 25). (3) الأحكام الخاصة بالأجرة و خصص له الفصل الثالث (المواد من 26 إلى 44). و أهم أهداف قانون 1948/09/01 هي:

(1) المحافظة على الثروة العمرانية الفرنسية، بأن قرر المشرع في المادة 95 من قانون الإيجار زيادة تدريجية للأجرة، و منح إعانة السكن للمستأجرين المحتاجين لمواجهة ارتفاع مستوى الأجرة في فرنسا، و لحمل المالك على صيانة العمارة وعدم التخلي عن واجبه في القيام بالإصلاحات الضرورية.

(2) توزيع أفضل للأمكنة المعدة للسكن و نص في المادة 79 من قانون الإيجارات، على تنظيم مسألة استبدال السكن بطريقة عملية، لمعالجة مشكلة حالات الزيادة في السكن عن حاجة ساكنيه، أو عدم كفاية السكن لتلبية حاجة ساكنيه، الناتجة على استمرار الإيجار لمدة طويلة و ما يصحبها من زيادة أو نقصان الأشخاص الشاغلين للمكان بمرور الزمن.

3) قانون 1948/09/01 الخاص بإيجارات لا يطبق إلا على العمارات المخصصة كأماكن معدة للسكن أو المهن غير التجارية، و التي تكون محل لعقود إيجار نشأت وفق القواعد العامة للإيجار الواردة في القانون المدني (المواد 1713 و ما بعدها).

2- أسباب تشريع أحكام حق البقاء في القانون الجزائري:

عند إستقلال الجزائر في سنة 1962، إتبعَت سياسة الإقتصاد الموجه، الذي يستلزم تدخل الدولة في العلاقات التعاقدية بين الأفراد، لفرض الإلزامات التي تقتضيها السياسة الاقتصادية العامة. و من جهة ثانية لم تكن الأماكن المعدة للسكن متوفرة بالقدر الكافي الذي يلبي طلبات الأسر، التي كانت أغلبها وقت ذاك في حاجة إلى سكن يأويها، و في مثل هذا الوضع فإن ترك تنظيم علاقة الإيجار لحرية الأفراد وفق قانون العرض و الطلب، سيؤدي الناس استعمالها، و يستغل المالك كثرة الطلب على الاستئجار ليفرض شروطه على المستأجر. و يترتب من ذلك حتما أن توجد عائلات كثيرة من أصحاب الدخل المحدود بلا مأوى، و بذلك تنشأ مشكلة إجتماعية مستعصية تمس بالنظام العام للمجتمع، فكان لابد من تدخل الدولة في تنظيم علاقة الإيجار بنصوص قانون تتضمن أحكاما خاصة، مخالفة للقواعد العامة المبنية على مبدأ سلطان الإرادة.

وأول تشريع صدر في الجزائر يتضمن تطبيق أحكام حق البقاء، هو القانون المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالقوانين السارية وقتها ومن ضمنها القانون 50/1597 المؤرخ في 1950/12/30 المتضمن تطبيق قانون الإيجارات الفرنسي المؤرخ في 1948/09/01. في الجزائر. بجميع ما تضمنه من أحكام في مواده 103، دون تعديل أو تغيير بما في ذلك المادة 95 التي تقضي بالزيادة التدريجية للأجرة، و منح إعانات السكن للمستأجرين المحتاجين، و المادة 79 التي تنص على مسألة إستبدال للسكن لمعالجة زيادة أو عدم كفاية السكن على حاجة ساكنيه. و هو ما يعني أن المشرع الجزائري يهدف من وراء تمديد العمل بهذا القانون إلى تحقيق نفس الأهداف التي رسمها المشرع الفرنسي في هذا القانون، و هي الحفاظ على الثروة العمرانية، التوزيع الأفضل للأمكنة المعدة للسكن، قصر تطبيق هذه الأحكام على الأماكن المعدة للسكن و المهن غير التجارية.

إلا أنه لما كانت ظروف المجتمع الجزائري السياسية، الاقتصادية، الإجتماعية، و حتى الثقافية، تختلف عن ظروف المجتمع الفرنسي، فإنه وقع تحويل لهذه الأهداف عند تطبيق

هذا القانون فاختصر الهدف على حماية المستأجرين و استقرارهم بمنحهم حق البقاء في السكن رغم إنتهاء مدة الإيجار، و بأجرة مناسبة لمواردهم، و إقرار زيادة تدريجية ضئيلة، مع حذف الحق في إعانة السكن للمستأجر، دون مراعاة لإرتفاع مستوى المعيشة و غلاء الأسعار، التي تسببت في ضياع الثروة العمرانية، بسبب تخلي المالك عن واجبه في صيانة العمارة، و القيام بالإصلاحات الضرورية. و تقرر ذلك بإصدار المرسوم رقم 63/65 المؤرخ في 18 فيفري 1963 المتضمن تخفيض الإيجار. و من جهة أخرى فإن كثرة الطلب على السكن بسبب الزيادة في عدد السكان مقابل القليل ما يبني وينجز من السكنات، نتج عنه صعوبات كثيرة أدت إلى عدم التحكم في توزيع أفضل لهذه السكنات، الأمر الذي جعل من أزمة السكن بمرور الزمن، تتجه نحو الزيادة في حدتها، بدل أن تقل و تسير في طريق الزوال كما هو مسطر لها.

وفي تاريخ 1975/09/26 صدر القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني أدخل فيه المشرع أحكام تحديد الأجرة و مراجعتها في المواد 471 إلى 473 و أحكام حق البقاء في المواد 514 إلى 517. و أحكام حق الاسترجاع في المواد 518 إلى 537 وعند تفحص هذه الأحكام نجد أن المشرع الجزائري في نصوص القانون المدني حافظ على نفس الأهداف التي سعى إلى تحقيقها من وراء تمديده العمل بقانون الإيجار الفرنسي الصادر في 1948/09/01. و هي حماية المستأجر من الطرد من السكن بمنحه حق البقاء مع إلزامه بدفع أجرة تتناسب مع دخله المحدود. كما فرض زيادة تدريجية لها مع الفارق في تغيير مقياس الزيادة إذ كان المقياس في المرسوم 63/65 هو المدة الزمنية وهي السداسي أو السنة بالإضافة إلى تاريخ بناء المكان و مساحته، أما في القانون المدني فلا يمكن مراجعة الأجرة بالزيادة إلا في حالة زيادة مقياس المعاش الرسمي عن عشرة في المائة. و يقصد بذلك الزيادة في أسعار المواد الإستهلاكية الضرورية المدعمة من الدولة ضمن قائمة تعدها مصالح إدارة وزارة التخطيط بنسبة عشرة في المائة⁽¹⁵⁾.

ثالثا: دوافع تخلي المشرع عن أحكام حق البقاء

من العرض السابق لأسباب تطور القانون بصفة عامة و العقد بصفة خاصة و كذا أسباب تدخل المشرع في تنظيم علاقة الإيجار، يتبين بأن أحكام حق البقاء سنت لمواجهة أزمة قائمة في المجتمع وهي أزمة السكن، التي تسببت في وجودها الحرب العالمية و ما تبعها

من أزمات إقتصادية، أدت إلى شل الحركة التجارية العالمية و بالتالي 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.

كما أن تشريع الأحكام الخاصة بحق البقاء جاءت بهدف إقامة التوازن و التكافؤ بين طرفي العلاقة الإيجارية، التي إختلت بسبب قيام أزمة السكن، فعززت من مركز المستأجر بإعتباره الطرف الضعيف في هذه العلاقة، فوفرت له الإستقرار في السكن بإعطائه الحق في البقاء، مع مراعاتها لمركز المؤجر بإعتباره مالكا للمكان المؤجر، في الحصول على أجرة مناسبة تتماشى مع إرتفاع الأسعار وغلاء المعيشة، حتى يستمر في الإعتناء بالعقار، من حيث صيانتته وإصلاحه، للحفاظ على الثروة العقارية، هذا من جهة أولى و يبقى له الدافع على الاستثمار في البناء و إنجاز سكنات أخرى ليساهم مع الدولة في حل أزمة السكن، من جهة أخرى.

و لكن إذا كانت بعض الدول مثل فرنسا قد إستطاعت 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، و إنما إستبدل الغبن - الذي كان يمكن أن يلحق بمستأجري الأمكنة، نتيجة أعمال مبدأ سلطان الإرادة الذي يحكم العلاقات المالية بين الأفراد، المنصوص عليه في القانون المدني (المادة 106) أثناء قيام أزمة السكن، بغبن آخر أصاب المؤجرين، نتيجة تجاوز الحماية التي وفرها للمستأجر في حاجته المشروعة، و بذلك اختل ميزان العدل إختلالا بالغا لمصلحة المستأجر، إضرارا بغريمه، و كان المشرع في هذا مدفوعا في ما يظهر بديماغوجية غوغائية، لإرضاء جماهير الشاغلين للأمكنة المؤجرة فعلا دون إلتفات إلى مصالح الذين هم في حاجة إلى السكن، و من بعدهم مصالح الأجيال، والمصالح العليا للجماعة.

فإذا كان على المشرع واجب توفير السكن بإعتباره حاجة ضرورية فإنه كان يجب عليه كذلك، أن يتجنب حرمان الملاك جزءا هاما من حقوقهم المشروعة التي كسبوها في حالات كثيرة بجهود مضيئة خلال سنوات طويلة⁽¹⁶⁾.

فيما يتعلق بالأجرة، لم يستطع المشرع الجزائري التمييز بين الزيادة الظالمة للأجرة التي يفرضها المؤجر، نتيجة قلة العرض في الأماكن المعدة للسكن، و بين الزيادة العادلة للأجرة

التي يبررها التضخم و الإرتفاع العمومي في الأسعار، فعمد إلى تخفيض الأجرة و تجميدها بموجب المرسوم رقم 63/65 الصادر في 18/2/1963 بنسب معينة، تخفيضا تحكيميا لا يستند إلى أية أسس إقتصادية. و جعل المؤجرين يحصلون على أجرة تتناقص قوتها الشرائية تدريجيا، بالنظر إلى الإرتفاع المطرد في الأسعار حتى صارت أقرب بكثير إلى أن تكون تافهة. ثم أضاف في القانون المدني إلى هذا الظلم عدم الإطمئنان إلى الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار، بفسح المجال أمام المستأجر لمراجعتها و طلب تخفيضها⁽¹⁷⁾ و ربط الزيادة في أجرة المساكن بالزيادة في مقياس المعيشة أي الزيادة في المواد الغذائية الأساسية (كالحليب، الخبز، الزيت، الدقيق... الخ). و هذا المقياس لا علاقة له بأسعار مواد البناء و اليد العاملة الضرورية لصيانة الأماكن و إصلاحها. و ترتب على كل ذلك الآتي:

1. تخلي المؤجر عن واجبه بمتابعة العقار بالصيانة و القيام بالإصلاحات الضرورية، مما ترتب عن ذلك مع مرور الزمن أن أصبحت أغلب السكنات متصدعة بل منها ما هو آيل إلى السقوط، و غير صالح للسكن و نتج عن ذلك ضياع الثروة العمرانية المتوفرة، مع الزيادة في الطلب على السكن و أصبح بذلك عاملا إضافيا 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 و تبعا لذلك فإن الحماية المفرطة للمستأجر على حساب المالك كانت هي أيضا عاملا أساسيا في حرمان المالك من إستعمال حقه في إدارة أمواله عن طريق الإيجار، و في المقابل حرمان ما يقابل نصف مليون أسرة من الإنتفاع بهذه السكنات عن طريق الإيجار وهذا أيضا سببا آخر لزيادة تفاقم أزمة السكن في الجزائر.

3. إحجام أصحاب رؤوس الأموال على الدخول في إستثمار أموالهم في بناء العمارات بغرض الإيجار، لكون ذلك أصبح مجال غير مربح، والدخول فيه إنفاق دون مقابل وإعلان مسبق للإفلاس، بسبب وجود أحكام حق البقاء، وبذلك خسرت الدولة شريكا مهما يقف إلى جانبها ويساهم في حل أزمة السكن، و بقيت منفردة تواجه أزمة سكن خانقة لم تستطع أن تصل إلى حلها، بسبب كثرة الطلبات على السكن و تزايدها على الدوام مع مرور الزمن مقابل القليل ما يتحقق من البناءات.

وبناء على ما سبق نصل إلى الإجابة عن التساؤلات التي أثارت حول قرار تخلي المشرع عن تطبيق أحكام حق البقاء، و توقيف العمل بهذه الأحكام مستقبلا في إيجار

الأماكن المعدة للسكن، ابتداء من تاريخ 1993/03/01 ، بالنسبة إلى عقود إيجار العقارات المنجزة أو المجددة في إطار الترقية العقارية، ثم إلغائها نهائياً بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 و إخضاع عقود الإيجار التي أبرمت بعد هذا التاريخ إلى أحكام القواعد العامة في الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني. رغم أن أزمة السكن مازالت قائمة؛ فنجد أن السبب الرئيسي في ذلك هو عدم صلاحية هذه الأحكام لمعالجة مشكلة السكن في الجزائر، نتيجة ما تضمنته من إجحاف في حق المالك، و كان لذلك أثره السلبي في ضياع الثروة العمرانية في الجزائر من جهة، و الإمتناع عن الإستثمار للأموال في مجال البناء من جهة أخرى سواء كان هذا الامتناع يتعلق بتأجير ما زاد عن الحاجة من السكنات الشاغرة أو كان يتعلق بالدخول في بناء عمارات جديدة، و النتيجة المتوصل إليها من تطبيق هذه الأحكام هو إلقاء واجب توفير السكن على الدولة لوحدها دون مساهمة من أية جهة أخرى، و هي في ذلك غير قادرة على توفير هذه الحاجة لكل المواطنين بسبب ما يتطلبه الوفاء بهذا الإلتزام من إمكانيات ضخمة سواء بالنسبة لوسائل الإنتاج أو سواء بالنسبة للأموال، بالإضافة إلى عدم صلاحية هذه الأحكام لأن تتماشى مع الإنفتاح الذي دخلت فيه الجزائر بعد أن تخلت عن سياسة الاقتصاد الموجه منذ دستور سنة 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. تلك هي أهم أسباب تخلي المشرع عن أحكام حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن.

المراجع و الهوامش

(1) فاضل الحبشي، الإمتداد القانون لعقود الإيجار، رسالة دكتوراه، القاهرة 1963،

ص5 و ما بعدها.

(2) محمد الشيخ عمر، العلاقة التأجيرية، بين الإطلاق و التقيد، ص59، 60.

(3) راجع في ذلك، فاضل الحبشي، المرجع السابق، ص5 و ما بعدها.

(4) سافياتيه، التطورات الإقتصادية و الإجتماعية للقانون المدني، ط2 ، 1948، ص5
و ما بعدها

(5) (6) (7) روبير، النظام الديمقراطي و القانون المدني المعاصر، ط2، 1948،
فقرات 97، 100 و كذلك الصفحة 198.

(8) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط جزء1، صفحات، 78، 79، 98، 99

(9) كابيتان، نظام عدم إحترام العقود، مقال بدالوز 1934، ص9، روبير، حق
الشخص في عدم الوفاء بديونه، مقال بدالوز 1934، ص57 و أيضا النظام
الديمقراطي، فقرة 75-80 ، 154-166

(10) دوران، الإكراه القانوني في تكوين العلاقة التعاقدية، مقال في مجلة القانون ربع
سنوية، 1942، ص 73 و ما بعدها، سافياتيه، المرجع السابق، فقرة 76.

(11) سليمان مرقص، قانون إيجار الأماكن، ط1959، فقرة 1 و ما بعدها، أوبري،
تنظيم الإيجارات في القانون المقارن مقال في مجلة جمعية التشريع المقارن،
1925، روبير، ملكية المنازل المعدة للسكن و قانون 1948/09/01 مقال بدالوز
1948، ص193، إيسمان، قانون 1948/09/01 جزييت دي باليه، 1948،
ص37، بلانيول روبير، شرح القانون المدني الفرنسي جزء10، عقد الإيجار، فقرة
493 و ما بعدها.

(12) روبير، النظام الديمقراطي المرجع السابق نفسه

13) القوانين هي: 1927/07/21، 1924/04/29، 1932/07/12، 1935/07/16،
1937/12/031.

14) المشتسار لوكيليك، مقال في مجلة القوانين الجديدة، 1948، ص 449، مشار إليه
في حبشي الإمتداد القانوني للإيجار، ص 69، هـ 3.

15) العقون الأخضر "إيجار المحلات التجارية". نشرة القضاة العدد الأول سنة
1987، ص 14.

16) جمال الدين زكي، عقد الإيجار، ط 1998، فقرة 7، ص 33 و ما بعدها

17) انظر حق الطرفين في مراجعة الأجرة المادتين 472، 473 من القانون المدني.