

الإضافات أو التعديلات التي تناول هذا النظام والمتعلقة بالانتفاع من الأجزاء المشتركة أو استعمالها أو إدارتها، لا يمكن أن تتم إلا إذا قررتها الأغلبية المزدوجة التي تشتمل على أكثر من الصنف بالنسبة لعدد المالكين الشركاء للمجموعة العقارية والثلاثة أرباع على الأقل من الأصوات التي تمثلها .

**المادة 110 :** ان التعديلات الناتجة من التغييرات الحاصلة اما في التصنيف المئتم في الفصل الثاني من الباب الثاني بين الأجزاء المانعة والأجزاء المشتركة العامة والأجزاء المشتركة في كل من العمارات الجماعية وعند الاقتضاء التعديلات المتعلقة بالمساعد الكهربائية ، واما في توزيع الملكية المشتركة كما وضعت في جدول التقسيم المدرج في المادة 16 أعلاه والأحكام الخاصة التالية له، لا يمكن إقرارها الا بإجماع المالكين الشركاء للمجموعة العقارية .

**المادة 111 :** ان تعديل قطعة مئتم ضمن الشروط المحددة أعلاه يجب أن يكون موضوع عقد تعديل لحالة الشيوخ وتسلم للوكيل نسخة تتضمن ذكر الأشهار العقارى .

### الفصل الرابع النزاع

**المادة 112 :** يدخل النزاع المتعلق بالقانون الاساسى للملكية المشتركة والمحددة بموجب هذا النظام في اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناء .

**المادة 113 :** يتعين على الوكيل ، ان يعلم كل مالك شريك بجميع النزاعات المرفوعة للمحاكم والمتعلقة بسير النقابة او التي تكون هذه الاخيرة طرفا فيها .

ان اوراق الاجراءات المتعلقة بنقابة المالكين الشركاء تبلغ بصفة نظامية حسب كل حالة الى الوكيل او بطلب هذا الاخير .

**المادة 114 :** تتقدم الدعاوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الاساسى للملكية المشتركة المحددة في هذا النظام بين المالكين الشركاء أو بين المالك الشريك والنقابة بانقضاء مدة عشر سنوات .

مرسوم رقم 76 - 147 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقارى

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء ،

- بناء على التقرير المشترك لوزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 المؤرخ في 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة ،

ان بيع مكان ما، يؤدي بحكم الضرورة ونتيجة لذلك، لبيع جزء من الحقوق الواقعة على اشياء مشتركة .

**المادة 102 :** ان النقل الاول بعوض لقطعة ما لا يمكن أن يحصل الا في نهاية مدة خمس سنوات ماعدا حالة اعادة البيع الى هيئة .

تمت اعادة شراء القطعة من الهيئة ..... باعادة ثمن الشراء الى المتنازل له، شريطة ان يقطع احتماليا في حالة التخريبات الحاصلة في السكن، مبلغ المصاريف الضرورية- لاعادة الاماكن لحالتها السابقة .

**المادة 103 :** لا يجوز بيع او ايلولة او منح المساكن او الاماكن وتوابعها والحصة في الأجزاء المشتركة المتصلة بها الا جملة واحدة، ولا يمكن تقسيمها جزئيا باى شكل كان الا بمقرر من الجمعية العامة للمالكين الشركاء يصدر ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة III ادناه .

**المادة 104 :** يقطع النظر عن الاعلام بالنقل المنصوص عليه في المادة 43 اعلاه، والذي يجب تبليغه الى الوكيل ليتسنى له تأمين تحصيل الديون المستحقة احتماليا على المالك القديم تجاه الملكية المشتركة فان كل تنازل لا يمكن ان يحتج به ضد النقابة الا بعد تسليم نسخة العقد الى الوكيل .

### القسم الثاني الايجار

**المادة 105 :** يمنع تأجير المسكن الخاضع لهذا النظام .

ولا يمكن قبوله الا بصفة استثنائية بعد موافقة النقابة ولا سيما في احوال نقل الملكية لداعى الخدمة أو الالتزام بشغل مسكن وظيفى لفائدة مصلحة أو لدواعى بديهية للامن وذلك فى اطار المهنة التي يمارسها المؤجر .

**المادة 106 :** ينبغى على المالكين الذين يؤجرون شقتهم في الاحوال المرخص بها والمذكورة أعلاه أن يطلعوا المستأجرين على هذا النظام ولا سيما المواد من 24 الى 28 والزامهم بتنفيذ أحكامها .

**المادة 107 :** يجب أن ترسل نسخة من عقد الايجار أو التعاقد، وهى مصدقة من المؤجر والمستأجر الى الوكيل وذلك خلال نمائة أيام من توقيعها تحت طائلة منع المستأجر من دخول البناء .

**المادة 108 :** كل مالك لا يشغل مكانه وفقا لمال الفقرة 13 من المادة 24 يبقى مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلي ذلك المكان، ويكون على وجه الخصوص مسؤولا تجاه الملكية المشتركة عن الاضرار المترتبة من فعل أو خطأ مستأجره، ويكون مدينا بالحصة المتعلقة بشقته في التكاليف المحددة في هذا النظام وذلك كما لو كان شاغلا المكان بنفسه .

### الفصل الثالث

#### تعديل نظام الملكية المشتركة

**المادة 109 :** يقطع النظر عن التعديلات في توزيع التكاليف التي يمكن ترتيبها طبقا لاحكام المادتين 42 و 43 أعلاه، فان جميع

- بالابتزاز، مطلقا، عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض، والا يؤجر من الباطن كل أو بعض الامكنة والا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة،

- بأن يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الاجارة، كل مفاتيح الامكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغلها للامكنة ،

- ألا يطالب بأى حق أو تعويض من أى نوع عن كافتة التركيبات والتحسينات أو الاصلاحات التي أدخلت بمعرفته على الامكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر باعادة الامكنة الى حالتها الاولى على نفقته في حالة ما اذا نفذت هذه الاعمال دون ترخيص منه،

- ألا يخل بنفسه أو بواسطة أى شخص شاغل للامكنة تحت كنفه براحة العمارة، وبعدم الاضرار بالصحة وبصفة عامة، باحترام النظام الداخلى للعمارة واللوائح التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها نافع للمصلحة العامة .

- بأن يبلغ المصلحة المؤجرة، دون ابطاء ، بكل حدث يؤدي بالضرورة الى اجراء اصلاحات مفروضة على المؤجر والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية .

**المادة 5 :** تحدد الشروط المالية للايجار بموجب أحكام الامر رقم 76 - 94 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى .

وعلا بهذه الاحكام يضاف الى القيمة الايجارية الاساسية، الاعباء الايجارية، التي تشمل الخدمات والضرائب الايجارية وعند الاقتضاء التوريدات الضرورية والاتاوى التبعية .

**المادة 6 :** يعاد النظر فورا في العناصر التي حددت على اساسها القيمة الايجارية الاصلية والاعباء المنصوص عنها في المادة السابقة، اذا أدخل تعديل كلى أو جزئى على العين المؤجرة أثناء فترة الاجارة، ويحتج به ابتداء من وقت اتخاذ القرار التعديلى .

**المادة 7 :** تظل الايجارات الحالية سارية داخل قطاعها الخاص بها بصفة انتقالية، وفي انتظار صدور النصوص التطبيقية لنظام القيم الايجارية المنصوص عنه في المادتين 5 و 6 المبينين أعلاه، وخاصة الايجارات الناشئة عن أحكام المرسوم رقم 63 - 64 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1963 والنصوص اللاحقة المتعلقة بالاموال التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الامر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 .

**المادة 8 :** يستحق دفع قيمة الايجار والاعباء الايجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدّد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة .

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن ايلولة الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 93 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط انشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 88 المؤرخ في 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 والمتضمن القانون الاساسى الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن، أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها الى الدولة بموجب الامر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 ،

يرسم مايلى :

**المادة الاولى :** تحدد أحكام هذا المرسوم، شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكنى والتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقارى، باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به .

**المادة 2 :** تبرم اجارة المنازل المشار اليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا لاحكام المنصوص عنها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق .

**المادة 3 :** يشترط في كل من البدء بالانتفاع وكذلك باخلاء العين المؤجرة أن يكون بادىء ذى بدء مسبقا بمعاينة حضورية لحالة الامكنة، ويحرر محضر بذلك .

**المادة 4 :** يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالامكنة :

- بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله،

- بأن يحترم تخصيص الامكنة دون اجراء أية تعديلات في توزيعها، وعدم مزاولة أية تجارة وأية صناعة وحتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابى من المؤجر .

وفى هذه الحالة، تنظم العلاقات بين المستأجر والمصلحة المؤجرة بموجب الاحكام المتعلقة بايجارات المحال المعدة للاستعمال المهني ،

- بأن ينتفع بالامكنة كرب أسرة صالح، وان يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وان يقوم باجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه .

وسيجدد قرار وزارى مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ، أعمال الترميمات والصيانة التي تقع على عاتق المستأجر وتلك التي تفرض على المصلحة المؤجرة ،

– الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفى بحاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرهم الذين يعولونهم .

ولا يمكن أن يطلب اخلاء الامكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة الا اذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع في أحقية بقائه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع مازالت قائمة حسب القانون .

– الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكنها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضى بالترميم، أو بهدم بناية مهددة بالانهيار .

– اذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد .

**المادة 14 :** في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات، من أجل الشروع في أعمال ترميمات التعلية أو التحسين، يعرض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الاعمال، بمنزل صالح للسكنى .

**المادة 15 :** يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة .

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة اقليميا بتوزيع المنازل .

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل، الا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة .

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل .

**المادة 16 :** يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنى، وان تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى .

وفضلا عن ذلك ، يضمن المؤجر للمستأجر جميع الاضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير .

**المادة 17 :** كل مخالفة لاحكام هذا المرسوم تؤدي الى فسخ عقد الايجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الاخلال بالاجراءات الاخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها .

وكل تأخير في الوفاء بالايجارات والاعباء الايجارية يتجاوز ثلاثة شهور ، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد في المادة 17 اذناه .

ويقوم المستأجر بسداد الايجارات اما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض .

**المادة 9 :** ينبغي على المستأجر – ضمنا لتنفيذ التزاماته – أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الايجار الاصلي، وذلك فضلا عن الاجرة والاعباء الايجارية التي تقع على عاتقه .

ولا يجوز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع في أى وقت عن سداد قيمة الايجار والاعباء الايجارية في مواعيد استحقاقها المحددة .

وترد الكفالة الى المستأجر في نهاية مدة الاجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الايجارية ومختلف المبالغ المستحقة الاخرى، عند الاقتضاء .

**المادة 10 :** يلتزم المستأجر بأن يتولى بنفسه مباشرة أعباء المسكن المشغول والمتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء من المصالح العمومية المخصصة، وكذلك كل ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها .

وبنسبة للمنازل الخالية من العدادات الفردية وخاصة في شأن التزويد بالماء ، تحسب قيمة استهلاكها جزافيا، وتقوم المصالح المؤجرة بتقسيمها على مجموع المستأجرين .

**المادة 11 :** يستفيد المستأجر من حق البقاء بالامكنة، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الاجارة الذي أبرمه مع المؤجرة طبقا لاحكام هذا المرسوم .

**المادة 12 :** في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل اقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالامكنة .

وفي حالة الطلاق، يؤول حق الايجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي، طبقا لاحكام المادة 467 من الامر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني .

**المادة 13 :** لا حق في البقاء بالعين المؤجرة، للمستأجرين : – الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد،

– الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار اليهم في المادة 12 اعلاه ، خلال فترة تعادل مالا يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة ايجارية .

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية الى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانوني .

اتفقا وقررا الآتي :

## الفصل الأول الموضوع

**المادة الأولى :** طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة) الى ( ..... ) تعيين المستأجر ( ..... ) الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبارا من (يحدد تاريخ بدء الايجار) .

**المادة 2 :** تتكون الامكنة المؤجرة من :

- طبيعة المكان : (فيلا - شقة ..... )  
- الكائنة : (المدينة) ..... رقم .....  
- شارع ..... السلم .....  
- الواجهة ..... الطابق .....  
مؤلفة من : (عدد الغرف) القابلة للسكنى .

- مطبخ

- مرحاض

- غرف أخرى

- الملحقات (بيان بقائمة الملحقات المحتملة)

**المادة 3 :** يحدد بدل الايجار بـ ..... دج

منه، مبلغ (المبلغ كتابة) كبديل ايجار أساسى ،

ومبلغ ..... دج ممثلا للاعباء .

وعند الاقتضاء ، بعد تخفيض نسبة الـ 40 ٪ من القيمة الاجارية الاصلية الممنوحة لاجراء جيش التحرير الوطني، والمنظمة المدنية لجهة التحرير الوطني، يخفض بدل الايجار الى : ..... دج .

وتحسب القيمة الاجارية والاعباء طبقا للنظم السارية، وتكون قابلة لاعادة النظر فيها .

## الفصل الثاني

### الشروط العامة للايجار

**المادة 4 :** طبقا لاحكام المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن بصفة أساسية، يحدد هذا العقد بالشروط المبينة بعده .

**المادة 5 :** يقرر المستأجر بأنه علم تام بالامكنة لرؤيته اياها ومعابنته لها وأنه تحقق من استلامه للامكنة فى حالة جيدة قابلة للسكنى، طبقا لمحضر الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا .

**المادة 18 :** كل مستأجر أو شاغل لمنزل مشار اليه فى هذا المرسوم، يكون قد حصل بطريق مباشر أو غير مباشر على مبلغ من المال أو أى شىء آخر ذى قيمة، أو يشرع فى الحصول أو حاول للحصول على ذلك فى مقابل ترك الاماكن المؤجرة، يتعرض للعقوبات المنصوص عليها فى القانون فيما يخص النصب وخيانة الامانة .

**المادة 19 :** مع الاحتفاظ بالاحكام الانتقالية المبينة بعده، السارية على شاغلي الامكنة قبل صيرورة هذه الاحكام نافذة، يخضع من يثبت عليه أنه وضع يده بطريقة غير قانونية وبدون صفة على الامكنة التى ينظمها هذا المرسوم للعقوبات المنصوص عليها فى المادة 17 المبينة أعلاه .

**المادة 20 :** عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتى تنظمها هذه الاحكام ملزمة باعداد عقد ايجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق، وتجديد كافة سندات شغل الامكنة التى هى فى حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج .

**المادة 21 :** تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم ، وخاصة الاحكام الواردة بالمرسوم رقم 68 - 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 تعالج نفس الموضوع .

**المادة 22 :** يكلف وزير الداخلية ووزير العدل حامل الاختام ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

الجمهورية الجزائرية

الديمقراطية الشعبية

وزارة الاشغال

العمومية والبناء

عقد ايجار نموذجي

بين كل من :

(تعيين المصلحة المؤجرة) .....

العنوان : .....

ممثلة فى : (بيان اسم ولقب ورتبة المسؤول، ذى الاهلية القانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة)

طرف أول

والسيد (ة) : .....

الاسم (الاسم السابق) (عند الاقتضاء) : .....

المولود (ة) فى : .....

بـ .....

المقيم (ة) فى : .....

طرف ثان

**المادة 6 :** يلتزم المستأجر بالآتي :

(1) أن يشغل الامكنة لسكناه بصفة أصلية وشخصية وكذلك لاعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله ،

(2) الا يباشر في الامكنة أى نشاط تجارى أو صناعى أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح ومكتوب من المصلحة المؤجرة ،

(3) لا يخول بأى حال من الاحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلي أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجانا تحت تصرف الغير كل أو بعض الاماكن المؤجرة ،

(4) أن ينتفع بالامكنة كرب عائلة صالح، وان يحافظ عليها في حالة جيدة باجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أى نوع وأن تكون في حالة نظافة تامة وان يعيدها عند انتهاء الاجارة الى ماكانت عليه ،

(5) أن يصون تشغيل التركيبات والاجهزة الموجودة داخل الامكنة المؤجرة صيانة تامة، وان يخضع للتعليمات التى تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها .

(6) الا يصب في المجارى المائية المواد الدهنية أو خلافها، مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادى للمياه أو يضر بالحفاظ على نفس المجارى .

(7) أن يضمن بوسائله الخاصة، وعلى نفقته، اجراء تسليك جميع مجارى المياه المسدودة التى تتصل بالامكنة المؤجرة، الى غاية المجرى المشترك للمياه .

(8) الا يجرى أى فتحة بالجدران وألا يعدل وضع وتوزيع الامكنة المؤجرة، الا بترخيص صريح وكتابى من المصلحة المؤجرة التى تحتفظ بالحق فى مراقبة الاشغال .

(9) أن تكون الامكنة المؤجرة دائما مزودة بالاثاث والمنقولات بالمقدار الكافى لمواجهة تسديد الايجارات وكذلك تنفيذ هذا العقد .

(10) أن يمتنع فى جميع الظروف هو والاشخاص الذين يعيشون ببيته، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدوء أو أمن العمارة أو الاضرار بحسن منظرها .

(II) أن يراقب اولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدوء بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاوله الالعب غير المناسبة والخطيرة، وملاحظتهم بعدم توسيخ السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارات، والمساعد والابواب وصناديق الرسائل وكل الاجزاء المشتركة، وبعدم خلع العشب والمغروسات أو أى تجهير آخر أو تركيب داخلى أو خارجى .

(I2) أن يحترم جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة وكذلك كافة التعليمات التى ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجل المنفعة العامة .

(I3) أن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالامكنة الى المصلحة المؤجرة عند انتهاء الاجارة وبعد الوفاء بكافة التزاماته .

**المادة 7 :** يجب على المستأجر أن يبلغ المصلحة المؤجرة، برسالة موصى عليها مع علم الوصول، بنيته فى اخلاء الامكنة المؤجرة وذلك قبل شهر من تاريخ الاخلاء .

**المادة 8 :** يجب على المستأجر أن يشارك - عند مغادرته - فى معاينة الامكنة لتحرير محضر بذلك .

ويعتبر المحضر بمعاينة الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضوريا، وذلك فى حالة الغياب المتعمد من المستأجر المغادر .

وفى هذه الحالة، يحتج بهذا المحضر قبل المستأجر المغادر الذى يعتبر - تبعا لذلك - متنازلا عن ابداء أية منازعة فى صحة هذا المحضر .

**المادة 9 :** تظل كافة التركيبات والتجهيلات والتحسينات التى أجراها المستأجر بالامكنة المؤجرة عند انتهاء الاجارة ، ملكا للمصلحة المؤجرة، دون تعويض ، ومع عدم المساس بحق المؤجر فى طلب اعادة الامكنة الى حالتها الاولى على حساب المستأجر وذلك فى حالة ما اذا نفذت الاعمال دون ترخيص منها .

**الفصل الثالث****الايجار والاعباء والكفالة**

**المادة 10 :** يحدد بدل الايجار طبقا للاحكام التطبيقية المنصوص عليها فى الامر رقم 76 - 94 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الايجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب التريسة والتسيير العقارى .

ويضاف على بدل الايجار الاصلى، الخدمات العامة والضرائب الايجارية، وعند الاقتضاء مصاريف التوريدات الفردية والاتاوى التبعية، المعتبرة تحت مدلول الاعباء المشتركة .

**المادة 11 :** فى حالة التعديل الكلى أو الجزئى للعناصر التى استخدمت أساسا فى حساب الايجار والاعباء المشتركة تطبق الاحكام الجديدة بحكم القانون على هذا العقد وتكون سارية المفعول اعتبارا من تاريخ صدور القرار المعدل .

**المادة 12 :** يستحق بدل الايجار والاعباء المشتركة وتتم التسوية فى موعد أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالى ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة .

ويكون التسديد الذى يقوم به المستأجر كالاتى :

اما نقدا لدى .....

واما بموجب شيك ٠٠٠ مسحوب لفائدة .....

**المادة 13 :** فى حالة انسداد مجارى التصريف المشتركة، يكون المستأجر ملزما بجزء من مصاريف التصليح التى تحملتها المصلحة المؤجرة، وذلك اذا ما انتفع المستأجر من هذه المجارى وكان يوجد فى أعلى نقطة الانسداد .

**المادة 14 :** يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الحسائر التي يحدثها بفعله او بفعل اى شخص يكون مسؤولا عنه .

**المادة 15 :** يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا ومباشرة للمصالح المعنية وفى الآجال المحددة، استهلاكاته للماء والغاز والكهرباء، وكذلك الاعباء المتعلقة بصيانة وتاجير العدادات المتعلقة بها .

وفى حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التى حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جرافيه والمكلفة بتحصيل المصاريف مقدما لتسويتها، على أساس تكوين المنزل وعدد الاشخاص الشاغين للامكنة .

**المادة 16 :** يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد، والضمان تنفيذ التزاماته بايداع كماله تعادل قيمتها بدل الايجار الاصلى لثلاثة أشهر، ويسلم له ايصال بذلك .

وترد الكفالة الى المستأجر الذى يخلى المكان المؤجر بعد استئصال مبلغ الترميمات التأجيرية وأيه مسحفات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء .

ولا يعفى ايداع هذ الضمان المستأجر - فى أى وقت كان - من التزاماته بتسديد الايجار وتوابعه فى الآجال المحددة .

### الفصل الرابع

#### صيانة العمارات

**المادة 17 :** يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التى ترى الهيئة المسيرة ضرورة اجرائها بالامكنة المؤجرة فى العمارة او بجوارها، دون المطالبة بأى تعويض أو خفض فى الايجار والخدمات، مهما كانت اهمية ومدة الاعمال ولو تجاوزت 40 يوما .

ويجب على المستأجر أن يخطر فورا وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة، والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية .

**المادة 18 :** تكون أعمال الصيانة التى تقع على عاتق المصلحة المؤجرة وعلى سبيل البيان كالتالى :

- اصلاح أو ترميم السقوف والسطوح ،
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنائيات وكذلك الواجبات ،
- اصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية ،
- تصريف مجارى المياه القدرة ،
- اصلاح المصاعد ،
- اصلاح السلالم، وكافة الاجزاء المشتركة من العمارة ،
- تجصيص الواجبات وتبييضها ،
- تجديد دهانات كافة الاجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية ،

- وكافة الترميمات التى تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم .

**المادة 19 :** يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الامكنة التى يشغلها، وخاصة ،

- ترميم أو تبديل الاجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة ،
- اصلاح رشح المياه داخل الامكنة المؤجرة ،
- تركيب أو اصلاح الاجهزة الكهربائية الموجودة ،
- اصلاح أو تبديل الاقفال، والمقابض والمفصلات، والمزالج ،
- اجراء الدهانات الداخلية ،
- تبديل البلاطة والقيشاني، (الخزف) داخل الامكنة ،
- كاه الترميمات التى تقع على عاتقه بمقتضى الاحكام التشريعية أو التنظيمية .

**المادة 20 :** يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التى يقوم بها الاعوان المحولون من المصلحة المؤجرة، والمكلفون بمراقبة الاحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة .

### الفصل الخامس

#### النظام الداخلى للعمارة

**المادة 21 :** فضلا عما يلزم به المستأجر من احترام الموانع العامة للشرطة والصحة والامن، يتعهد بتنفيذ وعدم مخالفة الاحكام الخاصة للنظام الداخلى للعمارة ائدى وضعته المصلحة المؤجرة .

وتلزم القبول المطلق للنظام الداخلى، الشاغلين بالسهر على حسن مظهر العمارة وخاصة الردهات والسلالم والعتبات والافنية الداخلية والمصاعد والحدائق، ويمنع على وجه الخصوص :

- التخزين داخل الامكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة على أمن العمارة ،
- ايجاد عوائق بردهه مدخل العمارة والسلالم والعتبات والافنية الداخلية ،
- جميع الكتابات على الجدران والابواب والارضيات ،
- استعمال الاطفال الذين يقل عمرهم عن 14 سنة للمصعد دون مرافقتهم ،
- ايداع القمامة خارج الاوعية المخصصة لها أو الامكنة المحتجرة لهذا الغرض ،
- أى ضوضاء تخلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة وعلى وجه الخصوص بد الساعة العاشرة مساء .

وزيادة على ذلك، يقضى النظام الداخلى للعمارة بأنه :

- لا يمكن أن يشغل الامكنة المؤجرة الا أشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة ،
- يجب الا تكون الشرفات مزدحمة بأشياء تضر بالصحة أو يجمال العمارة والا تستخدم لنشر الملابس عندما تطل على الطريق ،

هذا الترخيص، طبقا للاحكام المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم المشار اليه أعلاه .

ولا يصرح بالتبديل الا اذا كانت الامكنة واقعة في نفس البلدة .

ولا يقبل أى تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، اذا لم يف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغله للمكان المراد ابداله .

**المادة 28 :** وفي حالة الطلاق، يؤول حق الإجارة والبقاء بالامكنة للزوج الذى يعينه حكم المحكمة .

### الفصل السابع العقوبات

**المادة 29 :** عند التخلف عن تسديد قسط واحد من بدل الإيجار في موعده، أو على أثر عدم تنفيذ أى من الشروط أو الالتزامات التى يحتويها هذا العقد، وإذا ما استمر عدم التسديد أو عدم التنفيذ بعد اعدار المستأجر لمدة ثلاثة أشهر، يلغى عقد الإيجار بقوة القانون، ويطرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل، مع عدم الاخلال باتخاذ كافة الاجراءات القضائية الاخرى .

**المادة 30 :** يكون لبدل الإيجار والاعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كسل ما يوجد بالامكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لاحكام المادة 995 من القانون المدنى .

**المادة 31 :** تكون العقوبات المنصوص عليها فى القانون عن جريمتى النصب وخيانة الامانة هى العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستأجر يحصل بصفة مباشرة أو غير مباشرة، على مبلغ من المال أو أى شئ ذى قيمة عند اخلائه الامكنة المؤجرة .

**المادة 32 :** يرفع للوالى لما له من سلطة الوصاية، التحكيم فى كافة المنازعات المتولدة عن تطبيق أحكام هذا العقد .

**المادة 33 :** فيما يتعلق بالمنازعات، تختص المحكمة التى تقع فى دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر فى المنازعات المحتملة .

**المادة 34 :** يتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع .

**المادة 35 :** تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير هذا العقد فى نسختين وتسلم احدهما للمستأجر .

حرر فى ..... ب .....

(تحرير بخط اليد) توقييع وخاتم  
تلى وصادق عليه المصلحة المؤجرة  
(توقييع المستأجر)

– يجب على كل آو لحيوانات أليفة كالكلاب والقطط والطور أن يسهر على ألا يزجج تواجدها راحة الشاغلين الآخرين .

### الفصل السادس حقوق المستأجر

**المادة 22 :** تلزم المصلحة المؤجرة، بأن تسلم الامكنة المؤجرة للمستأجر فى حالة جيدة صالحة للسكن وأن تجرى تبعا لذلك الصيانة والترميمات التى تقع على عاتقها بغية الإبقاء على حالة صلاحيتها للسكن .

**المادة 23 :** تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الاضرار أو عوائق الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيه أو الغير .

**المادة 24 :** فى حالة استرجاع العمارة بسبب اشغال تتطلب الاجلاء المسبق عن الامكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكنى حتى تمام تلك الاشغال .

**المادة 25 :** يستفيد المستأجر الذى يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالامكنة .

ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله فى حالة وفاته أو غيابة أو اختفائه أو لاي سبب آخر معترف به قانونا .

**المادة 26 :** لا يستطيع المستأجر أو أصحاب الحق المشار اليهم فى المادة السابقة أن يتمسكوا بحق البقاء بالامكنة :

– اذا صدر بشأنهم حكم بالطرد مشمول بالنفاذ .

– اذا لم يشغلوا حقيقة الامكنة المؤجرة لفترة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال سنة ايجارية، بشرط عدم مخالفة الاحكام المنصوص عليها فى المادة 13 فقرة 3 من المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 المشار اليه فى المادة 4 أعلاه ،

– اذا كان لهم منزل أو فى استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترداد على منزل يفى بحاجة عائلتهم، ويقع فى نفس بلدة محل اقامتهم ،

– اذا كان سند شغل المكان تابعا لعقد عمل، عندما ينتهى العمل بهذا العقد ،

– اذا كانت الامكنة المسكونة غير صحية وكان سكانها محظورا، أو صدر بشأنها الخطر، يقضى بهدم العمارة المهدة بالانهيار .

**المادة 27 :** يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالامكنة، فى تبديل الامكنة التى يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة .

وتمنح لجنة توزيع المنازل المنشأة لدى المجلس الشعبى البلدى بـ