



الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها

في ظل آخر التعديلات .

ناجية بن عودة ، طالبة دكتوراه (*)

جامعة مستغانم

benaoudanadjia27@gmail.com

أ.د . نضرة قماري

جامعة مستغانم

goumari70@gmail.com

تاريخ النشر: 2018/12/30

تاريخ القبول: 2018/11/01

تاريخ الإيداع: 2018/10/10

الملخص:

يعتبر عقد الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري عقداً من نوع خاص يختلف عن عقد الإيجار الذي نظمته المشرع في التقنين المدني ضمن العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء حيث خصّ هذا النوع من الإيجار بإجراءات وشروط خاصة لإبرامه ، ومع ذلك يثير إشكالات عديدة حول مسألة إثبات عقد الإيجار الذي يجب أن يكون بموجب عقد مكتوب محرر من طرف الديوان نفسه وفقاً لنموذج محدد قانوناً بضاف إليها العراقيل التي صادفت الديوان وهو بصدد التنازل عن السكنات التابعة له ، فغالبية هاته السكنات لم يعد يشغلها المستأجر الأصلي الذي تعاقد مع الديوان مما صعب من عملية نقل حق الإيجار الساري مفعولها إلى يومنا هذا .

الكلمات الدالة:

ديوان الترقية والتسيير العقاري، عقد الإيجار ، إثبات العقد ، نقل حق الإيجار ، التنازل عن الإيجار

.Abstract:

The lease agreement concluded between the promotion offices and the land management as a particular contract, is different from those lease agreements provided by the legislator when establishing laws related to acts allowing to benefit from an object. The latter concerns the specific procedures and conditions at the time of its conclusion, which must be preserved. Starting by establishing the lists of beneficiaries, when concluding the act between the office and the tenant, although this presents a series of problems leading to an important number of conflicts brought before the courts, especially when it is authentication of the rental

(*) المؤلف المرسل: رضوان بعزي baaziradhoane@gmail.com



documents to be issued by the same promotion office in a legally determined manner, so it is considered as a means both to conclude and authenticate, on the other hand, the judges consider it as the only way to give the tenant a status when occupying the premises of the Office.

Key Word:

Real Estate Development and Promotion Office, Lease Contract, Proof of Contract, Transfer of Lease, Lease Assignment

يعرف عقد الإيجار على أنه عقد يَمَكِّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويعتبر من العقود الأكثر تداولاً وشيوعاً بين الأفراد سيما في ظل أزمة الإسكان التي تشهدها البلاد، فهو بذلك أحد العقود المسماة التي خصّها المشرع الجزائري على غرار نظرائه بنصوص عديدة ودقيقة حاول من خلالها تناول كل جوانب هذا العقد. هذه النصوص طالتها تعديلات كثيرة بغية مسايرة ومواكبة التطورات التي تشهدها البلاد على مختلف الأصعدة، فقد تناول المشرع الجزائري عقد الإيجار ضمن التقنين المدني بموجب الأمر 158-75 فيما يعادل 71 مادة مسّها التعديل والإلغاء سواء بموجب المرسوم التشريعي 03/93 2 أو بموجب القانون 07-305 غير أن القانون المدني لم يكن التقنين الوحيد الذي نظم هذه العلاقة، بل عزّز بنصوص أخرى تناولت بالتنظيم بعض الإيجارات التي كثر انتشارها ولعل من أهمّها الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري نظراً لما له من آثار بالغة الأهمية على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي والسياسي.

فمنذ أن استعادت الدولة ملكية الأملاك الشاغرة وتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية راح المشرع يخوض مسيرته التشريعية لتنظيم مصير هذه الأملاك وإيجارها فسارت هذه العملية بوتيرة بطيئة لم تتطلع إلى حاجيات الأفراد لأن الدولة كانت وحدها مالكة لمشاريع إنجاز السكنات، لتبدأ بذلك مسيرة البحث عن الحلول والسياسات، وتم اعتماد دواوين الترقية والتسيير العقاري المؤجر الوحيد لهذه الأملاك، واختلقت اهتمامات الدواوين في مجال الإسكان من مرحلة إلى أخرى حسب السياسة المتبعة من طرف الدولة وحاجيات المواطن الذي أصبح السكن شغله الشاغل وكان السكن الاجتماعي أحد هذه الحلول المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 442/98. ونظّم الديوان بعدها إيجارات عدة وبصيغ مختلفة، ليعلن بعدها عن عملية التنازل عن السكنات التابعة له بموجب مراسيم كثيرة طالتها تعديلات جمة نظراً لما صادفه الديوان من عراقيل أثناء تنفيذ التنازل ونقل حق الإيجار خصوصاً أن أغلب



السكنات لم يعد يشغلها المستأجر الأصلي بل تصرف فيها بطرق اقل ما نقول عنها غير مقننة استحالة معها اتمام الاجراءات مما استدعى تعديل المراسيم المنظمة للتنازل اكثر من مرة سواء بتكليف شروط نقل حق الايجار وفق ما طرأ من مستجدات أو بتمديد الاجال الممنوحة لإيداع طلبات التنازل. ونظرا لأهمية هذا النوع من الإيجارات وما طرحه من إشكالات عديدة وما انجر عن عمليات التنازل عن السكنات التابعة لديوان من منازعات لا زالت معروضة على القضاء ارتأينا تسليط الضوء على كيفية انعقاد واثبات الإيجارات التي يبرمها الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري وشروط نقل حق الإيجار وكيفياته ودراسة مدعمة بقراءة للمراسيم التي نظمت العملية وفق الخطة الآتية:

المبحث الأول: انعقاد عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وكيفية إثباته

المطلب الأول : إبرام عقد الإيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع.

المطلب الثاني : إثبات إيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع .

المبحث الثاني : شروط نقل حق إيجار السكنات التابعة لديوان وكيفياته .

المطلب الاول :نقل حق الايجار قبل صدور المرسوم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 .

المطلب الثاني :نقل حق الإيجار في ظل المرسوم المرسوم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016

والمراسيم المعدلة له .

المبحث الأول: انعقاد عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وكيفية إثباته

بعد تصنيف الأملاك الشاغرة التي آلت للدولة الجزائرية ضمن الأملاك الوطنية، أسندت مهمة تسييرها إلى مكاتب الترقية والتسيير العقاري وذلك بموجب الأمر 563/74، وكذا الأمر 693/76 إلى أن صدر المرسوم رقم 7270/85، الذي حدد الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري واعتبرها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لكن تم إلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم 8147/91، إذ منح لهذه الدواوين الطابع الصناعي والتجاري، واعتبرت تاجرة في علاقتها مع الغير، وذلك ما يؤكد طابع الاحتراف لديها في مجال الترقية والتسيير العقاري، وهو ما يسمح لها بمباشرة وظيفتها الأساسية وهي العمل على تنفيذ السياسة العمومية للسكن. كما أسندت لها بموجب هذا المرسوم عدة مهام نذكر منها إيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري



والحرفي أو التنازل عنها وكذا تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها. وتطورت هذه الدواوين فبعدما كانت مجرد مؤسسة تعمل على إنجاز المساكن والمحلات التجارية والمهنية من أجل الإيجار فقط ، أصبحت تنجز المساكن الموجهة للبيع وتسمى المساكن الترقية لذوي الدخل المعتبر إلى جانب المساكن الاجتماعية لذوي الدخل المتوسط أو الضعيف ، كما أضيف إلى اختصاصاتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 935/97 البيع بالإيجار بالنسبة للأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني وتم بعدها تنظيم البيع بالإيجار بنصوص خاصة لحقها التعديل. ومهما اختلفت الصيغة فإن القانون لا يمنح صفة مستأجر للأملاك تابعة للديوان إلا بموجب عقد يحرره هذا الأخير وفقا للنموذج المقرر، مما يستدعي الوقوف عند كيفية انعقاد هذا العقد في مطلب أول، وفي مطلب ثان لكيفية انعقاده مبرزين موقف القضاء من ذلك .

المطلب الأول: إبرام عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

إن الحديث عن إبرام عقد الإيجار الذي يبرمه د ت ع و بمراعاة للمركز القانوني لأطرافه يستلزم الوقوف عند ما ينفرد به من خصائص ومميزات وما يستوجب احترامه من إجراءات لانعقاده ، فيتجلى لنا عندها أن الطبيعة القانونية لهذا العقد تختلف عن ذلك الذي يخضع للتقنين المدني فهو يخضع لنظام خاص سعى المشرع عند تنظيمه، إلى إبرامه وفق نموذج نظامي لتوحيد سندات الإيجار المحتج بها والتحكم في الحالات القانونية للمستأجرين.

10

- الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار المبرم مع الديوان .

يشترط وجود عقد إيجار خاص طبقا للمادة 02 من المرسوم 147/76-11 فإنه تبرم إجارة المنازل بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق. ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 35/97 وأخضع عقد الإيجار الصادر عن د ت ع و إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم 69/94-12، بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد شهر أكتوبر 1992، وبالتالي كل من يستند إلى محرر غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم 147/76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل أكتوبر 1992 أو إلى عقد غير المنصوص عليه في المرسوم 69/94 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 فإن هذا السند لا يعد حجة على المؤجر (د ت ع و).



كما يمكن في ظل هذا المرسوم للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان ت ت ع بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم على أن يكون ذلك بمعرفة المؤجر وبعد الترخيص منه، كما أن المشرع أجاز نقل حق الإيجار متى توافرت شروط نقله وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها غير أنه ومن خصوصيات هذا العقد هو حرمان المستأجر من العين المؤجرة، في حالة عدم شغله لها هو أو أفراد عائلته لمدة لا تقل عن 08 أشهر أثناء السنة الإيجارية ما لم يثبت مغادرة المستأجر لها بحكم التزاماته المهنية¹³.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات التابعة للديوان .

باعتبار هذا العقد يرم بإرادة الطرفين كلاهما فإنه لا يمكن اعتباره عقد إداري خاصة عندما يتبين أن إبرام هذا العقد بين الديوان والمستفيد يتعلق بالحصول على مقرر الاستفادة من لجنة الدائرة المختصة، وكان بإمكان المشرع أن يكتفي بهذه المرحلة فقط ويصدر القرار الإداري القاضي بالاستفادة من السكن دون المرور للمرحلة الموالية والمتمثلة في إبرام عقد الإيجار بين الديوان والمستفيد فيحسم الأمر إذن على أنه ليس بعقد إداري ولكن إذا نظرنا إلى طرفي هذا العقد لنجد أحدهما مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، والطرف الآخر هو شخص طبيعي ومن ذوي الدخل المحدود فهذا يقودنا لحتمية التساؤل إذا ما كان هذا العقد عقد إذعان¹⁴ أم لا .

يتجلى لنا بوضوح الفرق بين مركزي المتعاقدين من حيث عدم التساوي من الناحية الاقتصادية يضاف إليهما نموذج العقد المحدد سلفا دون أن يكون للمستأجر فيه حيث لا يخفى ما في العقد النموذجي من شروط تنظيمية تطرح للقبول أو التسليم بها فقط ، فهي لا تحتل المناقشة، وبالرغم مما يتميز به عقد الإيجار الذي يبرمه ديوان ت ت ع من مواصفات ومميزات عقود الإذعان إلا أنه نجد أن الديوان لا يتدخل بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد معه كما لا يمكنه إنهاؤه دون اللجوء إلى القضاء فانفرد هذا العقد بمميزات عقد الإذعان والعقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين¹⁵.

الفرع الثالث : إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

إن إبرام عقد إيجار السكنات يستلزم إجراءين يتمثل الأول في إعداد قائمة المستفيدين أما الإجراء الثاني فيمكن في تحرير العقد من طرف ت ت ع وفق النموذج الذي يقره القانون لفائدة المستأجر (المستفيد).



أولاً : مرحلة إعداد قائمة المستفيدين : خضعت الهيئة المكلفة لقائمة المستفيدين لعدة تغييرات نذكر من أهمها ما استحدثه المرسوم 16 334-04 ، حيث بعدما كانت مهمة توزيع السكنات الاجتماعية مسندة للبلديات أصبحت من اختصاص الدائرة المختصة على أن يتراأس الوالي لجنة الطعون التي تفصل في الطعون في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما، ويرسل الوالي القائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من المحضر إلى رئيس الدائرة لنشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية وإلى ديوانات ت ت ع بصفته المؤجر للتنفيذ وإعداد عقد إيجار للمستفيدين .

ثانياً : إبرام العقد : بعدما يستلم ديوان الترقية و التسيير العقاري القائمة النهائية للمستفيدين من السكنات يباشر إجراءات إبرام عقد الإيجار مع المستفيدين ، ولابد من توافر الشروط العامة لإبرام العقد سواء تعلق الأمر بأطراف العقد وهما المؤجر المتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري ولقد خولت له ولاية التأجير النصوص القانونية السابق عرضها وهذا ما أكدته المحكمة العليا في كثير من قراراتها والمستأجر المستفيد من السكن الذي يجب أن تتوافر فيه جملة من الشروط تخوله ليكون ضمن القائمة بالإضافة إلى وجوب توافر أهلية الإدارة، كما أن هناك شروط تتعلق بموضوع العقد من عين مؤجرة مدة الإيجار وتحديد الأجرة...الخ، يضاف إليها الشكلية الواجب توافرها .

المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار السكنات التابعة لدواوين ت ت ع .

يعتبر المرسوم 146-76 والمرسوم 147-76 من أهم التشريعات المتعلقة بدواوين الترقية والتسيير العقاري التي تناولت بالتنظيم موضوع الإيجار، ولو أن المرسوم 146-76 لم تكن له علاقة بالإيجار إلا أنه و في القسم الثاني منه المعنون بـ "الإيجار" تضمنت نصوصه بعض الأحكام المتعلقة به وذلك في المواد 105 إلى 108 منه، ولقد قضت المادة 105 منه بمنع إيجار المساكن الخاضعة لهذا النظام إلا بموافقة المالكين الشركاء في حالات استثنائية ، مثل نقل الملكية لدواعي الخدمة ، ونصت المادة 107 منه أن هذا الإيجار يكون مكتوبا و مصادق عليه من قبل المستأجر والمؤجروترسل نسخة منه إلى الوكيل بصفته ممثلا لنقابة المالكين تجاه الغير وجميع الإدارات وتجاه القضاء ويكون ذلك خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ توقيعه وإلا منع المستأجر من دخول البناية التي استأجر فيها العين 17، وهذا ما يقودنا للقول بأن عقد الإيجار يثبت بالكتابة وجوبا غير أن عدم كتابته لا تعني بطلانه وإنما يترتب عن ذلك جزاء عمليا يتمثل في منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .



ولم يغفل المشرع الجزائري عن موضوع شكلية العقد وإثباته في المرسوم 147-76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، بل وتميز بالدقة والوضوح فلقد جاء في المادة 02 منه ما يلي: "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد و حسب النموذج المرفق بالملحق"، كما جاء في المادة 20 منه ما يلي: "عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتي تنظمها هذه الأحكام ملزمة بإعداد عقد إيجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق 18". واستمر العمل بهذا النموذج إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 03/97، حيث نص في المادة 03 منه على وجوب تحرير عقد الإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19-03-1994 وإن كان المبدأ هو وجوب تحرير العقد وفق النموذج المقرر إلا أنه يجب أن نميز بين مرحلتين حيث خضعت العقود المبرمة خلال المرحلة الأولى والممتدة إلى غاية أكتوبر 1992 إلى نموذج في حين خضعت العقود المبرمة ابتداء من نوفمبر 1992 لنموذج آخر، وهذا سنبينه في النقطتين التاليتين:

أولا: مرحلة ما قبل صدور المرسوم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997:

كما سبق وأن أشرنا أن المشرع أخضع عقود الإيجار التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري منذ البداية للكتابة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المذكورة أعلاه. وتعتبر هذه القاعدة شكلية لصحة العقد ووسيلة للإثبات في آن واحد. ومن هنا نستنتج أنه لا يصح إثبات الإيجار المبرم مع د. ت. ت. ع إلا بعقد محرر بمعرفة الديوان مع المستأجر وفق النموذج المحدد قانونا ولا يمكن إثباته بأية وثيقة أخرى وعليه فالاحتجاج بوصلات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب العقد، وكذا الاحتجاج بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها أو مصدرها أو حتى بموجب قرار من الوالي.

لقد صدرت في هذا الشأن عدة قرارات للمحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 147/76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 واعتبرت الكتابة شرطا لاكتساب صفة الاستئجار والوسيلة الوحيدة للإثبات حيث جاء في القرار 117880 الصادر عنها بتاريخ 14/03/1995، 20 ما يلي: "إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب مبرم بين الطرفين ولا يمكن إثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها وعليه فإنه يتعين على قضاة الموضوع ألا يأخذوا بالوصل المقدم من طرف المدعي عليها وأن يستبعدوا تطبيق المادة



485 من القانون المدني طالما أن المدعي عليها لا تتوافر على صفة المستأجر". وبالتالي لا يمكن لأي شخص أن يكتسب صفة المستأجر إلا بواسطة عقد مكتوب وطالما هذه هي الوسيلة الوحيدة لإثباته والشكلية اللازمة لإبرامه فتخلفها يترتب عليه بطلان العقد، وأكدت المحكمة على نفس المبدأ في قرارها المؤرخ في 1994/09/27 بقولها: "... لكن إن مجرد احتلال الأمانة و دفع مبالغ الإيجار والتحصيل على وصولات الدفع لا يكفي في غياب عقد الإيجار"، بل وذهبت في قرار 21 آخر لها للقول بأن الوالي يعتبر طرفا خارجا عن هذه العلاقة الإيجارية التي ينظمها القانون المدني ولا يمكنه المساس بها.

لنخلص في الأخير إن القضاء أكد على ضرورة كتابة العقد وفقا للنموذج المحدد في المرسوم واعتبره الوسيلة الوحيدة لإثبات العلاقة الإيجارية وصحة الانعقاد معا. إلا أن المرسوم رقم 147/76 وضع حالة لقيام العلاقة الإيجارية بقوة القانون فاشتراط الحالتين التاليتين:

أ- حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامته فقد منح المشرع الحق في أن تؤول الاستفادة من هذا السكن لأفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر من 06 أشهر.

ب- حالة ترميم أو تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة، ففي هذه الحالة اشترط المشرع على المصلحة المؤجرة تعويض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن خلال فترة الأعمال 22.

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور المرسوم 35/97 المؤرخ في 1997/01/14 23.

يتعلق هذا المرسوم بكل الإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1996 ولقد نصت المادة الثالثة منه في فقرتها الثالثة على ما يلي: "يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994" 24.

وعليه فإن عقد الإيجار الصادر عن الديوان يخضع وجوبا للنموذج الذي أقره المرسوم التنفيذي المذكور بالنسبة لكل الإيجارات المسلمة بعد تاريخ أكتوبر 1996.

يتبين لنا باستقراء المادتين القانونيتين اللتان عالجتا مسألة إثبات الإيجار المبرم مع الديوان سواء بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل أكتوبر 1996 أو للإيجارات المبرمة بعده والتي أجمعت على ضرورة إخضاع الإيجار لعقد مبرم بمعرفة الديوان وفق نموذج حدّد التنظيم وهذا ما أكدّه القضاء في جل قراراته. إلا أننا وبصدد هذه الدراسة لا يمكننا أن نتجاهل طبيعة العقود التي يصدرها الديوان فعند مراجعة النصوص التشريعية المتعلقة بإيجار السكنات التابعة للديوان لم نجد أي نص يلزم فيه المشرع رسمية الكتابة، بل اكتفت النصوص فقط باحترام النموذج



وقد يكون مرده إلى الطابع الإداري الذي كانت تتسم به الدواوين أثناء صدور المرسوم 147-76 لكن طرح الإشكال بعد تغيير الطبيعة القانونية للدواوين بحيث أصبحت المؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، وذلك بموجب المرسوم 147-91 المؤرخ في 12/03/1995، وبالتالي لم تعد العقود التي تحررها تكتسي طابع الرسمية فهي عقود عرفية خاضعة لنموذج محدد، ولقد تدارك المشرع الجزائري هذا النقص الذي اتسمت به العقود المبرمة ما بعد سنة 1991 ولسد هذه الثغرة اشترط في المادة 11 من المرسوم 69-94 وجوب إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك 25، وعلمنا أن التسجيل يكون على مستوى مفتشية التسجيل بالمصالح المالية.

بصدور المرسوم 35-97 الذي أقر العمل بالنموذج المصادق عليه بمقتضى المرسوم 94-69 لحقه صدور المرسوم 26142-08، ومن أهم ما جاء به فيما يخص إثبات عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري الذي يبرمه الديوان ما تضمنه نص المادة 33 حيث جاء فيها: " يعتبر كل قرار استفادة اتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا أثر له"، هذا وقد نصت المادة 44 منه على ما يلي: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية". فيتبين لنا أن هذا السكن يخضع لعقد إيجار يرم بين الديوان والمستأجر وفقا لنموذج مرفق بالمرسوم، وكل خروج عن الأحكام التي جاء بها هذا المرسوم يبطل قرار الاستفادة، فنخلص للقول إذن بأن إثبات العلاقة الإيجارية يكون بموجب عقد محرر من طرف الهيئة المؤجرة وهي في أغلب الأحيان ديوان الترقية والتسيير العقاري وفق نموذج أرفق بالمرسوم وليس النموذجين السابقين التعرض لهما 27. وما تجدر الإشارة إليه أن عقود الإيجار لا زالت تبرم وفق هذا النموذج إلى حد الساعة خاصة وأن القانون 11-2804 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ألغى أحكام المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أقر نموذج لعقد إيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994. المبحث الثالث: شروط نقل حق إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و كفاءاته.

اتجه ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى نقل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة له ومن أهم المراسيم التي نظمت العملية نذكر المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في 01



فيفري 291998 وكذا المرسوم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30. الذي ألغى المرسوم الأول لصعوبة تنفيذه إن لم نقل استحالتها وهو ما سنتعرض إليه في مطلبين

المطلب الأول : نقل حق الإيجار قبل صدور المرسوم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30.

حدّدت الحكومة بموجب المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في 01 فيفري 1998 شروط وكيفيات نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الذي يستفيد منه أشخاص لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المقرر قانونا وكذا الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الحق في البقاء في مساكنهم المنصوص عليها (المادة الأولى)، كما يستفيد من هذا الحق بصفة استثنائية كل شاغل للسكن دون سند قانوني و قدم طلب مسبق لتسوية وضعيته (المادة الرابعة منه)، ومتى استوفى طالب الحق الشروط المقررة يقدم طلب نقل الحق إلى الديوان والموافقة الصريحة والكتابية من هذا الأخير شرطا لعملية نقل حق الإيجار.

نلاحظ أن المستأجر في ظل القوانين السابقة لم يكن بوسعه بالتنازل عن حقه في الإيجار ولا إيجار المسكن بل يشغله شخصا وبصفة دائمة غير أن الواقع بين أن الكثير من المستفيدين من هذه السكنات يتنازلون عن حقهم في الانتفاع بأثمان باهضة فأصبحت هذه السكنات تتحول من شخص لأخر بعيدا عن إجراءات ردية و جزاءات لمخالفة أحكام المرسوم 76-147، الأمر الذي صعب من مأمورية وزارة السكن التي تفيء لنقل حق الإيجار والتنازل عن أملاك الديوان، فأصدرت الحكومة في وقت لاحق لذلك المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 ، للتنازل عن السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين ت ت ع المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال 31 قبل أول جانفي 2004 باستثناء السكنات المنجزة من أجل تسيير مصالح الهيئات العمومية التابعة للدولة وللجماعات المحلية وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي .

ويستفيد من عملية التنازل في مفهوم هذا المرسوم شاغلها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية وكذا الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية 32 (المادة 1-2 من المرسوم) ، وباستقراء المواد 3-5 و 8 من ذات المرسوم فإن ثمن التنازل يدفع إما فورا فيستفيد الشاغل من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل وإما يدفع بالتقسيط في أجل أقصاه عشرون (20) سنة حسب صيغة الدفع، وفي هذه الحالة



يمنع بيع السكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل، ولقد حدّد المرسوم في الفصل الثاني منه الوثائق التي يتضمنها ملف طلب الشراء والمتمثلة في :

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري : والمقصود به عقد الإيجار المبرم بين الديوان والمستأجر على النحو المبين سابقا .

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها الهيئة المسيرة.

- شهادة ميلاد المشتري يضاف إليها نسخة مصادق عليها من بطاقة هويته ، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي .

ويتعين الفصل في الطلب في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداعه، وإذا كانت المادة 18 من المرسوم تنهي سريان أحكامه في ديسمبر 2007 فإنه تبعاً لقرار الحكومة تم تمديد الآجال لإيداع الطلبات إلى غاية 31 ديسمبر 2015 وذلك بموجب المرسوم 153-13 المؤرخ في 15 أفريل 2013 من هنا يتبين لنا أنه وبالرغم من مساعي الدولة الحثيثة لإنجاح عملية التنازل لكن حالت دون ذلك الصعوبات والعراقيل التي واجهتها ممّا يفسر سلسلة التعديلات التي لحقت المراسيم المنظمة للعملية سواء كانت بالتخفيض من سعر التنازل أو بتمديد الآجال بغية تحفيز المستأجرين المعنيين من أجل اقتناء سكناتهم .

المطلب الثاني: نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 34310-16 المؤرخ في 2016/11/30 والمراسيم المعدلة له .

ألغت المادة العاشرة (10) من هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي 43-98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 الذي أشرنا إليه أعلاه ، نظراً للصعوبات التي واجهت تنفيذ أحكامه انتهت بالكثير منها بالولوج لأروقة المحاكم خاصة بعدما أحصت وزارة السكن عددا هائلا من السكنات لا يقطنها المستأجر الأصلي والحائز لعقد الإيجار المحرر من الديوان ، وإنما أشخاص آخرون قاموا بشرائها بطرق غير مقننة كما هو معروف ومتداول بالشراء عن طريق سند الاعتراف بدين.

ففيما يخص عملية نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري المسير من طرف الديوان فإن الأشخاص المعنيون بالاستفادة من نقل حق الإيجار حسب ما ورد في المادة الثانية (02) منه هم :

- الأشخاص الذين لهم صلة قرابة (الفروع و الأصول) شريطة استفاءهم شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها

- وبصفة استثنائية منح حق نقل الإيجار لفئتين هما على التوالي :



- الشاغلين ذوي صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر الأول .
- الشاغلين الذين لا تربطهم أية صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر السابق .
- كما يبين المرسوم شروط الاستفادة التي نوجزها في النقاط التالية :
- الموافقة الصريحة والكتابية للمؤجر .
- تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة .
- يستوجب على المستفيدين من نقل حق الإيجار المذكورين في الحالتين الثانية والثالثة بالتعهد مسبقا باقتناء (أي شراء) السكن المشغول دون الاستفادة من التخفيضات المقررة بشأن أسعار السكن المحددة بموجب المرسوم 269-03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل والمتمم مما يستوجب على المؤجر مباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالاقتناء، هذا مع إلزام هاتين الفئتين بدفع غرامة مالية للخرينة العمومية تحدد بحسب الحالة .
- يسجل المستفيدون من نقل حق الإيجار في البطاقة الوطنية للسكن .
- وفي قراءة لما ورد في نص المادة السابعة (07) من المرسوم فإن كل إجراء لنقل الحق تم بمخالفة أحكامه يعرض صاحب الحق في الإيجار والشاغل لمتابعات قضائية والطرء الفوري للشاغل دون وجه حق، كما يحدد المرسوم تاريخ 31 ديسمبر 2017 كآخر أجل لسريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 02 منه، ولا يمكن لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية بعد انقضاء هذا الأجل أن يطلبوا أي نقل للإيجار، بل يعرضون للطرء بصفة تلقائية من هذه السكنات.
- غير أن الحكومة تراجعت عن هذا بقرارها تمديد آجال سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية الواردة في المادة 08 من المرسوم 310-16 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-18 المؤرخ في 04 جانفي 2018 35، و بالتالي ينتهي سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية ابتداء من تاريخ 31 ديسمبر 2019. إذن لا يزال نقل حق الإيجار ساريا إلى حد كتابة هذه الأسطر وما التمديد الذي لجأت إليه الحكومة لأكثر من مرة - بحسب اعتقادي - إلا تصريح ضمني على أن العملية لم تنته بعد وأن ديوان الترقية والتسيير العقاري لم يتم بعد عمليات التنازل التي باشرها وقد يكون السبب الرئيسي تلك التصرفات العشوائية غير المقننة الواردة على هذه السكنات بما لا يفيد وصفها بالبيع لكونها لا ترقى لمتطلبات البيوع العقارية ، ولو أن الدواوين كانت صارمة في البداية إذ لم تكن تعترف إلا



بالمستأجر الذي أبرمت معه عقد الإيجار ولم تقرر الاستفادة من التنازل إلا لهذا الأخير في بادئ الأمر، غير أنها عند مباشرة العملية أحصت الكثير من السكنات لا يشغلها المستأجر الأصلي وإنما آلت لغيره فتعذر عليها إتمام عمليات التنازل ونقل الإيجار، يضاف إلى ذلك منازعات بين الشاغل والمستأجر أدت في أغلبها إلى رفعها أمام القضاء الذي ينظر فيها إلى يومنا هذا .

يعتبر موضوع السكن من أهم المواضيع، التي سطر لها الدولة برنامجاً سياسياً هاماً تجسد في خلق العديد من المؤسسات التي تعمل على توفير السكن من بينها دواوين الترقية والتسيير العقاري وتعد من أهم وأول المؤسسات التي استحدثت لهذا الغرض. ونظراً لارتباط إيجار السكنات التابعة لها بالسياسة المنتهجة للدولة أصدرت هذه الأخيرة عدة مراسيم لتنظيمه بإخضاع هذا الإيجار لنظام خاص كتحديد بدل الإيجار بموجب مراسيم خاصة لا يمكن للمتعاقدین التفاوض بشأنها، ووضع نموذج لعقد الإيجار موحد يحرره الديوان ولا يمكن الخروج عن أحكامه، إلى أن قررت الحكومة التنازل عن الأملاك التابعة للديوان ، فنظمت العملية بكثير من المراسيم التي لحقها التعديل أكثر من مرة لفشلها في إتمام العملية في المواعيد المحددة لها والتي لا زالت سارية المفعول إلى يومنا هذا .

وبالرغم من مساعي الدولة المتواصلة لحد كتابة هذه الأسطر لتنظيم هذه العلاقة إلا أن الواقع يبرز لنا الكم الهائل من الإشكالات التي طرحها والمنازعات المرفوعة إلى القضاء سواء فيما يتعلق بإثبات العلاقة الإيجارية بين الديوان والمستأجر أو فيما يتعلق بنقل حق الإيجار، فإذا كان المبدأ القاضي بضرورة انعقاد الإيجار بموجب عقد محرر من طرف الديوان وفقاً لنموذج اقره القانون قد زج بالكثير في منازعات لإثبات صفة المستأجر، فإن قرار التنازل عن السكنات التابعة للديوان صادف عراقيل جمة خاصة أن أغلب هذه السكنات لم يعد يشغلها المستأجر الأصلي وإنما تصرف فيها بطرق غير مقننة مما صعب من مأمورية الحكومة التي لجأت إلى التعديل والتمديد لتساير المستجدات فيما صادفت من عراقيل .

الهوامش:

- 1- الأمر 58-75 مؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني 1998 .
- 2 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، سنة 1993.
- 3 - القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم للقانون المدني.



4- المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 04 شوال 1418 الموافق لـ 01 فيفري 1998 ، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، جريدة رسمية العدد 05 - 1998 .

⁵ الأمر 63-74 المؤرخ في 10 جوان 1974 ، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 49، مؤرخة في 18 جوان 1974، الملغى بموجب الأمر 93-76.

⁶ الأمر 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، والمتضمن تحديد شروط إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12.

⁷ المرسوم التنفيذي 85-270 المؤرخ 05 نوفمبر 1985 والمتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها ، جريدة رسمية، عدد 46، سنة 1985 .

⁸ مرسوم تنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها.

⁹ المرسوم التنفيذي 97/35 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمبني التي أنجزتها دواوين ت.ب.ع

بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة ، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 15-01-1997 العدد 04.

¹⁰ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني-دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ص 173 .

¹¹ -امر 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري . ج ر عدد 12، 1977.

¹² - المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 07 شوال 1414 الموافق لـ 19 مارس 1994 ، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية العدد 17 ، 1994 .

¹³ إيجار المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، منتديات الجامعة و البحث العلمي ، قسم أرشيف منتديات الجامعة ، منتديات الجلفة لكل الجزائريين والعرب ، تاريخ النشر: 28-01-2011 ، توقيت النشر : 32:17 سا .

¹⁴ عقد الإذعان هو عقد يملئ فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الحق في مناقشتها فعليه إما رفض العقد أو قبوله بكل شروطه، تعرض المشرع لكيفية حصول القبول في هذا العقد في المادة 70 ق مدني بقوله: "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررّة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها".

¹⁵ إيجار المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، منتديات الجامعة و البحث العلمي ، قسم أرشيف منتديات الجامعة ، منتديات الجلفة لكل الجزائريين والعرب ، تاريخ النشر: 28-01-2011 ، توقيت النشر : 32:17 سا ،



- ¹⁶ مرسوم تنفيذي 334-04 مؤرخ في 24 أكتوبر 2004 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 42-98 ، ج ر عدد 67 مؤرخة في 24 أكتوبر 2004، ص 16.
- ¹⁷ سمير شهباني ، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى 2017 ، ص 133..
- ¹⁸ يعتبر العقد النموذجي شكلا من الأشكال الحديثة لتدخل المشرع بفرضه صيغ نموذجية تتضمن تحديدا لبيانات التصرف القانوني وكافة مشتملات العقد حفاظا على توازن مصالح الأطراف المتعاقدة سيما ما يتميزا به من عدم التكافؤ فهو صيغة عقدية جاهزة للاستعمال قد يحررها أحد المتعاقدين ويعرضها على المتعاقد الآخر أو يحررها الغير ويلتزم المتعاقدين ومن أمثلة العقد النموذجي ذلك الذي نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 69/94 بعدما أقره المرسوم 03/93، والذي سيكون له حظا وافرا في هذه الدراسة وكذلك عقد البيع على التصاميم الذي أقرته المادة 10 من المرسوم التشريعي المذكور وأكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 58/94 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 09/03/1994، العدد 13، وكذلك عقد البيع بالإيجار علما أن النموذج الأول الذي أقره المشرع بموجب القرار المؤرخ بتاريخ 23/07/2001 ثم الغاؤه بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ بتاريخ 04/05/2004 ، التفصيل أكثر أنظر : زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2016، ص 118-119 .
- ¹⁹ عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 70.
- ²⁰ القرار 117880 المؤرخ في 14/03/1995، المجلة القضائية، عدد خاص، 1997، ص 110، هذا ونشير أن المحكمة العليا تبنت نفس الحكم في القرار 79015 المؤرخ في 21/12/1992، حيث أقرت أن وصولات الإيجار المقدمة من الطاعن تبقى بدون حجية لإثبات صفته كمستأجر، راجع عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 ، ص 71.
- ²¹ قرار 204932 المؤرخ في 09/03/1999 ، (قرار غير منشور) .
- ²² كيفية إثبات إيجار السكنات الاجتماعية في القانون الجزائري، الموقع الإلكتروني: القانون شامل، تاريخ النشر 05/05/2014، توقيت النشر: 13:48.
- ²³ المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمبني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد على حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها ومسلمة بعد أكتوبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 04.
- ²⁴ صدر هذا المرسوم لتحديد نموذج عقد الإيجار المقرر في المادة 21 من المرسوم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، ويحتوي على تعيين طرفي العقد، مدته، سعر الإيجار، الأعباء، الضمانات، واجبات الطرفين و نهاية العقد كما يشير العقد في الأخير إلى وجوب تسجيله لدى المصالح المختصة .



- ²⁵ إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، أسماء مكي، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2001 – 2002، ص 69.
- ²⁶ المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري الجريدة الرسمية بتاريخ 2008/05/11، العدد 24.
- ²⁷ سمير شهباني، المرجع السابق، ص 135.
- ²⁸ القانون 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 01 ربيع الثاني عام 1432 الموافق لـ 2011/03/06، العدد 11.
- ²⁹ مرسوم تنفيذي 43-98 المؤرخ في 04 شوال 1418 الموافق لـ 1998/02/01، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، جريدة رسمية، عدد 05، 1998.
- ³⁰ مرسوم تنفيذي رقم 269-03 المؤرخ في 08 جمادى الثانية 1424 الموافق 07 أوت 2003، يحدد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، جريدة رسمية، عدد 48، 2003.
- ³¹ السكنات المستلمة قبل 01-01-2004 هي التي تم استلامها من قبل الديوان بعد إتمام إنجازها، ويثبت بتاريخ استلام محضر نهاية الأشغال مع مؤسسات البناء والمقاولات، ولم يتم توزيعها بعد على المستفيدين، أما السكنات الموضوعة حيز الاستغلال فهي التي تم توزيعها على مستفيديها.
- ³² صدر قرار وزاري مشترك (مستدرك) يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.
- ³³ مرسوم تنفيذي رقم 13-153 مؤرخ في جمادى الثانية عام 1434 الموافق 15 أبريل 2013، المعدل للمرسوم التنفيذي 269-03 المؤرخ في 07-08-2003، جريدة رسمية عدد 22، 2013.
- ³⁴ مرسوم تنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر 1438 الموافق 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، جريدة رسمية، عدد 70، 2016.
- ³⁵ مرسوم تنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 16 ربيع الثاني 1439 الموافق 04 جانفي 2018 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر 1438 الموافق 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، جريدة رسمية، عدد 01، 2018.