

المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري

د. عبد العالي بوشهدان

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة باجي مختار - عنابة

ملخص

بصدور كل من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتضمن النشاط العقاري، والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، أصبح مجال تطبيق أحكام حق البقاء ومراجعة الأجرة ينحصر في عقود إيجار العقارات القديمة غير المجددة في إطار الترقية العقارية، والمبرمة قبل تاريخ صدور القانون الأخير، ولمدة محددة بعشرة سنوات تبدأ من تاريخ نشره، أو لمدة حياة الشاغل الذي كان عمره ستون سنة كاملة وقت نشر هذا القانون.

الكلمات المفتاحية: التنازع، حق البقاء، الإيجار السكني.

Résumé

Avec la parution du décret exécutif N 93/03 du 03/05/1993, portant orientation foncière et la loi 07/05 du 13/05/2007, modifiant et complétant l'ordonnance 75/58, portant code civil ; le maintien des locataires dans les lieux, ainsi que la révision du loyer ne concernent désormais que les baux antérieurs à la date précitée ainsi que les 10 années postérieures à la publication de celle-ci.

Mot clés : le conflit des lois, le droit de maintien, baille de logement.

Abstract

The publication of both the Legislative Decree No. 93/03 dated 01/03/1993 included real estate activity, and Law No. 07/05 dated 13/05/2007, which amended and supplemented the civil law. The provisions concerning the right holding became the field of civil provisions right and the fare is limited to real estate leases non-reconditioned old real estate within the framework of the upgrade, and entered into prior to the date of publication of the latter law, and for a specified period ten years starting from the date of publication, or for the life of the concern was a sixty-year-old full-time of publication of this law.

Keywords: conflict of law, the right-holding, bucket housing.

أسقط حق المالك في مطالبة المستأجر بالوفاء بهذا الالتزام، وقيد حقه في استرجاع السكن في حالات محددة على سبيل الحصر في المواد (من 518 إلى 537) وربطه بشروط يصعب عليه تحقيقها⁽²⁾.

ومن جهة أخرى أجاز مراجعة الأجرة، بمضي مدة ستة أشهر (6) من يوم بدء تنفيذ العقد في نص المادة 472، وأيضاً كلما زاد مقياس المعاش بعشرة في المائة 10% (في نص المادة 473)، وبذلك تناقصت الأجرة حتى أصبحت مع مرور الزمن مبلغاً تافهاً بالنظر إلى أسعار مواد البناء وأجرة اليد العاملة.

والنتيجة المتوصل إليها من خلال تطبيق نظام حق البقاء على إيجار الأماكن المعدة للسكن خلال ثلاثة عقود من الزمن هي:

أولاً: تخلي المؤجر عن متابعة العقار المملوك له بالصيانة والقيام بالإصلاحات الضرورية، ومع مرور الزمن أصبحت أغلب العقارات متصدعة، بل منها ما هو آيل إلى السقوط، وبالتالي لم تعد أغلب العقارات المؤجرة تتوفر على أبسط الشروط الضرورية للسكن، ومن ثم تسبب هذا النظام القانوني في ضياع الثروة العمرانية المتوفرة في الجزائر بنسبة معتبرة.

ثانياً: امتناع الملاك عن تأجير ما زاد عن حاجاتهم من السكنات، حتى أصبح مع مرور الزمن ما يفوق عن نصف مليون وحدة سكنية شاغرة غير مستغلة، في الوقت الذي فيه الملايين من الأسر الجزائرية في حاجة ماسة للانتفاع بمثل هذه السكنات عن طريق الإيجار، ومن جهة أخرى الإحجام الكلي لأصحاب رؤوس الأموال على الدخول في استثمار أموالهم في بناء السكنات بغرض الإيجار، لكونه أصبح قطاع غير مربح، بسبب تطبيق نظام حق البقاء، الذي يجعل من الأموال التي يتم أنفاقها على البناء لا

عند استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية سنة 1962، تبنت سياسة الاقتصاد الموجه، التي لا تعترف بالملكية الفردية إلا بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع هذه السياسة، كما أنها من جهة أخرى تقتضي من الدولة فرض الرقابة على المعاملات التعاقدية، للتحكم في توزيع الأموال والسلع بين أفراد الشعب، 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 وقتها بالنظر إلى الحاجة الكبيرة إلى السكن لإيواء الكثير من الأسر الجزائرية التي لا يتوفر لها سكن تعيش فيه، تدخل المشرع الجزائري في تنظيم علاقة الإيجار في الأماكن المعدة للسكن المملوكة للخواص، وسن نصوصاً قانونية ضمنها أحكاماً تتعارض مع الطبيعة القانونية لعقد الإيجار، وأنشأ بموجبها نظاماً خاصاً، ألغى فيه أهم المبادئ التي تحكم المعاملات المالية بين الأفراد، وهو مبدأ سلطان الإرادة المنصوص عليه في (المادة 106) من القانون المدني، إلى حد لم يعد للإرادة دور في تحديد التزامات طرفي العلاقة الإيجارية، إذ تدخل إلى جانب الطرف المستأجر لحمايته، باعتباره الطرف الضعيف في هذه العلاقة، نتيجة أزمة السكن، وجعله في مركز قانوني يشابه مركز المالك⁽¹⁾، فعدل من التزامات المتعاقدين الناشئة من عقد الإيجار، وأقر حق البقاء في السكن بقوة القانون عند انتهاء مدة الإيجار - رغم إرادة المؤجر - في المادة 514 من القانون المدني، وأعطى للمستأجر الذي انتهت مدة إيجاره حق التمسك به، وأعفاه من القيام بالتزامه برد السكن المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليه في المادة 502، وفي المقابل

1/20 التي تنص " لا تطبق المواد 473، 472، 471، 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 والمذكور أعلاه والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ هذا المرسوم التشريعي....."

- ومضمون هذه الفقرة هو أن المشرع الجزائري أوقف العمل بالنصوص الخاصة التي تحكم العلاقة الإيجارية في الأماكن المعدة للسكن، والتي كانت تخول المستأجر الحق في البقاء في السكن بقوة القانون (المواد من 514 إلى 537)، والحق في مراجعة الأجرة (المواد 471 إلى 473)، وأبقى على نصوص القواعد العامة المقررة في الإيجار والمبنية على حرية الإرادة.

- غير أن المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 لم يجعل منها المشرع 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⁽³⁾ بغرض تأجيرها أو تحقيق حاجاتهم الخاصة سواء كان هؤلاء المتعاملون أشخاصا طبيعيين أم أشخاصا معنوية⁽⁴⁾، يمارسون نشاط الترقية بصفتهم تجارا أم من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك⁽⁵⁾، وعلى ذلك فالأماكن التي تخضع لحكم هذه المادة هي كل بناية جديدة أنجزت أو جزء منها، وكذا كل بناية قديمة جددت أو جزء منها، وكانت محل عقد إيجار ابرم بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93، إذ العلاقة الإيجارية التي تنشأ من هذا العقد لا تخضع لأحكام حق البقاء ومراجعة الأجرة.

مقابل لها، أي ما يحصل عليه المستثمر من أجرة المباني التي أنجزها يكون تافها بالنسبة لما أنفقه على انجازها. وتبعا لذلك القي واجب توفير السكن للمواطن على عاتق الدولة وحدها دون مساعدة من أية جهة أخرى، وهي في ذلك غير قادرة على توفير هذه الخدمة لكل المواطنين بسبب ما يتطلبه الوفاء بهذا الالتزام من إمكانيات ضخمة، سواء بالنسبة لوسائل الإنتاج أو سواء بالنسبة للأموال.

- وأصبح نظام حق البقاء في الأماكن المؤجرة في الجزائر، العامل الأساسي في تفاقم أزمة السكن بسبب الآثار السلبية الناتجة عن تطبيقه، ولم يعد له ما يبرره، ومن ثم كان لابد من إعادة النظر في هذه الأحكام، لرفع القيود على حرية المالك ليتولى عقاره المؤجر بالصيانة، ويفسح المجال أمامه على الإقدام من جهة؛ على تأجير ما زاد عن حاجته 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، منذ دستور 1989 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 أو إعادة تجديد البنايات القديمة، بقصد توفير السكنات للمواطنين بالقدر الذي يمكن الدولة من التخلص من أحكام النظام القانوني لحق البقاء المطبق في إيجار الأماكن المعدة للسكن، فأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتضمن تحديد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري، وأورد في الفصل الثالث منه تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر المادة

حاليا ثلاثة قوانين تحكم إيجار الأماكن المعدة للسكن وهي:

(1)- القانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 بتاريخ 26/09/1975 الذي يخضع جميع إيجارات الأماكن السكنية إلى أحكام حق البقاء.

(2)- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري الصادر بتاريخ 01/03/1993 الذي يستثني عقود إيجار الأملاك العقارية التي أنجزت أو القديمة التي جددت في إطار الترقية العقارية من حكم نصوص حق البقاء.

(3)- القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني الصادر بتاريخ 13/05/2007 الذي ألغى نظام حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن.

ومن البديهي أن نصوص المرسوم التشريعي باعتبارها قواعد قانونية جديدة، بالنسبة لنصوص قواعد القانون المدني المتعلقة بالإيجار، تسري على ما يبرم من عقود إيجار في المستقبل ابتداء من يوم نفاذها حسب ما هو مقرر في نص المادة 2 مدني وهو تاريخ صدور هذا المرسوم في 01/03/1993، ويمتنع سريانها على ما وقع قبل هذا النفاذ، وأن قواعد القانون المدني القديمة الملغاة، يقف سريانها ابتداء من تاريخ صدور نفس المرسوم، وفي المقابل فإن نصوص القانون رقم 05/07، باعتبارها قواعد جديدة بالنسبة لقواعد القانون المدني المتعلقة بالإيجار الملغاة، وقواعد المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، تسري على ما يبرم من عقود إيجار في المستقبل، ابتداء من يوم نفاذه وهو 13/05/2007 وأن قواعد القانون المدني وقواعد المرسوم التشريعي الملغاة يقف نفاذها من تاريخ صدور هذا القانون، وعلى هذا النحو يتحدد بحسب الأصل - النطاق الزمني في تطبيق قواعد القوانين الثلاثة غير أن الطبيعة القانونية للإيجار،

- وبعد مرور فترة من الزمن قاربت خمسة عشر سنة (15) من تاريخ صدور المرسوم التشريعي 03/93، والتي نشط خلالها المتعاملون العقاريين، وبصفة كبيرة إلى جانب الدولة في انجاز البناءات، وازدهرت فيها الحركة العمرانية، وتبين للمشرع أن ما تم انجازه من السكنات أصبح كافيا للتخلص من نظام حق البقاء في الإيجار، اصدر القانون رقم 05/07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13/05/2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20/رمضان/ عام 1395 الموافق 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ونص في المادة الثامنة منه " تلغى المواد 470 و 471 و 472 و 473 و 474 و 475 و 504 ومن 508 الى 537 من الامر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26/سبتمبر/1975 والمذكور أعلاه.

وتلغى كذلك المادة 20 والفقرتين 2 و 3 من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.

وبموجب هذه المادة أفصح المشرع الجزائري عن نيته صراحة بأنه ألغى نظام حق البقاء في عقود إيجار الأماكن المعدة للسكن، مهما كان وصف هذه الأماكن، سواء كانت بنايات جديدة أو سواء بنايات قديمة جددت أم لم تجدد، وهذا ابتداء من تاريخ صدور القانون رقم 05/07 في 13/05/2007، مع استمرار نفاذ القانون القديم المتعلق بحق البقاء على الإيجارات المبرمة في ظله مدة عشرة سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون الجديد و إذا كان المستأجر يبلغ من العمر ستون (60) سنة كاملة، يستمر نفاذه إلى يوم وفاته (المادة 7). من التقديم السابق يتبين بأنه يوجد في الجزائر

- فيما يتعلق بشروط تكوين أو انقضاء التصرفات القانونية؛ لا تسري القوانين الجديدة على ما تكون فعلا أو انقضى انقضاء صحيحا من هذه التصرفات قبل نفاذها، و إلا كانت رجعية، وبناء على ذلك كل التصرفات التي أبرمت عرفية في ظل قانون لا يشترط الرسمية، تبقى صحيحة رغم صدور قانون يخضعها للشكل الرسمي، واكتساب الملكية بوضع اليد مدة مقررة في ظل القانون القديم، لا يلغيه قانون جديد يطيل هذه المدة⁽⁸⁾، وتقادم التزام معين في ظل قانون قديم بمضي المدة مقررة فيه، لا يمكن المطالبة بالوفاء بهذا الالتزام بصدور قانون يطيل هذه المدة.

- أما بالنسبة للمراكز القانونية التي تتطلب توفر عدة عناصر لتكوينها أو انقضائها، وهذه العناصر لا تكتمل في وقت واحد أو تحتاج إلى وقت طويل لتكوينها أو انقضائها، فلا يملك القانون الجديد الذي يعدل من شروط التكوين أو الانقضاء إعادة النظر في عناصر التكوين أو الانقضاء التي توفرت واجتمعت فعلا في ظل القانون القديم، كالقانون الجديد الذي يصدر بعد بدء التقادم وقبل تمامه، لا يسري على ما اكتمل في ظل القانون القديم من العناصر التي تهتم تكوينه، والتي تكون لها قيمة قانونية في ذاتها⁽⁹⁾، ومن ثم يكون القانون القديم هو الواجب النفاذ بشأن ما حدث من قطع أو وقف للتقادم في ظله، رغم أن المركز القانوني تم تكوينه في ظل القانون الجديد إلا أنه لا يملك - بسبب انعدام أثره الرجعي - إلا أن يعترف بالعناصر التي تهتم التكوين أو الانقضاء كما توفرت وتكونت فعلا في ظل القانون القديم، كما هو الحال بالنسبة للمركز القانوني الناشئ عن الوصية لا يتكون إلا بتوفر عنصرين، انعقاد الوصية من جهة، ووفاء الموصي من جهة أخرى، فإذا صدر قانون جديد

باعتباره عقد زمني، يحتاج لتنفيذ الالتزامات التي تنشأ عنه إلى فترة زمنية معينة، قد تمتد في ظل القوانين الثلاثة المذكورة، ومن ثم يقوم التنازع بين هذه القوانين على حكم أثار هذا العقد في الزمان، فعلى أي أساس يتم حل هذا التنازع؟ وكيف يمكن التوصل إلى تحديد الفترة الزمنية لسريان كل من هذه القوانين المتنازعة على حكم أثار هذا العقد التي نشأت في ظل قانون، واستمرت في ظل قانون آخر، وكذا طريقة إنهائه؟

من الطرح السابق لإشكالية موضوع تنازع قوانين الإيجار من حيث الزمان، فإنه لمعرفة المجال الزمني لحق البقاء بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، والقانون رقم 05/07 يتعين أن نتعرض للقاعدة العامة في حل تنازع القوانين من حيث الزمان في التشريع الجزائري ثم إلى تطبيقها على تنازع قوانين الإيجار.

أولاً: القاعدة في حل تنازع القوانين

قنن المشرع الجزائري قاعدة حل مشكلة تنازع القوانين من حيث الزمان، في المادة الثانية من القانون المدني، إذ تنص " لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل، ولا يكون له أثر رجعي....." و ما يستخلص من هذه المادة، أن المشرع الجزائري، جعل القاعدة العامة في حل تنازع القوانين من حيث الزمان، تركز على مبدأين: الأول: يمنع سريان القانون الجديد بأثر رجعي، والثاني: فرض السريان المباشر للقانون الجديد⁽⁶⁾.

1 - انعدام الأثر الرجعي للقانون الجديد

القاعدة، أن القانون الجديد ليس له أثر رجعي، بمعنى أنه لا يسري على ما تم في ظل القانون القديم من تصرفات أو مراكز قانونية، سواء في نشأتها أو انقضائها أو فيما توفر من عناصر هذا التكوين أو الانقضاء، أو سواء فيما ترتب على هذه التصرفات القانونية من أثار قبل نفاذه⁽⁷⁾.

سريان رجعي لأن القانون الجديد لم يعدل ما تم في الماضي من فك للرابطة الزوجية، ولا على ما ترتب عنها من آثار في ظل القانون القديم، وإنما يكون سريانه بأثر مباشر لأنه يسري فقط على ما ترتب من هذه الآثار من يوم نفاذه .

2 - الأثر المباشر للقانون الجديد

ويقصد بالأثر المباشر للقانون الجديد هو أن تطبيق القواعد القانونية الجديدة، بحكم ما لها من نفاذ مباشر على ما يقع في ظلها من مراكز قانونية من حيث نشأتها وانقضائها وما يترتب عليها من آثار، من يوم نفاذها حسب مقتضيات المادة الرابعة (4) من القانون المدني، ومن جهة أخرى فإنه من أجل إزالة اللبس والغموض حول القانون الواجب النفاذ فيما يتعلق بالآثار المترتبة على المراكز القانونية التي تكونت في ظل القانون القديم، واستمرت جارية في ظل القانون الجديد وطريقة انقضائها، قرر المشرع الجزائري مبدأ الأثر المباشر للقانون الجديد، لتفادي استمرار سريان القانون القديم، بعد نفاذ القانون الجديد، أي الاعتراف بسريان القانون الجديد على كل ما يقع بعد نفاذه ولو كان مترتباً على وقائع نشأت في ظل القانون القديم، وذلك لتحقيق وحدة النظام القانوني المطبق على المراكز القانونية ذات الطبيعة الواحدة، لتجنب ما يؤدي إليه تطبيق الأثر المستمر للقانون القديم من ازدواجية النظام القانوني في حكم مراكز قانونية مماثلة⁽¹²⁾، وأنه لا يرد على السريان المباشر للقانون الجديد استثناء إلا حيث توجد المراكز العقدية الجارية، التي تم تكوينها قبل سريان القانون الجديد، وبقيت موجودة ومنتجة لآثارها حتى هذا النفاذ، فإنها تبقى تخضع للقانون القديم الذي تكونت في ظلّه⁽¹³⁾، دون أن تخضع للأثر المباشر للقانون الجديد، على أساس أن الأثر المباشر للقانون الجديد إنما وضع من أجل

بعد إبرام الوصية وقبل وفاة الموصي، فلا يملك هذا القانون الجديد المساس بشروط إبرام الوصية، وإلا كان رجعياً، لأن انعقاد الوصية كان قد تم وفق شروط القانون القديم، فيرجع له وحده فيما يتعلق بصحة الوصية، وما عدا ذلك يخضع للقانون الجديد، عملاً بالأثر المباشر، لأن المركز القانوني بالنسبة للوصية لا ينشأ رغم إبرامها في ظل القانون القديم - إلا بموت الموصي الذي حدث في ظل القانون الجديد، وتبعاً لذلك يرجع إليه تقدير النصاب الجائز الإيصاء به، فإذا كان هذا النصاب مثلاً في القانون القديم يصح في أكثر من ثلث التركة وهو في القانون الجديد لا يتعدى الثلث، لا ينفذ إلا في الثلث⁽¹⁰⁾.

— أما بالنسبة لما ترتب من آثار قانونية على التصرف القانوني؛ لا يسري القانون الجديد المتعلق بآثار التصرف القانوني على ما ترتب قبل نفاذه من آثار في ظل القانون القديم، فإذا كان العقد ناقلاً للملكية بذاته، ثم صدر قانون يشترط في انتقالها الشهر بالمحافظة العقارية، فهذا القانون لا يسري على العقود التي أبرمت قبل نفاذه ولا يمس الآثار التي ترتبت عليها، أي لا يملك التراجع على ما تم فعلاً من انتقال للملكية في ظل القانون القديم، أما ما يستمر من الآثار وقتاً طويلاً يخضع للقانون الجديد في أثره المباشر، كالطلاق مثلاً يترتب عليه النفقة وحضانة الأولاد، وهذه آثار تستمر وقتاً طويلاً، فلا تأثير للقانون الجديد على ما تم من حضانة الأولاد وما استحق فعلاً من نفقة للمطلقة في ظل القانون القديم، إنما يسري القانون الجديد على النفقة والحضانة ابتداء من وقت نفاذه، أي يسري على كل طلاق في ظل القانون القديم ما دامت آثاره المتعلقة بالحضانة والنفقة مستمرة جارية في ظل القانون الجديد ولم تستنفذ بعد⁽¹¹⁾، وليس في هذا أي

يقضي برجعية القانون الجديد أو بالنفاد المستمر للقانون القديم. **والثانية**؛ السريان المستمر للقانون القديم عند وجود مراكز عقدية تكونت في ظل القانون القديم وبقيت جارية منتجة لآثارها في ظل القانون الجديد.

ثانيا : تطبيق القاعدة في حل تنازع قوانين الإيجار
عرفنا سابقا أنه يوجد في الجزائر حاليا ثلاثة قوانين سارية في مجال الإيجار، وإلى جانب القانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 بتاريخ 26/09/1975 المتضمن النظام القانوني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن، يوجد المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ 01/03/1993 المتضمن استثناء عقود إيجار الأماكن المنجزة أو المجددة في إطار الترقية العقارية من تطبيق نظام حق البقاء. والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الذي ألغى نظام حق البقاء في الإيجار، وعلى ذلك فإنه للوصول إلى معرفة المجال الزمني لحق البقاء في الوقت الحالي، يتعين أن نتعرض إلى تحديد مجال تطبيق كل من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري، والقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني وفق القاعدة العامة في حل تنازع القوانين في التشريع الجزائري.

أولا: مجال تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93
بالرجوع إلى ما ورد في الفصل الأول والفصل الثالث من المرسوم التشريعي رقم 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري الصادر بتاريخ 01-03-1993 نجد:

1- في الفصل الأول وخاصة المادتين 2 ، 3 حدد المشرع الأماكن التي لا يخضع إيجارها إلى أحكام حق البقاء وحصرها في العقارات المنجزة أو العقارات القديمة التي تم تجديدها، في إطار الترقية العقارية.

فرض وحدة القانون في الدولة لمنع تعدد القواعد القانونية التي تحكم مراكز قانونية مماثلة، حتى لا تقع اضطرابات في المعاملات، بينما الأصل في المراكز العقدية فإن مصدر تكوينها وإنشائها هو اتفاق بين إرادة الأطراف ومن ثم فأي تعديل أو إلغاء لها يعد مساس بهذا الاتفاق⁽¹⁴⁾، وهو ما لا يجوز للمشرع القيام به، حتى لا يثير في المجتمع عدم ائتمان الأطراف لما تم الاتفاق عليه بينهم، ومن جهة أخرى فإنه نتيجة أعمال مبدأ سلطان الإرادة في تحديدها تكون حتما المراكز القانونية في الاتفاقات كثيرة التنوع، وفيها تفاوت مسألة مألوفة بين الأفراد في المجتمع، ومن ثم لا تؤدي إلى أي اختلال أو اضطراب في المعاملات، وبالتالي ليس ثمة فائدة من أعمال الأثر المباشر للقانون الجديد.

غير أن المسلم به في مجال تنازع القوانين هو أن عدم الرجعية والنفاد المباشر للقانون الجديد مبدأ عام يقيد القاضي ولا يقيد المشرع، أي أن المشرع إذا أراد أن يجعل من نفاذ القانون الجديد ينسحب إلى الماضي أو يجعل من القانون القديم يستمر نفاذه في المستقبل، يتعين عليه فقط عندها - في الرأي الراجح في الفقه - النص صراحة على رجعية القانون الجديد أو استمرار نفاذ القانون القديم، فلا يكفي في ذلك الاعتماد على الإرادة الضمنية⁽¹⁵⁾، فإذا جاء القانون خاليا من النص الصريح، فلا يجوز للقاضي تطبيق القانون الجديد على الماضي كما لا يجوز له تطبيق القانون القديم في المستقبل

وخلاصة القاعدة في حل تنازع القوانين من حيث الزمان، هي أن المشرع الجزائري، اعتمد كقاعدة عامة، لحل مشكلة تنازع القوانين من حيث الزمان، معيار التفرقة بين الأثر الرجعي، والأثر المباشر، وإن هذه القاعدة لا يجوز الخروج عليها إلا استثناء في حالتين : **الأولى**؛ ورود نص صريح من المشرع

2- في الفصل الثالث

أ - في الفقرة الأولى من المادة 20 : أوقف المشرع

تطبيق نصوص قانونية كانت سارية، واستبدلها بنصوص قانونية جديدة، فيما يتعلق بإيجار العقارات المعنية بهذا المرسوم، أي أخرج إيجار السكنات المنجزة أو القديمة المجددة في إطار الترقية العقارية من تطبيق نصوص القانون المدني، المتعلقة بحق البقاء (المواد 514 إلى 517)، ومراجعة الأجرة (المواد 471 إلى 473)، والتجديد الضمني لعقد الإيجار (المادة 509)، وطرق استرجاع المالك للسكن (المواد من 518 إلى 537)، وفي المقابل أعاد هذه العلاقة إلى أحكام القواعد العامة في الإيجار، الواردة في نفس القانون، مع إدخال بعض التعديلات، نص عليها في المواد من 21 إلى 23 في هذا المرسوم وهي؛ شكل العقد، جزاء الإخلال بواجب الشكل، طريقة إنهاء الإيجار، حق الشفعة للشاغل في بيع السكن المملوك للشخص المعنوي.

ب - في الفقرة الثانية من نفس المادة : نص صراحة على استمرار سريان نظام التجديد الضمني لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور مرسوم 93-03، المنصوص عليه في المادة 509 مدني، رغم انه ألغاه بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ سريان هذا المرسوم، وهذا إقرار منه للسريان المستمر للقانون القديم، خروجاً على قاعدة السريان المباشر للقانون الجديد.

ج - أبقى إلى جانب المادة 22 المتضمنة طريقة إنهاء علاقة الإيجار الناشئة في ظل القواعد القانونية الجديدة على المادتين 475-508 من القانون المدني، المتضمنتان لكيفية إنهاء علاقة الإيجار، في الأماكن المعدة للسكن، التي نشأت في ظل القواعد القانونية القديمة.

ومن التحديد السابق، لما ورد في المرسوم التشريعي، فإن حل مشكلة تنازع قوانين إيجار الأماكن المعدة للسكن، لتحديد الفترة الزمنية، لسريان قواعد القانون المدني المتضمنة حق البقاء، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي أوقف سريان هذه القواعد، على أساس معيار التفرقة بين الأثر الرجعي والسريان المباشر للقانون الجديد، الذي قننه المشرع الجزائري في نص المادة الثانية من القانون المدني، يكون كالتالي:

1- انعدام الأثر الرجعي للمرسوم التشريعي 03/93

المبدأ، أن القواعد القانونية الجديدة، في تنظيم علاقة الإيجار ليس لها أثر رجعي، بمعنى أنها لا تملك إعادة النظر، فيما تم من عقود إيجار، في ظل القواعد القانونية القديمة، قبل إلغائها، سواء من حيث شروط انعقادها أو انقضاءها، وما توفر من عناصر هذا الانعقاد، أو الانقضاء، أو سواء فيما تولد عنها من آثار قبل نفاذها.

أ - فيما يتعلق بشروط انعقاد الإيجار أو إنهائه:

لا تسري قواعد المرسوم التشريعي 93/03، على ما انعقد فعلاً، وانقضى انقضاء صحيحاً، من عقود إيجار قبل نفاذها، وإلا كانت رجعية، وعلى ذلك، عقد إيجار المكان المنجز أو المجدد في إطار الترقية العقارية، والمعد للسكن الذي أبرم شفويًا في ظل القواعد القانونية القديمة، طبقاً لنص المادة 467 من القانون المدني، يبقى مستوفياً لكل شروطه، ولا يتحمل المؤجر فيه أية مسؤولية، رغم صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي يعاقب المؤجر في المادة 21/2، 3 عند إخلاله بالتزام الكتابة للعقد، في النموذج الصادر بالمرسوم التنفيذي رقم 69/94، وتثبيت تاريخه بتسجيله بإدارة الضرائب.

وعقد إيجار الأمكنة المعنية في هذا المرسوم، الذي كانت إرادة المؤجر وقت إبرامه معيبة بعيب

القواعد الجديدة مقبولة لاستيفائها شرط التنبيه بالإخلاء، حتى ولو كان قد تم توجيهه في ظل القواعد القانونية القديمة.

ج - أما بالنسبة للآثار المترتبة على الإيجار:

لا تسري نصوص المرسوم التشريعي الجديدة، على ما ترتب على عقد الإيجار من آثار قبل نفاذها في ظل القواعد القديمة، فعقد إيجار السكن في ظل القواعد القديمة، يترتب عليه حق البقاء في السكن طبقاً للمادة 514 مدني، وحق مراجعة الأجرة طبقاً للمادتين 472- 473 مدني، وهذه الآثار تستمر باستمرار علاقة الإيجار، فلا تأثير لنصوص المرسوم التشريعي على ما تم فعلاً من بقاء المستأجر شاغلاً للمكان، بعد انتهاء المدة، ولا أيضاً على ما استحق فعلاً من أجرة بعد مراجعتها، في ظل القواعد القانونية القديمة، إنما المرسوم الجديد، يسري على شغل المكان والأجرة ابتداء من نفاذه، أي يسري على كل عقد إيجار أبرم في ظل القواعد القديمة ما دامت آثاره المتعلقة بالبقاء والأجرة مستمرة ولم تنته حتى صدور المرسوم التشريعي 03/93، بمعنى أنه ابتداء من تاريخ توقيف تطبيق النصوص الخاصة في الإيجار، لم يعد للمستأجر حق التمسك بالبقاء في مواجهة المالك، ولا يجوز لأي من طرفي العقد الحق في طلب مراجعة الأجرة، حتى ولو كان عقد الإيجار الذي يربط الطرفين انعقد في ظل القواعد القديمة، مادام المرسوم الجديد لا يسمح بذلك.

2 - الأثر المباشر للمرسوم التشريعي 03/93

يقصد به تطبيق قواعد المرسوم التشريعي في الإيجار، بحكم مالها من أثر مباشر، من يوم نفاذها، حسب مقتضى المادة الرابعة من القانون المدني، على ما سوف ينشأ من علاقة إيجار في ظلها من حيث انعقادها وعلى ما يترتب عليها من آثار، وطريقة انقضائها، كما أنها تحكم المراكز القانونية

من عيوب الإرادة أو تجدد العقد وكان المالك فيه ناقص الأهلية، وقت تجديده في ظل القواعد القديمة التي تستبعد قواعد الأهلية وعيوب الإرادة⁽¹⁶⁾، يبقى غير قابل للإبطال، رغم أن القواعد الجديدة تجيز للعاقدين الذي كانت إرادته معيبة أو كان ناقص الأهلية وقت إبرامه، طبقاً للقواعد العامة الحق في طلب إبطاله.

وعقد إيجار هذه العقارات المعنية بمرسوم 03/93، الذي أبرم في ظل القواعد القديمة، وكان غير ثابت التاريخ، يبقى نافذاً في مواجهة الغير، في ظل القواعد الجديدة، حتى وإن كانت القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 328 مدني⁽¹⁷⁾، لا تجيز نفاذه في حق الغير وعقود الإيجار التي انتهت في ظل القواعد القانونية القديمة، واسترجع فيها المالك السكن لانقضاءه الشخصي، فلا تملك قواعد المرسوم التشريعي 03/93، إعادة النظر فيما تم من استرجع للسكن. وإلا كانت رجعية. سواء استعمل المالك حقه في الاسترجاع بعد أن وفر للمستأجر الشاغل سكناً مماثلاً استناداً على المادة 526 مدني، أو دون أن يوفر للشاغل سكناً بناءً على المادة 529 أو المادة 533 مدني.

ب - أما المركز القانوني الذي يتطلب تكوينه أو انقضاؤه أكثر من عنصر أو وقتاً طويلاً

لا تملك قواعد المرسوم التشريعي 03/93 الجديدة في الإيجار، أن تعدل من شروط هذا التكوين، أو الانقضاء، التي توفرت واجتمعت فعلاً، في ظل القواعد القانونية القديمة - الملغاة - فحق المالك في استرجاع السكن في ظل القواعد القديمة، يتكون من إجراء التنبيه، طبقاً للمادة 475 مدني ثم المطالبة القضائية، فإذا وجه المالك تنبيهه بالإخلاء، وانتهت مدته في ظل القواعد القانونية القديمة، فإن القواعد القانونية الجديدة لا تملك إعادة النظر في هذا الإجراء، وتكون الدعوى التي ترفع في ظل

التي بدأ تكوينها أو انقضائها في ظل القواعد القانونية القديمة ولم يكتمل هذا التكوين أو الانقضاء إلا في ظلها، واستمرت جارية، كما تطبق على الآثار المستقبلية لعقود إيجار سبق إبرامها في ظل القواعد القديمة، أي على ما ينشأ في الماضي ابتداء من يوم نفاذها، ولا استثناء على هذا إلا حيث ينص القانون صراحة أو كان المركز القانوني عقدا جاريا.

أ - بالنسبة لما ينشأ في ظل المرسوم 03/93 من علاقة إيجار

تتخذ قواعد المرسوم التشريعي 03/93 في الإيجار، بحكم مالها من نفاذ مباشر، على كل ما ينشأ في ظلها، من علاقة إيجار في سكنات الترقية العقارية، ابتداء من تاريخ سريانه وهو 1993.03.01. من حيث انعقادها وأثارها وانقضائها، فكل عقد إيجار يبرم بعد هذا التاريخ، يخضع من حيث انعقاده لحكم المادة 21 من هذا المرسوم، أي يجب أن يفرغ الاتفاق في عقد مكتوب حسب الشكل الذي حدده المشرع في المرسوم رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994، وأن يكون هذا العقد ثابت التاريخ أي مسجل بإدارة الضرائب، وإلا تعرض المؤجر للعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين الثانية والثالثة من نفس المادة.

وتخضع عقود إيجار سكنات الترقية العقارية المبكرة في ظل هذا المرسوم، من حيث آثارها، إلى القواعد العامة في الإيجار، المعدلة بنصوص هذا المرسوم، والمنصوص عليها في المواد 467 إلى 513 من القانون المدني، ومن حيث انقضائها إلى أحكام المادة 22 من المرسوم 03/93 .

ب - بالنسبة لتمام ما بدأ في الماضي من تكوين أو انقضاء المراكز القانونية

تتخذ قواعد المرسوم التشريعي الجديدة في الإيجار، بما لها من نفاذ مباشر، على التصرفات

القانونية والمراكز التي يتم تكوينها في ظلها حتى ولو كان قد بدأ تكوينها في ظل القواعد القانونية القديمة. فالمالك، الذي وجه تنبيهه بالإخلاء للمستأجر، وفق أحكام المادة 475 مدني، من أجل وضع حد لنهاية علاقة الإيجار، واسترجاع السكن طبقا لأحكام المادة 529 مدني مثلا، وانتهت مدة هذا التنبيه في ظل القواعد القديمة، وصدر المرسوم 03/93 ، فإن الدعوى القضائية التي يرفعها هذا المالك يخضع الفصل فيها إلى أحكام القواعد القانونية الجديدة، بما لها من اثر مباشر، أي أن القاضي عند نظر هذه الدعوى للفصل فيها لا يبحث فيما إذا كانت شروط انتهاء هذه العلاقة المنصوص عليها في المادة 529 مدني، الملغاة، متوفرة أو غير متوفرة، وإنما يبحث في شروط انتهاء العلاقة الإيجارية، وفق القواعد القانونية الجديدة، من حيث مدة العقد، انتهت أم لم تنته وفق أحكام المادتين 508 ، 475 من القانون المدني .

ج - الآثار المستقبلية لعقود الإيجار السابقة على تاريخ المرسوم 03/93

انطلاقا من أن علاقة الإيجار في ظل الأحكام الخاصة بحق البقاء، هي علاقة أوجدها المشروع بسبب أزمة السكن، واستبعد فيها إرادة الطرفين في تحديد الالتزامات القائمة بينهما، ومن ثم فهذه العلاقة هي نظام قانوني، وليس عقدا إراديا، وأن هذا النظام القانوني الخاص بعلاقة الإيجار أوقف المشروع العمل به بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993، وأعاد هذه العلاقة لحكم القواعد العامة في الإيجار، وبناء عليه فآثار عقود الإيجار المبكرة في ظل هذا النظام والتي استمرت جارية وطرق إنهائها تخضع لحكم القواعد القانونية الجديدة، لما لها من نفاذ مباشر، ولا تدخل ضمن الاستثناء الوارد عليه، المتعلق بالآثار الجارية للمراكز العقدية، التي تبقى خاضعة لحكم

بالتجديد الضمني للعقد عند علم المؤجر ودون اعتراض منه على بقاء انتفاع المستأجر بالسكن بعد انتهاء مدة الإيجار، في العقود المحددة المدة، المبرمة قبل صدور مرسوم 93/03. أنه في حالة اعتراض المؤجر عند انتهاء المدة المحددة للانتفاع على تجديد العقد تنهي علاقة الإيجار، ودون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، عملاً بالمادة 508 مدني ويكون المستأجر ملزماً برد السكن إلى مالكه وفق أحكام المادة 502 مدني، إعمالاً لقاعدة الأثر المباشر للقانون الجديد، ولا يحتج بحق البقاء استناداً على المادة 514 أُلغيت منعاً للسريان المستمر للقانون القديم .

2 - إنهاء علاقة الإيجار غير المحددة المدة

أما طريقة إنهاء علاقة الإيجار في عقود السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية غير المحددة المدة والمبرمة قبل صدور مرسوم 93/03، مهما كان سبب عدم تحديد المدة، سواء كان اتفاق الطرفين، أو السكوت عنها في مجلس العقد، أو عدم إمكان إثباتها بعد الاتفاق عليها، طبقاً للمادة 474 مدني، أو كان نتيجة استعمال حق البقاء طبقاً للمادة 514، أو بسبب تجديد العقد طبقاً للمادة 509، ففي جميع هذه الحالات تطبق المادة 475 في إنهاء علاقة الإيجار، بحكم ما لها من نفاذ مباشر، أي لكي يوضع حد لعلاقة إيجار غير محددة المدة أبرمت في ظل القانون المدني، واستمرت جارية في ظل قواعد المرسوم التشريعي 93/03 الجديدة، لا بد من توجيه تنبيه بالإخلاء، وفق المدة المنصوص عليها في هذه المادة، وهي في ديار السكنى، ستة أشهر تبدأ لزوماً، من 15 جافني، أو 15 أبريل أو 15 جويلية، أو 15 أكتوبر، وعند انتهاء مهلة التنبيه ، تنتهي علاقة الإيجار، ويكون المستأجر ملزماً برد السكن إلى مالكه، وفق أحكام المادة 502

القانون القديم، وهذا من أجل بسط وحدة النظام القانوني في الدولة، لمنع تعدد القوانين التي تحكم المراكز القانونية المماثلة في إيجار العقارات المنجزة أو التي تم تجديدها في إطار الترقية العقارية، لتجنب الفوضى في المعاملات، أي أن حق البقاء في هذه السكنات وكذا مراجعة الأجرة كآثار، تتولد عن عقود الإيجار التي أبرمت في ظل القواعد القديمة الملغاة، لم يعد للمستأجر حق الاستفادة منهما، ليس فقط بالنسبة لعقود إيجار عقارات الترقية العقارية، التي تبرم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 / 03، وإنما أيضاً بالنسبة لعقود إيجار هذه السكنات التي أبرمت قبل صدوره، وفي المقابل إن حق المالك في استرجاع السكن، كأثر لعقد الإيجار، في ظل القواعد الملغاة، لم يعد ابتداءً من تاريخ نفاذ المرسوم التشريعي، مرتبطاً بحاجة المالك للسكن ومحصوراً في الحالات المنصوص عليها في المواد من 518 إلى 537 مدني، وإنما أصبح مرتبطاً بانتهاء مدة العقد، كما أن استعمال حق الاسترجاع لم يعد يقتصر على المالك الجزائري دون الأجنبي⁽¹⁸⁾، بل أصبح الحق في استرجاع السكن للمالك، سواء كان هذا المالك جزائرياً أو أجنبياً .

د - بالنسبة لإنهاء علاقة الإيجار السابقة على تاريخ المرسوم 93/03

تطبق قواعد المرسوم التشريعي الجديدة ، بحكم ما لها من نفاذ مباشر على إنهاء علاقة الإيجار الناشئة عن عقود إيجار أبرمت في ظل القواعد القديمة، واستمرت جارية في ظلها، على أن المشرع ميز بين طريقة إنهاء علاقة الإيجار المحددة المدة وبين طريقة إنهاء علاقة الإيجار غير المحددة المدة.

1 - إنهاء علاقة الإيجار المحددة المدة

يُستفاد من مفهوم المخالفة، لتفسير الفقرة الثانية من المادة 20 من المرسوم 93/03 التي تقضي

هذا الوجه عقدا جديدا، لا يمكن لأحد طرفيه أن ينفيه إلا عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء للطرف الآخر، في الميعاد الذي حددته المادة 475 مدني، كما تقضي بذلك المادة 474 من نفس القانون .

وعلى ذلك يكون المشرع الجزائري قد أعلن عن نيته صراحة في نص الفقرة الثانية من المادة 20 من مرسوم 03/93، على استمرار نفاذ المادة 509 من القانون المدني الملغاة ، خروجاً على النفاذ المباشر للمادة 22 من نفس المرسوم التي لا تسمح بتجديد العقد إذ تنص " إذا انقضى أجل الإيجار مبم قانونياً يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة"

ثانيا - مجال تطبيق القانون رقم 05/07

بالرجوع إلى القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني الصادر بتاريخ 2007/05/13 نجد أن الأحكام الأساسية الواردة فيه والتي تخص موضوع هذا المقال هي:

1- من حيث شروط الإيجار، نص المشرع في المادة 467 مكرر من هذا القانون على إضافة شرط الكتابة وثبوت تاريخ العقد، وإلا كان باطلا وبالتالي أصبح الإيجار بصور هذا القانون عقدا شكليا.

2- في المادة 8 منه ؛ ألغى نصوص قانون كانت سارية واستبدلها بنصوص أخرى جديدة، أي ألغى من القانون المدني النصوص التي تحكم آثار العقد وانقضائه المتعلقة بالأجرة وكيفية تحديدها ومراجعتها (المواد 470 و 471 و 472 و 473) وتحديد المدة (المادة 474) والتنبيه بالإخلاء (المادة 475) وحكم التحسينات المضافة إلى العين المؤجرة عند ردها (المادة 504) وانتهاء الإيجار وتجديده وحق البقاء (المواد من 508 إلى 537) .

وفي الفقرة الثانية من نفس المادة، ألغى المادة 20 من المرسوم التشريعي المتضمنة توقيف العمل بأحكام حق البقاء ومراجعة الأجرة في إيجار

مدني، عملا بقاعدة الأثر المباشر للقانون الجديد ولا يحق للمستأجر أن يحتج بالبقاء، منعا للأثر المستمر للقانون القديم .

وتجدر الملاحظة، أنه عند انتهاء علاقة إيجار عقارات الترقية العقارية، المبرمة في ظل النصوص القديمة، سواء برفض المؤجر تجديد العقد في العقود المحددة المدة أو سواء اثر انتهاء مهلة التنبيه في العقود غير المحددة المدة، يصبح المستأجر شاغلا للسكن دون سند، ومن ثم فهو عقبة مادية أمام المالك في حيازة سكنه، يجوز لقاضي الأمور المستعجلة اثر دعوى استعجاليه الأمر بطرده⁽¹⁹⁾.

الاستثناء على الأثر المباشر للمرسوم التشريعي 03/93

عرفنا من التحليل السابق، لما ورد في المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 من أحكام تتعلق بالعلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع الجزائري نص في الفقرة الثانية من المادة 20 صراحة على بقاء عقود إيجار الأماكن - المنجزة في إطار الترقية العقارية، المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم خاضعة لقاعدة التجديد الضمني للعقد، المنصوص عليه في المادة 509 مدني، التي تنص " إذا انتهى عقد الإيجار، وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، مع علم المؤجر، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير محددة، ويسري على الإيجار أحكام المادة 474، إذا تجدد على هذا الوجه.....". بمعنى أنه إذا بقي المستأجر ينتفع بالسكن بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار الذي أبرم في ظل قواعد القانون المدني، وكان انتهاء هذه المدة قد حصل في ظل قواعد المرسوم رقم 03/93 الجديدة، وكان المؤجر على علم بذلك، ودون اعتراض منه على انتفاع المستأجر، يتجدد الإيجار بشروطه الأولى، تجدداً ضمناً ولكن لمدة غير معينة، ويعتبر الإيجار على

أو انقضائها، وما توفر من شروط هذا الانقضاء أو الانقضاء، أو سواء فيما نشأ عنها من آثار.

أ - بالنسبة لشروط انعقاد الإيجار أو إنهائه :

لا تسري نصوص القانون رقم 05/07 الجديدة المعدلة والمتممة لنصوص القانون المدني على ما انعقد فعلا أو انقضى انقضاء صحيح ، من عقود إيجار قبل نفاذها وإلا كانت رجعية، وتبعا لذلك فعقد إيجار المكان المعد للسكن الذي أبرم شفويا في ظل قواعد القانون المدني طبقا للمادة 467، يبقى صحيحا مستوفيا لكل شروطه، ولا يبطل بصور المادة 467 مكرر من القانون 05/07 التي تشترط توفر الشكل وثبوت التاريخ في عقد الإيجار وإلا كان باطلا، كما أن عقد إيجار السكنات المنجزة أو المجددة في إطار الترقية العقارية الذي لا يتوفر فيه الشكل المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93، يبقى الجزاء على هذا الإخلال هو معاقبة المؤجر بالعقوبات المقررة في الفقرتين 2، 3، من نفس المادة، ولا يبطل هذا العقد بصور المادة 467 مكرر التي تشترط الكتابة وثبوت تاريخ العقد وإلا كان الإيجار باطلا.

كما أن عقد الإيجار الذي كانت إرادة المؤجر وقت إبرامه معيبة بعيب من عيوب الإرادة، أو تجدد العقد وكان المالك وقت تجديده ناقص الأهلية، في ظل قواعد القانون المدني الخاصة بحق البقاء، التي تستبعد قواعد الأهلية وعيوب الإرادة⁽²⁰⁾ ، يبقى غير قابل للإبطال، رغم أن القواعد الجديدة تجيز للعائد الذي كانت إرادته معيبة أو كان ناقص الأهلية . وقت إبرامه . الحق في طلب إبطاله.

وأیضا عقد الإيجار الذي أبرم في ظل قواعد القانون المدني الخاصة بحق البقاء، وكان غير ثابت التاريخ، يبقى نافدا في حق الغير طبقا للمادة 530 مدني، في ظل قواعد القانون رقم 05/07 الجديدة،

العقارات المنجزة أو المجددة في إطار الترقية العقارية والفقرتين 2، 3 من المادة 21 المتضمنتان الجزاء على الإخلال بواجب الكتابة لعقد الإيجار والمادة 22 الخاصة بانتهاء الإيجار . واستبدل هذه النصوص بنصوص القواعد العامة في الإيجار المنصوص عليها في نفس القانون بعد أن عدل وتم بعض أحكامها ونص عليها في المادة 6 من نفس القانون .

3- في المادة 7 منه، نص صراحة على استمرار نفاذ القانون القديم على عقود الإيجار التي أبرمت في ظله مدة عشر سنوات من تاريخ نشر القانون 05/07 وهو 2007/05/13، وإذا كان المستأجر شخصا طبيعيا بلغ من العمر سن السنتين (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون استمر هذا النفاذ إلى يوم وفاته، وفي المقابل حدد المشرع تاريخ نهاية تطبيق أحكام حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن مهما كان الوصف الذي يحمله المكان المؤجر.

وبناء على ما سبق فإن حل مشكلة التنازع بين القواعد القانونية الملغاة وقواعد القانون رقم 05/07 وفق معيار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون المدني، يكون كالآتي:

1 - انعدام الأثر الرجعي للقانون 05/07
القاعدة؛ أن نصوص القانون رقم 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 قواعد القانون رقم 50/1597 المتضمن تطبيق قانون الإيجارات الفرنسي المؤرخ 1948/09/01 في الجزائر أو قواعد القانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 أو المرسوم التشريعي 03/93، سواء من حيث شروط انعقادها

10/05 المؤرخ في 20/يونيو/2005 والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

وعلى ذلك عقد الإيجار المبرم في ظل قانون الإيجارات القديم يخضع في الإثبات لحكم ما يقره القانون المدني القديم في المادة 1715⁽²²⁾ التي تشترط في إثبات عقد الإيجار الشفوي الإقرار القضائي أو اليمين وتستبعد الشهود والقرائن، ولا سلطان للقانون المدني الحالي الصادر بتاريخ 1975/09/26 فيما اقره من تعديل في وسائل إثبات هذا العقد.

وعقد الإيجار المبرم في ظل القانون المدني قبل التعديل الوارد في القانون 05/07 . باعتباره تصرف مدني مسمى لم يرد في النصوص المنضمة لإحكامه نص يحدد وسيلة إثباته، ومن ثم يخضع لحكم القاعدة العامة في الإثبات المنصوص عليها في المادة 333، وتكون وسيلة إثباته الكتابة إذا تجاوزت قيمته ألف دينار ويكفي الشهود فيما كانت قيمته مساوية أو أقل؛ ويتعديل المادة 333 بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005، عقد الإيجار المبرم بعد هذا التعديل يشترط في إثباته الكتابة إذا تجاوزت قيمته مائة ألف دينار ويكفي الشهود إذا كانت قيمته مساوية أو أقل، ولا سلطان للقانون رقم 05/07 الصادر بتاريخ 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الحالي فيما اقره من وسيلة إثبات لعقود الإيجار التي تبرم في ظله، وهي الكتابة مهما كانت قيمة الإيجار، إذ جعل من الكتابة وثبوت تاريخ العقد شرطين لانعقاده في المادة 467 مكرر، وبالتالي عدم توفر الكتابة إطلاقاً أو توفر الكتابة دون التسجيل يعني بطلان العقد.

ج - بالنسبة للآثار المترتبة على الإيجار
لا تسري نصوص القانون 05/07 المعدلة والمتممة للقانون المدني على ما ترتب من آثار على عقود

حتى وإن كانت هذه القواعد لا تجيز نفاذه في مواجهة الغير بسبب بطلانه لعدم توفر الشكل المطلوب⁽²¹⁾.

وعقد إيجار السكن المنجز في إطار الترقية العقارية، المبرم في ظل قواعد القانون المدني المتضمنة حق البقاء، الذي تجدد طبقاً للمادة 2/21 من المرسوم التشريعي 03/93 لمدة غير محددة، واستمر جارياً في ظل القانون 05/07، يبقى العقد المجدد صحيحاً ونافذاً، رغم المدة فيه غير محددة، ولا يبطل بصور القانون 05/07 الذي يشترط لانعقاد الإيجار تحديد المدة وإلا كان باطلاً في المادة 467 مدني .

ب - بالنسبة لإثبات علاقة الإيجار:

تنص المادة الثامنة من القانون المدني " تخضع الأدلة المعدة مقدماً للنصوص المعمول بها في الوقت الذي اعد فيه الدليل، أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعداده " وحكم هذه المادة أن القانون الذي يتم في ظله تكوين التصرف هو الذي يحدد نوع الدليل الواجب في إثباته، ولا يكون للقانون الجديد سلطان على هذا النوع من الإثبات بسبب انعدام أثره الرجعي، ويكون الأمر كذلك إذا ألغى القانون الجديد دليلاً مهياً كان يشترطه القانون القديم أو يفرض دليلاً مهياً لم يكن القانون القديم يشترطه، ففي الحالتين يبقى الإثبات خاضعاً للقانون القديم.

والإيجار باعتباره عقد زمني يتطلب تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه فترة زمنية قد تمتد في ظل القوانين المتتازعة، خاصة وأنه يخضع لنظام حق البقاء، ومن ثم توجد حالياً عقود إيجار أبرمت في ظل القانون رقم 50/1597 القديم، وأخرى أبرمت في ظل القانون المدني الحالي الصادر في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون رقم

هذا القانون يجب أن يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر في مجلس التعاقد إجباريا على مدة محددة للإيجار، وأيضا على بدل الإيجار من حيث نوعه ومقداره، فلا ينعقد الإيجار إذا كانت المدة فيه غير محددة سواء كان عدم تحديد المدة يرجع إلى اتفاق العقادان على مدة غير محددة أو يرجع إلى سكوتها على تحديدها، كما لا ينعقد الإيجار إذا كانت الأجرة غير معينة فيه ، ويجب أن يفرغ الاتفاق في عقد مكتوب حسب الشكل الذي حدده المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ 1994/03/19 وان يكون للعقد تاريخ ثابت أي مسجل بإدارة الضرائب و إلا كان باطلا.

وتخضع عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون رقم 05/07 من حيث آثارها إلى القواعد العامة في الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، المعدلة والمتممة بنصوص هذا القانون وهي المواد من 476 إلى 507.

وينتهي الإيجار المبرم في ظل القانون 05/07 بانقضاء المدة المتفق عليها في العقد دون اتخاذ إجراءات التنبيه طبقا للمادة 469 مكرر 1 مدني، ويكون المستأجر ملزم برد العين المؤجرة طبقا للمادتين 502، 503، و إذا أخل بهذا الالتزام تحمل مسؤولية تعويض الضرر الذي يصيب المؤجر جراء هذا الإخلال .

ب - إثبات علاقة الإيجار في ظل قانون 05/07

لم يحدد قانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني وسيلة إثبات علاقة الإيجار التي تنشأ في ظلة، غير انه اشترط كتابة العقد و إلا كان باطلا في المادة 467 مكرر ومن ثم وسيلة إثبات الإيجار في ظل هذا القانون هي الكتابة دون غيرها من وسائل الإثبات الأخرى.

الإيجار قبل نفاذها ، في ظل القواعد القديمة الملغاة سواء كانت هذه الآثار ناتجة عن عقود إيجار مبرمة في ظل قانون رقم 1597 / 50 المضمن قانون الإيجارات القديم أو في ظل القانون المدني قبل صدور القانون 05/07 أو المبرمة في إطار المرسوم التشريعي 03 / 93 ، لانعدام الأثر الرجعي لهذا القانون .

2 - الأثر المباشر لنصوص قانون 05/07

تطبق قواعد القانون رقم 05/07 الجديدة في الإيجار بحكم ما لها من اثر مباشر، من يوم نفاذها وفق أحكام المادة الرابعة من القانون المدني، على ما ينشأ من علاقة إيجار في ظلها، من حيث شروط انعقادها، وإثباتها، وعلى ما يتولد عليها من آثار، وطريقة إنهاؤها، كما أنها تحكم المراكز القانونية التي بدأ تكوينها أو انقضاؤها في ظل القواعد القانونية القديمة ولم يكتمل هذا التكوين أو الانقضاء إلا في ظلها، وعلى الآثار المستقبلية لعقود الإيجار التي سبق إبرامها في ظل القواعد الملغاة، ولا استثناء على ذلك إلا بنص صريح في القانون

أ - بالنسبة لما ينشأ في ظل القانون رقم 05/07 من علاقة إيجار

تنفذ قواعد القانون رقم 05/07 الجديد على الإيجار بحكم نفاذها المباشر، على ما ينشأ في ظلها من علاقة إيجار، ابتداء من تاريخ سريان هذه القانون وهو 2007/05/13 من حيث شروط انعقادها وآثارها وانقضائها، فكل عقد إيجار يبرم بعد هذا التاريخ يخضع من حيث شروط انعقاده لحكم المادة 2 من هذا القانون المعدلة للمادة 467 التي صار نصها " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ". والمادة 467 مكرر التي تنص " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا ". أي لكي ينعقد الإيجار صحيحا في ظل

ج - إنهاء عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون رقم 05/07

وضع المشرع الجزائري في القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، بالنسبة لعقود إيجار السكنات القديمة غير المجددة، مدة عشر سنوات كحد أقصى لاستمرار علاقة الإيجار في خضوعها لأحكام النصوص الخاصة بحق البقاء، ابتداء من صدور هذا القانون وهو 2007/05/13، وإذا كان شاغل السكن يبلغ من العمر ستون سنة كاملة وقت هذا التاريخ يستمر نفاذ هذه الأحكام طيلة حياته، ولا يستفيد من بعده ورثته ولا الأشخاص الذين يعيشون معه من حق البقاء (المادة 507 مكرر)، وتبعا لذلك فإنه بانتهاء هذه المدة عند تاريخ 2017/05/13، أو عند تاريخ وفاة شاغل يتوقف النفاذ المستمر للنصوص القديمة في حكم علاقة الإيجار، ويبدأ نفاذ القواعد الجديدة في القانون المدني ساريا على حكم الإيجار، وتخضع العلاقة الإيجارية في انقضاءها إلى حكم الفقرة الأولى من المادة 469 مكرر 1 التي تنص " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء " أي عند انقضاء مدة العشر سنوات أو بتحقق الوفاة بعد صدور قانون 05/07 يصبح الشاغل ملزم برد السكن إلى المالك طبقا للمادة 502 مدني، وإذا اخل بتنفيذ هذا الالتزام، وبقي ينتفع بالسكن، يكون انتفاعه غير مشروع، ويتحمل مسؤولية تعويض المالك عن الضرر الذي يترتب له جراء هذا الإخلال، بالإضافة إلى مبلغ الأجرة، ويكون لقاضي الأمور المستعجلة الأمر بطرده⁽²³⁾.

أما علاقة الإيجار خلال العشر سنوات المقررة لسريان القانون القديم، لا تتقضي إلا وفق إجراءات التنبيه بالإخلاء لمدة ستة أشهر تبدأ وجوبا في 15 جافني أو 15 ابريل أو 15 جويلية أو 15 أكتوبر طبقا للمادة 475 وان الانقضاء غير مرتبط بانتهاء

المدة إنما يكون إما بسبب قيام المالك بالأشغال لتجديد السكن في إطار الترقية العقارية (المواد 518 إلى 525) أو بسبب الانتفاع الشخصي للمالك الجزائري دون الأجنبي (المواد 526 إلى 537) وإلا بسبب إخلال الشاغل بأحد التزاماته .

- الاستثناء على الأثر المباشر للقانون رقم 05/07
تم القانون رقم 05/07 في مادته السابعة القانون المدني بالمادة 507 مكرر التي تنص " تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين سنتين (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن، وفقا للتشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم.

لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم".

ومقتضى هذه المادة هو أن المشرع الجزائري استثنى من حكم النفاذ المباشر للقانون رقم 05/07 الآثار المترتبة عن عقود إيجار العقارات السكنية المبرمة في ظل التشريع السابق، أي قرر المشرع استمرار نفاذ النصوص القديمة - الملغاة - بموجب هذا القانون في حكم آثار عقود إيجار العقارات السكنية القديمة غير المجددة، المبرمة في ظل القانون رقم 50/1597 القديم والمبرمة في ظل القانون المدني قبل صدور القانون 05/07 وعقود إيجار العقارات الجديدة أو القديمة المجددة في إطار الترقية العقارية المبرمة في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.

أ - بالنسبة لآثار عقود إيجار السكنات القديمة المبرمة قبل صدور القانون 05/07 :

آثار عقود إيجار الأماكن السكنية القديمة غير المجددة المبرمة قبل صدور القانون 05/07، تستمر

فيها بإرادة الطرفين، دون تدخل من المشرع ومن ثم فآثار هذه العقود التي استمرت جارية في ظل القانون رقم 05/07 الجديد، تخرج من حكم النفاذ المباشر لهذا القانون استثناء، باعتبارها آثار عقد إرادي، وتدخل في حكم النفاذ المستمر للمرسوم التشريعي 03/93، وعليه عقد الإيجار الذي أبرم في ظل هذا المرسوم الذي أخل فيه المؤجر بالتزام كتابة العقد المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 21 فإن الشاغل الذي يحوز وصل إيجار يكون له الحق في عقد إيجار لمدة سنة من تاريخ اكتشاف المخالفة عملاً بالفقرة الثالثة من المادة 21 الملغاة، ولا يمكن الاحتجاج ببطلان العقد استناداً للمادة 467 مكرر التي تشترط الكتابة في انعقاد العقد.

والنتيجة 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 رقم 03/93 وهو 1993/03/01، وألغيت نهائياً من حكم عقود الإيجار المبرمة بعد صدور القانون رقم 05/07 بتاريخ 2007/05/13، وبقي حكمها يقتصر فقط على عقود إيجار العقارات القديمة غير المجددة، المبرمة قبل صدور القانون رقم 05/07 لمدة عشر سنوات، أي حتى تاريخ 2017/05/14، وعندها يتوحد النظام القانوني للإيجار في نصوص القانون المدني، متحرراً من الأحكام الخاصة، ويسود مبدأ سلطان الإرادة، وتنتهي مسألة تعدد القواعد القانونية التي تحكم المراكز القانونية المماثلة في الإيجار.

جارية لمدة عشر (10) سنوات من تاريخ صدور هذا القانون لأحكام النصوص الخاصة في الإيجار الملغاة، خروجاً على قاعدة الأثر المباشر لهذا القانون الجديد، وهذا عملاً بنص المادة 507 مكرر مدني الجديدة، وعلى ذلك يبقى للشاغل خلال المدة المحددة في هذه المادة الحق في التمسك بالبقاء في السكن في مواجهة المالك طبقاً للمادة 514 وان هذا الحق ينتقل إلى أفراد عائلته الذين يعيشون معه في حالة هجره الأسرة أو وفاته طبقاً للمادة 515، وأيضاً يكون للطرفين الحق في مراجعة الأجرة وفق إجراءات أحكام المادتين 472، 473، كما يبقى العقد خاضعاً لإحكام التجديد طبقاً للمادة 509، ولا تنتهي علاقة الإيجار خلال هذه المدة إلا عن طريق إجراءات التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة 475، وفي حالات محددة وهي إما بسبب إخلال الشاغل بأحد التزاماته أو بسبب قيام المالك بأشغال في العين المؤجرة طبقاً للمواد 518 إلى 525 أو بسبب الانتفاع الشخصي طبقاً للمواد 526 إلى 537.

غير أنه إذا كان الشاغل للسكن المؤجر شخصاً طبيعياً بلغ سن الستون (60) سنة كاملة وقت صدور قانون 05/07 فإن فترة استمرار خضوع علاقة الإيجار للقانون القديم تتحدد بتاريخ وفاة هذا الشاغل، وحق البقاء في السكن بعد وفاته لا ينتقل إلى ورثته أو إلى الأشخاص الذين كانوا يعيشون معه .

ب - آثار عقود إيجار العقارات السكنية الجديدة أو القديمة المجددة المبرمة في ظل مرسوم 03/93
عقود إيجار السكنات المنجزة أو القديمة المجددة في إطار الترقية العقارية، المبرمة في ظل المرسوم التشريعي 03/93 هي عقود تنشأ وتتحدد بالالتزامات

المراجع والهوامش

- 1- الأخضر العقون، إيجار المحلات التجارية، نشرة القضاة العدد الأول سنة 1987، ص 14.
- 2- يشترط على المالك عند استرجاع السكن، أن يوفر للمستأجر الشاغل سكنا مماثلا في نفس البلدة، وبموصفات معينة يستحيل عليه تحقيقها بسبب ندرة السكنات، وامتناع الملاك عن تأجير سكناتهم الشاغرة، نتيجة تطبيق أحكام حق البقاء (راجع المواد من 518 إلى 537 من القانون المدني) .
- 3- راجع المادة الثانية من المرسوم التشريعي 03/93.
- 4،5- راجع المواد 3، 4، 5، 6، من المرسوم السابق .
- 6- اخذ المشرع الجزائري القاعدة العامة في حل مشكلة تنازع القوانين من حيث الزمان بمعيار النظرية الحديثة المبني على التميز بين الأثر الرجعي والأثر المباشر للقانون الجديد، ويعد الفقيه الفرنسي روبير صاحب الفضل في شرح هذه النظرية والدعوة إلى الأخذ بها في كتابه تنازع القوانين من حيث الزمان الجزء الأول والثاني 1929، 1933.
- 7- روبير، تنازع القوانين من حيث الزمان " نظرية عدم رجعية القوانين " الجزء الأول، ف 44، ص 385، 386 .
- 8- روبير، المرجع السابق نفسه .
- 9- روبير، المرجع السابق، ف 45، ص 390، 391. - حسن كيره، المدخل إلى القانون، ط 5، ف 197، ص 360.
- 10- روبير، المرجع السابق، ف 45، ص 388 .
- 11- روبير، المرجع السابق، ج 1، ف 47، ج 2، ف 108 .
- 12- روبير، المرجع السابق، ج 1، ف 66، ص 152.
- 13- روبير، المرجع السابق، ج 2، ف 85، ص 89، ف 152، ص 769 .
- 14- روبير، المرجع السابق، ج 1، ف 69، ص 597، 600 .
- 15- أوبري ورو، القانون المدني الجزء الأول، ص 124.
- 16- فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، رسالة دكتوراه جامعة القاهرة، ديسمبر 1963 ص 146.
- 17- تنص المادة 2/328 مدني " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت "...
- 18- لا يسمح للمالك الأجنبي في ظل أحكام حق البقاء باسترجاع السكن للاستعمال الشخصي، راجع المواد، 526، 529، 533. في حين يسمح له بالاسترجاع عند القيام بالأشغال، راجع المواد من 518 إلى 525.
- 19- قرار المحكمة العليا رقم 139280 المؤرخ في 1995/10/24. مشار إليه في قانون الإجراءات المدنية، ط 2005/2006 منشورات بيرتي. ص 65.
- 20- فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، المرجع السابق نفسه.
- 21- راجع المادة 467 مكرر الجديدة.
- 22- اصدر المشرع الجزائري عند الاستقلال القانون المؤرخ في 31 /12/ 1962 مدد بموجبه العمل بالقوانين الفرنسية ومن ضمنها القانون المدني المتضمن المادة 1715 الخاصة بإثبات عقد الإيجار الشفوي.
- 23- قرار المحكمة العليا المشار إليه سابقا، ه 19.