

الحق في السكن في الإيجارات السكنية بين المقاربة الوطنية وغير الوطنية

Right to housing in residential leases,

national and international approach

جعود كمال

جامعة وهران2، كلية الحقوق والعلوم السياسية¹ djaoud.kamel@univ-oran2.dz

مخبر الاستثمار والتنمية المستدامة

تاريخ القبول: 25/10/2021

تاريخ الاستلام: 26/05/2021

ملخص:

شهد منتصف القرن العشرين بداية تضافر جهود دولية أو وطنية لرعاية الحاجة إلى السكن بعدما رسخت القناعة أنّ السكن يمثل حاجة أساسية تتصل بالكرامة الإنسانية، لا يمكن ترك مهمة استيفائها للسوق وحده، وأنّ رعايتها تستجدي بلورة قانونية لحق في السكن، عكفت صكوك دولية أو جهوية، وبدرجة أقل تشريعات داخلية، على استحداث مضمونه وإثرائه في مجال الإيجارات السكنية، مبتغية من ذلك تيسير الولوج الراغبين في استئجار الأعيان السكنية إلى السوق الإيجاري، دونما تمييز قد يلحقهم وإرهاق مالي قد يتقل كاهلهم جراء ذلك. ولن تؤت هذه الحماية القانونية أكلها، إلاّ بتمكن المستأجرين من سكنات توفر لهم متطلبات العيش الكريم، ولا تكدر إخلاءات جبرية انتفاعهم بها.

كلمات مفتاحية: حاجة للسكن؛ إيجار سكني؛ تمييز؛ بدل إيجار؛ سكن لائق؛ إخلاء جبري.

Abstract:

The need for housing has been, since the middle of the twentieth century, at the center of particular attention paid both by various international and regional instruments and by internal legislation. This interest has crystallized in the birth of a right to housing, which is no longer a commodity, but a means of preserving human dignity. This protectionist trend manifests itself in housing leases by facilitating access to rental housing, reducing its cost, and prohibiting discrimination in housing.

Perfecting the protection of the tenant also requires that he be provided with decent accommodation, and that he be safe from forced eviction.

Keywords:Housing need ;lease ;discrimination ;decent housing ;forced eviction.

1. المؤلف المرسل: جعود كمال، djaoudka@yahoo.fr

مقدمة

لا مضاهاة لحاجة الإنسان للمأكل والمشرب، إلا حاجته إلى سكن يأوي إليه هو وذويه، يأمن له العيش الكريم ويحفظ له كرامته، وقد لا تسعف الأحوال في ولوجه إلى مصاف الملاك، ولا يبقى أمامه لإشباع هذه الحاجة سوى الاهتداء إلى سبيل الإيجار. وقد اتجهت تشريعات عدّة منها التشريع الجزائري إلى صون هذه الحاجة، وحفها بالحماية، سيما في الحقب التي يعرف فيها السوق اختلالا بين وغير منقطع في التوازن بين قدر المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليها (Tarchichi, 2012, p.72)(Filali, 2015, p.34)⁽¹⁾. وارتقت هذه الحماية إلى تكريس قانوني للحق في سكن ملائم (un droit au logement convenable) في مجال الإيجارات السكنية وغيرها، لا ينظر وفقه إلى السكن كمأوى مادي لا غير، بل كمحل يوفر أسباب العيش في أمن وسلام، وبكرامة⁽²⁾.

وهذا الحق هو محطّ الاهتمام والتدقيق الراهنين، والذي يُرجع لتحديد ماهيته للصكوك والاتفاقيات الدولية ذات الصلة بحقوق الإنسان، والتي لم تر فيه إلزام الدول بتمكين المقيمين فيها من سكنات يأوون إليها (Bendaoud, 2010, p.58)⁽³⁾، بل أن تعمل هذه الدول على ضمان ولوج متساو وبدون تمييز للسكن (l'accessibilité) يراعي المقدرة المالية لطالبيه (la capacité de paiement)، وأن تأمن لهم الحصول على سكنات قابلة للاعمار ترعى سلامتهم (l'habitabilité)، وتتوفر على خدمات ومعدات تحقق متطلبات الحياة الكريمة من إنارة وتدفئة وغيرها (l'existence de)

بالخدمات، المعدات، البنى التحتية والتركيبات (services, matériels, infrastructures et installations)، فضلا على توفيرها لشغل آمن يحصن ساكنيها أساسا من الإخلاء الجبري منها (la sécurité d'occupation)⁽⁴⁾.

ولا تنقطع صلة الحق في سكن ملائم بجملة من حقوق الإنسان، إذ يعد تكريس إحداها تكريسا للأخرى، وبالمقابل يحمل خرق إحداها تعديا على زمرة أخرى من الحقوق (Türk, 1992, p.21)⁽⁵⁾؛ بالفعل يرعى الحق في العمل، أو الحق في الصحة، أو الحق في التعليم، أو في حياة خاصة باسم حماية الحق في السكن، وبالمقابل يوصد باب الولوج إلى السكن و الحق فيه في وجهه في من يفتقد أحد الحقوق السابقة. بل ويتحقق ذلك، إذا لم يُمكن الأشخاص من الحق في التعبير والتجمع وإنشاء جمعيات تُعنى بتحسين ظروفهم المعيشية⁽⁶⁾.

وتتيح المعالم السابقة المرسومة للحق في سكن ملائم، والذي يعد تأمين شغل آمن للأمكنة المشغولة حجر الزاوية فيه، الكشف عن مجال إعماله الواسع، والذي يتعدى حماية الملاك⁽⁷⁾ إلى حماية قاطني السكنات الاضطرارية، والبيوت القصدية، ومستأجري الأعيان السكنية.

والبحث عن مدى تمتع الطائفة الأخيرة بالحق في سكن ملائم على ضوء القواعد الاتفاقية والقوانين الوطنية هو محل هذا التدخل، والذي يطمح منه للإحاطة بإشكالية مدى توفيق المشرع الجزائري في ضوء التزاماته الدولية في تكريس حق مستأجري الأماكن السكنية في سكن ملائم، والموازنة من ثمة بين مصلحتهم ومصلحة المؤجرين المحتجين بحق الملكية الخاصة⁽⁸⁾.

يستجدي بداءة الردّ على هذه الإشكالية، البحث عن تأصيل الحق في سكن ملائم في ميدان الإيجارات السكنية بالبحث عن مرجعيته القانونية دولية كانت أو داخلية، ليُعكف بعد ذلك على إبراز تجليات هذا الحق عند تنظيم العلاقات الإيجارية السكنية.

2. تأصيل الحق في سكن ملائم في الإيجارات السكنية.

يستدعي تأصيل الحق في سكن ملائم البحث عن مرجعيته القانونية سواء من الوجهة الدولية أو الداخلية، فضلاً عن تبيان المبررات الموضوعية والعقلية التي ارتكز عليها لصبغه بصبغة قانونية.

1.2 المرجعية القانونية الدولية للحق في سكن ملائم.

لئن شكلت قواعد القانون الداخلي مصدرا خصبا لبناء قواعد القانون الدولي، إلا أن العكس هو المشهود بشأن الحق في سكن ملائم، والذي كانت الصكوك والاتفاقات الدولية السابقة في استحدثائه وعملت الدول على تبنيه في منظوماتها القانونية الداخلية. وقد لقي الحق في سكن ملائم بدءاً تكريساً دولياً في ظلّ الصكوك والمعاهدات الدولية العالمية (عبادة، 2018، ص.30)⁽⁹⁾، ووصل صدهاء في وقت لاحق إلى المنظمات الدولية الجهوية.

1.1.2 المرجعية العالمية.

أولى النصوص القانونية الدولية التي كفلت للحق في السكن حيزاً فيها، هو نص المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المعتمد من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة في ديسمبر 1948⁽¹⁰⁾، والذي اعترف لكلّ شخص حقاً في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، خاصةً على صعيد المسكن، واقتضى أثر هذا الإعلان في رعاية هذا الحق، العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والمعتمد من قبل ذات الجمعية في ديسمبر 1966⁽¹¹⁾، والذي حث الدول على الاعتراف وإنفاذ حق في السكن يكفل لكل "شخص مستوى معيشي كاف له ولأسرته"⁽¹²⁾.

ووجدت رعاية الحق في سكن ملائم موطئ لها في معاهدات دولية ذات تطبيق عام، من قبيل اتفاقية السياسة الاجتماعية (رقم 117) (الأهداف والمعايير الأساسية) لسنة 1962⁽¹³⁾، والاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري، والتي أوجبت على الدول الأطراف حظر التمييز العنصري والقضاء عليه بكافة أشكاله، لا سيما بصدد التمتع بالحق في السكن⁽¹⁴⁾. كما حظر العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية التدخل بطريق تحكيمي وغير قانوني في خصوصيات الشخص، سيما فيما اتصل بمسكنه⁽¹⁵⁾.

وشهدت عدة اتفاقيات دولية تعنى بالحقوق الأساسية لفئات معينة، رعاية الحق في سكن ملائم، منها اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة، والتي أوجبت على الأطراف الموقعة عليها معاملة المرأة على قدم المساواة مع الرجل بشأن كافة التعاملات المالية⁽¹⁶⁾، واتخاذ كل التدابير المناسبة قصد القضاء على التمييز ضد المرأة في المناطق الريفية، لا سيما تمتيعها بظروف معيشية ملائمة فيما يتصل بالإسكان⁽¹⁷⁾.

ويزاد على ما ذكر، اتفاقية حقوق الطفل، والتي أوجبت على الدول الأطراف، تقديم عند الضرورة معونة مادية وبرامج الدعم، فيما يتعلق بالتغذية والكساء والإسكان، مساعدة منها لتوفير للطفل مستوى معيشي ملائم لنموه⁽¹⁸⁾، وذات المنحى نحتة اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، والتي كفلت للأشخاص ذوي الإعاقة الحق في التمتع، دون تمييز، بمستوى معيشي لائق لهم ولأسرهم، بما في ذلك ما يكفيهم من الغذاء والملبس والسكن⁽¹⁹⁾.

وتبقى قواعد العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية السالف الذكر، المرجع الأساسي للحق في سكن ملائم، والوسيلة الفعالة في ضمان إنفاذه عن طريق المهمة الرقابية المنوطة بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتحدة، والتي أسندت في سنة 1985 للجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية⁽²⁰⁾، المكونة من خبراء منتخبين من قبل الدول الأطراف في العهد⁽²¹⁾.

وتشكل الملاحظات العامة المقدمة من قبل اللجنة بشأن السكن الملائم، المادة الأولية لتوصيات تعد تفسير وتدقيق قانوني لمضمون التزامات الدول الأطراف في العهد⁽²²⁾. وعكفت اللجنة في هذا السياق، وتفسيرا منها لنص المادة 11-1 من العهد، على إبداء ملاحظات عامة بالأخص رقم 4، و7، و16، قصد تحديد مضمون الحق في سكن ملائم وإبراز تطبيقاته. وقد عدت هذه الملاحظات مقومات هذا الحق، من توفير لشغل آمن (la sécurité de jouissance) يقي صاحبه من إخلاء جبري غير

مبرر، تعمل الدولة على توقيه بتمتع الشاغل بقواعد قانونية تتطابق ومضمون العهد⁽²³⁾، وتمكينه من ممارسة كافة طرق الطعن المقررة، ومراقبة لأجل ذلك إجراءات الإخلاء والأشخاص المكلفين به، وحظر تنفيذ الإخلاء في الظروف المناخية القاسية، وتوفير بقدر الإمكان سكن بديل للمنفذ عليه⁽²⁴⁾.

وأن يتاح الحصول على سكن لائق لكل شخص دون أي تمييز، على أن تمنح أولوية للفئات المحرومة للاستفادة من هذا السكن⁽²⁵⁾، على أن تكون الكلفة المالية للاستفادة من هذا السكن متناسبة مع مستويات الدخل لدى طالبه، وأن لا تتعدى مستوى يفضي لتهديد أو الانتقاص من تلبية حاجات أساسية أخرى من قبيل المأكل، والتعليم والصحة. ويطلب لأجل ذلك من الدول الأطراف وضع الآليات الكفيلة للحدّ من الارتفاع المفرط لبدلات الإيجار أو من الزيادات فيها، والعمل على تناغمها والمقدرة المالية لفئة المستأجرين.

وتتعدى حدود الحق في السكن المتطلبات السابقة، لتوفير شغل لائق لقاطنيه، تصون معداته صحتهم وتقيهم من العوامل المناخية المختلفة، ويوفر لهم الأمن والراحة، ويحظى بتجهيزات وعناصر رفاه منها التدفئة، تركيب شبكة الإنارة والماء شروب وصرف المياه المستعملة (Bourekhoum, 2012, p.30)⁽²⁶⁾.

ويستحدي ضمان أعمال هذه القواعد المادية الاتفاقية، وجود دور رقابي تتولاه أساساً⁽²⁷⁾ اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والتي تطلع على التقارير المقدمة من قبل الدول الأطراف، والتي تبين فيها هذه الأخيرة التدابير التي تكون قد اتخذتها أو التقدم المحرز من قبلها لاحترام الحقوق المعترف بها في العهد⁽²⁸⁾، وتتولى اللجنة تحرير ملاحظات نهائية بشأن هذه التقارير⁽²⁹⁾. ويزاد على ذلك، تجديد مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة عهدة المقرر الخاص للأمم المتحدة المعني بالحق في السكن اللائق كعنصر من العناصر المكوّنة للحق في مستوى معيشي مناسب⁽³⁰⁾، تحت عنوان "الإجراءات الخاصة"، بوصفها من الآليات يراد منها رصد حالات حقوق الإنسان وفحصها وإبداء تقارير بشأنها.

وإمعانا في حماية الحق في سكن ملائم، حول البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لكل شخص يدعي انتهاك هذا الحق من قبل دولة طرف في العهد واختارت هذا البروتوكول، واستنفذ كل طرق الإنصاف الوطنية المتاحة⁽³¹⁾، أن يقدم في حقها تبليغا إلى اللجنة التي تفحصه، وتنقل معانيها وتوصياتها عند الاقتضاء للدولة المعنية، والتي تلزم بتقديم ردّ مكتوب يتضمن كل إجراء أأخذ من قبلها في ضوء تلك المعانيات أو التوصيات⁽³²⁾.

2.1.2 المرجعية الإقليمية.

لم تبق الاتفاقيات الإقليمية بعيدة عن ركب نظيراتها الدولية المكرسة للحق في سكن ملائم، بالفعل تطلب الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب من الدول الأطراف حماية الحق في الملكية⁽³³⁾، ورعاية الأسرة وصون صحتها⁽³⁴⁾، وتمتيع كل شخص بأفضل حالة صحية بدنية وعقلية⁽³⁵⁾. وذات الاهتمام أولاه الميثاق العربي لحقوق الإنسان، لحق الشخص وأسرته في سكن يحقق مستوى معيشي كافي، ويوفر سبل العيش الكريم لقاطنيه، ويقع على الدول الأطراف اتخاذ التدابير لازمة لإنفاذ هذا الحق⁽³⁶⁾. وتصب الالتزامات السابقة برمتها لا محالة في تحقيق الحق في سكن ملائم. وقد لقي هذا الحق رعاية صريحة وحرصا على إنفاذه في متن الميثاق الاجتماعي الأوروبي المراجع، إذ حث هذا الأخير الدول الموقعة عليه على اتخاذ من الإجراءات ما ييسر الولوج إلى سكن ذي مستوى كاف، وما يجعل كلفة السكن متاحة لمن يفتقد الموارد المالية الكافية⁽³⁷⁾.

وتندرج الالتزامات المقررة في الصكوك الدولية السابقة في ثلاث التزامات أساسية تقع على عاتق الدول الأطراف، تكمن في احترام الحق في سكن ملائم (*l'obligation de respecter*)، والالتزام من ثمة كافة السلطات العمومية بالامتناع عن المساس بالحق في السكن وتقييد ممارسته، من قبيل خرق مبدأ مساواة الأشخاص في الاستفادة من هذا الحق، وبالسعي لحماية هذا الحق من أي تعدي قد ينتج عن تدخلات الغير (*l'obligation de protéger*)، وأخيراً، أن تتخذ كل دولة من الإجراءات ما يفي

بمتطلبات هذا الحق (l'obligation de mettre en œuvre). وتبقى مراقبة مدى استيفاء الدول لمضمون هذه الالتزامات مرهونا بفحص مرجعياتها القانونية الداخلية.

2.2. المرجعية القانونية الداخلية للحق في سكن ملائم.

يفتضي البحث عن التكريس القانوني للحق في سكن ملائم في التشريعات الداخلية، الرجوع براءة إلى التشريعات الداخلية الأجنبية لتحديد المكانة التي حظي بها هذا الحق، ليتأتى فحص المعاملة التي حظي بها في ظلّ القانون الجزائري.

1.2.2 الحق في سكن ملائم في ضوء التشريعات الأجنبية.

أفردت صراحة أو ضمنا العديد من الدول حيزا للحق في سكن ملائم؛ فمنها من أدرجته في دساتيرها من قبيل دستور بلجيكا⁽³⁸⁾؛ دستور إفريقيا الجنوبية⁽³⁹⁾؛ دستور البرتغال⁽⁴⁰⁾؛ دستور المغرب⁽⁴¹⁾.

ولم يحظ الحق في سكن ملائم بأي حيز في دستور الجمهورية الفرنسية، إلا أن ذلك لم يمنع المجلس الدستوري الفرنسي من إدراج الحق في سكن لائق في زمرة الحقوق التي تصبوا لتحقيق غاية ذات قيمة دستورية (Rémy, 2007, p.207)⁽⁴²⁾، احتكاما منه لمضمون ديباجة دستور 1946، والتي تضمن الأمة بمقتضاها توفير للفرد والأسرة الشروط الضرورية لنموها.

وقد رأى الفقه في هذا القرار جنوحا للمجلس الدستوري، بعد ترده في اعتبار الحقوق الاجتماعية عموما والحق في السكن خصوصا من المبادئ الدستورية، إلى ترتيب على مبدأ الحفاظ على الكرامة الإنسانية جعل إمكانية الحصول على سكن لائق غاية ذات قيمة دستورية، لا تعتبر حقا تعتبر الدولة مدينة بتحقيقه (droit-Créance)، أو حق وحرية (droit-liberté) تمتنع هذه الأخيرة عن منعها، بل هي إمكانية تسعى الدولة إلى تحقيقها بصفة مستمرة، بتقنيات مختلفة بالوسائل التي تراها (Jorion, 1995, p.455)⁽⁴³⁾.

والتجته جلّ التشريعات الفرنسية التي تعنى بتنظيم العلاقات بين مستأجري الأعيان السكنية ومؤجريها، إلى اعتبار الحق في السكن حقا أساسيا يفرض واجب التضامن رعايته من قبل الأمة⁽⁴⁴⁾. ويحمل هذا الواجب الجماعة العمومية عبء تقديم معونة لكل شخص تقل مداخيله عن حدّ معين أو تفرضها ظروف عيشه⁽⁴⁵⁾.

ولم تتوقف مسيرة تكريس الحق في سكن لائق في هذه المخططة، بل تجاوزتها إلى فتح باب الاحتجاج به (opposabilité) في مواجهة الدولة (Roman, 2013, p.33)⁽⁴⁶⁾، وتمكين مستحقيه من فاقدى المأوى أو فاقدى الإقامة اللائقة من اللجوء إلى لجنة وساطة إدارية للحصول على سكن لائق، ليتاح لهم اللجوء إلى القضاء الإداري، في حال رفض طلبهم من قبل تلك اللجنة أو إذا تعدى المحافظ (le préfet) الميعاد المحدد له من قبلها لتوفير سكن لائق لمن قبل طلبه من قبلها⁽⁴⁷⁾.

ولئن كانت هذه الخطوة نحو تكريس قضائية الحق في السكن (justiciabilité du droit)، وذات فضل في إضفاء القضاء رقابته على إنفاذ هذا الحق بشأن طوائف محددة من الأشخاص⁽⁴⁸⁾، إلا أن كثرة الشروط القانونية المتطلبة لإعماله وصرامة التقييم المجرى من قبل لجنة الوساطة، قلل من فعالية هذا الأداة، وضعف من الإقبال عليها من قبل المحتاجين لسكن ملائم⁽⁴⁹⁾.

2.2.2 الحق في سكن ملائم في ضوء القانون الجزائري.

تخلف التشريع الجزائري عن ركب التشريعات التي كُرس فيها دستورياً الحق في سكن ملائم، ناهيك عن تلك التي أتاحت اللجوء إلى القضاء لضمان احترامه بالفعل؛ إذا كتفت ديباجة دستور 1963 بجعل تحسين السكن من الأهداف "المتجسمة" لثورة التحرير⁽⁵⁰⁾، وأبقي هي هذا الحق في عداد المسائل المسكوت عنها في ظلّ دستور 1976⁽⁵¹⁾، والحال سياتى في كل من دستور 1989⁽⁵²⁾ ودستور 1996⁽⁵³⁾. وشهد بالمقابل التعديل الدستوري لسنة 2016 اهتماما بالحق في السكن دون أن يرقى إلى الاعتراف بالحق في سكن ملائم وإعماله، إذ اكتفى المؤسس الدستوري بالتنصيص على حث الدولة على إنجاز المساكن، والعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة عليها⁽⁵⁴⁾. وأضحى السهر على حصول

المواطن على سكن، سيما إن كان من الفئات المحرومة، هو المقتضى بموجب آخر فقرة من مّث المادة 63 التعديل الدستوري لسنة 2020⁽⁵⁵⁾.

ولم يحل افتقار الحق في سكن ملائم لغطاء دستوري دون التصريح باعتماد تطبيقاته في مذكرة فريدة تخص السكن في 1977⁽⁵⁶⁾، والتي سبقت إصدار حزمة من نصوص قانونية تُعنى بالتعاون العقاري⁽⁵⁷⁾، وتنظيم إيجار الأماكن السكنية التابعة لأحد دواوين الترقية والتسيير العقاري وغيرهما. وقد وفرت هذه النصوص تيسيرا للولوج إلى السكن على سبيل الملكية أو الإيجار، وراعت المقدرة المالية لدى طالبيه، كما حققت شغلاً آمناً ولائقاً في حدود ما للمقيمين في السكنات المؤجرة من قبل مصلحة مؤجرة عمومية، بتحويل مستأجرها وذويهم حقا يدم بقاءهم فيها طالما وفوا بالتزاماتهم بشأنها⁽⁵⁸⁾. وهو ما سينكب الاهتمام على تفصيله وإبراز محدوديته، سيما أن الدولة الجزائرية صادقت على العديد من الاتفاقيات الدولية، العالمية منها⁽⁵⁹⁾ والإقليمية⁽⁶⁰⁾، والتي تحتها على إنفاذ الحق في سكن ملائم في نظامها القانوني الداخلي، وهو ما يستدعي التبيّن من مدى موافقة هذا الأخير للالتزامات المتولدة عن تلك الاتفاقيات.

3. تجليات الحق في سكن ملائم في الإيجارات السكنية في القانون الوطني.

يشهد الطلب الآني والمستقبلي على إيجار المحلات السكنية في الجزائر زيادة معتبرة، نظرا للاختلال الذي يطبع الحظيرة السكنية الوطنية، والتي يقدر العجز فيها بمليون سكن في آفاق 2025⁽⁶¹⁾ ينبغي تشييده لمسايرة الطلب المتزايد بفعل تسارع النمو الديمغرافي بتجاوز سنة 2015 المليون مولود⁽⁶²⁾، والقّدم والهشاشة التي تطال عددا معتبرا من السكنات القديمة⁽⁶³⁾، وتركز السكان بالمدن الكبرى وهجرهم للأرياف⁽⁶⁴⁾، وتقلص نمط العيش ضمن الأسر الكبيرة لصالح العيش ضمن أسر مصغرة⁽⁶⁵⁾ في حركة مستمرة نحو تكوين أسر نووية (Safar Zitoun & Hafiane, 2012, p.225)⁽⁶⁶⁾.

ويستحدي ازدياد قوافل المقبلين على الإيجار السكني مسح قواعد القانون الوضعي المنظمة للإيجارات السكنية، والكشف عن مواطن رعاية الحق في سكن ملائم، والتي تتزايد أحيانا وتتضاءل أحيانا

أخرى، ومنها تيسير الولوج إلى الإيجار السكني لطالبيه، وضمان انتفاعهم بأماكن مؤجرة توفر لهم سكناً لائق، وتكفل لهم استقراراً آمناً فيها.

1.3. تيسير الولوج إلى الإيجار السكني.

يقتضي تيسير الولوج إلى السكن أمام القوافل المتزايدة للمقبلين على الاستئجار أن تشرع أبوابه بغير تمييز، وأن تتناسب كلفته مع إمكانياتهم المالية.

1.1.3 حظر التمييز في الولوج إلى الإيجار السكني.

لاجلد، أن أول السبل القمينة بإشراع باب استئجار الأعيان السكنية في وجه الراغبين فيه، يكمن في حظر التمييز بينهم في ذلك (prohibition de la discrimination)، ومجابهته سواء بطريق مباشر أو غير مباشر، والذي تنقيد به السلطات العمومية الوطنية امتثالا منها لمقتضيات دستورية⁽⁶⁷⁾ ودولية⁽⁶⁸⁾.

وتتجسد المجابهة المباشرة للتمييز بالإقرار ابتداءً بعدم مشروعية التمييز وصولاً عند تجريمه، وهو القائم في التشريع الجزائري، والذي حرم أي رفض للتأجير مؤسس على " تفرقة أو استثناء أو تقييد أو تفضيل يقوم على أساس الجنس أو العرق أو اللون أو النسب أو الأصل القومي أو الإثني أو الإعاقة"⁽⁶⁹⁾. ولئن كان تجريم التمييز يمثل في حد ذاته ضماناً لتيسير الولوج إلى السكن الإيجاري، إلا أنّ عقبات عدّة تعترض في الواقع الأمر تحقيقه، بدءاً فيما يتصل بنطاق التحريم، وانتهاءً بإثبات الجرم.

فعلاً تحوي جريمة التمييز في ركنها المعنوي قصداً خاصاً فضلاً عن القصد العام، يقصد منه أن تحرك مقترف الأنماط التمييزية المذكورة آنفاً، نية التمييز المبنية على اعتبارات منها ما يكون بالنظر إلى وضعية فوقية كالأصل العرقي والإثني؛ الجنسية؛ الجنس؛ اللون، ومنها ما يكون بالنظر إلى الحالة الشخصية كالإعاقة. وما يؤخذ على المشرع الجزائري في هذا الشأن، سكوته عن اعتماد التفرقة المبنية على: الدين؛ الحالة العائلية؛ الحمل؛ المظهر الخارجي؛ الحالة الصحية؛ الآراء السياسية والنشاط النقابي (DAMAS, 2015, n°76)⁽⁷⁰⁾، وهو فراغ تشريعي يجعل الملاك بمنأى عن أية متابعة جزائية، ولو أسس رفضهم

لتأجير سكناتهم على تمييز قائم على إحدى الاعتبارات المسكوت عنها، سيما أنّ النصوص الجزائية تأتي التفسير الموسع لمبانيها.

ويُزاد على ذلك، أنّ قواعد التقليدية للإثبات الجزائي لا تسعف في إثبات جرم التمييز، كونها تحمل المدعي بالتمييز عبء هذا الإثبات وتلك مسألة في الواقع عسيرة التحقق. والأجدى تيسير الإثبات على ضحايا التمييز من طالبي الإيجار بتقاسم هذا العبء اثبات مع المدعى عليه، بأن يحمل أولهما إثبات وجود معاملة تختلف عن المعاملة التي يحظى بها أشخاص في وضع مماثل، ويلقى على عاتق ثانيهما عبء نفي الصفة التمييزية عن تصرفه. وهذا فضلاً عن اعتماد وسيلة أصيلة لإثبات هذا الجرم، تكمن في اختبار التمييز (test de discrimination)، الذي يقدم بموجبه مجموعة من الأشخاص أنفسهم أمام المؤجر على أنهم من طالبي التأجير للتثبت من اقترافه فعل التمييز. وإذا كان الاختبار منتجاً في معاينة التمييز، قامت قرينة على اقتراف هذا الأخير، وعلى المؤجر المتهم إثبات عكس ذلك لتبرئة نفسه (Rocher, 2008, p.27)(Burnier & Pesquié, 2007, p.63)⁽⁷¹⁾. ويبقى أمام المتضرر من التمييز إذا لم يُجد المسلك الجزائي نفعاً، أن يطالب بتعويض من مالك العين المعروضة للإيجار على أساس الخطأ التقصيري المرتكب من قبله.

وقد زواج القانون الفرنسي بين المجاهدة المباشرة للتمييز السالفة البيان، والمجاهة الغير المباشرة ذات البعد الوقائي، بحصر المستندات الثبوتية، التي يتاح للمؤجر مطالبة المرشح للاستئجار بها⁽⁷²⁾، والتي لا يدخل في عدادها ما يُمكن من الإقدام على سلوك تمييزي من قبيل: صور، عقد الزواج؛ حكم بالطلاق؛ الملف الطبي الشخصي؛ صحيفة السوابق القضائية... إلخ. وتسلط على المؤجر الذي يخل بهذا الواجب القانوني غرامة إدارية، يتناسب مقدارها وجسامة الإخلال المرتكب⁽⁷³⁾.

والمأمول أن ينال الطريق الأخير الوافي من التمييز، حظاً من الأعمال في القانون الجزائري لتجابه السلوكات التمييزية في مهدها تيسيرا للولوج إلى سكن ملائم، والذي لن يتحقق الحصول عليه إلا بمراعاة المقدرة المالية للمستأجر.

2.1.3. رعاية المقدرة المالية للمستأجر.

يقتضي تسهيل الوصول إلى مصاف المستأجرين والحفاظ على تلك الصفة، أن تسنّ قواعد قانونية يقصد منها مواءمة تكلفة الإيجار للإمكانات المالية لطالبيه، لئلا تعاني هذه الفئة من ارتفاع مُفرط لبدلات الإيجار أو من المغالاة في الزيادات فيها، بطريقة تنال من تكريس الحق في سكن ملائم.

ذلك أنّ اشتداد أزمة السكن يحل بالتوازن الاقتصادي لعقد الإيجار. إذ يفرض تضاؤل المعروض من السكنات للإيجار وارتفاع الطلب عليها إلى تقوية مركز المؤجرين، وإلى تمكينهم من فرض بدلات إيجار مرتفعة، لا طاقة في تحملها إلا للموسرين من المستأجرين، وما عداهم من محدودي الدخل فيحرمون من ولوج سوق الإيجار أو يتعرضون للطرْد إن سبق لهم ولوجه⁽⁷⁴⁾.

ودعاً لهذه التبعات الخطيرة، اتجهت تشريعات مقارنة عدّة (Vial-Pedroletti, 2014, p.07)(Damas, 2014, p.341)⁽⁷⁵⁾ إلى ضبط تحديد مقدار بدل الإيجار بتأثيره و/ أو تسقيفه ابتداءً عند إبرام عقد الإيجار أوحين تنفيذه، وتنظيم مبلغ الضمان الذي يودع لدى المؤجر من قبل المستأجر ضماناً لتنفيذ التزاماته. بينما تخلف المشرع الجزائري بشأن الأعيان السكنية المؤجرة من قبل الخواص عن مسايرة هذا الاتجاه؛ فقد آثر ترك تحديد مقدار بدل الإيجار ومراجعتة رهين حرية طرفي عقد الإيجار، بعدما ألغى نصوص القانون المدني⁽⁷⁶⁾ المقيدة لتلك الحرية بموجب القانون رقم 07-05⁽⁷⁷⁾، وسكت تماماً عن مبلغ الضمان. وهو موقف تشريعي يفرض في وقت اشتداد وطأة أزمة السكن إلى ارتفاع مقادير بدلات الإيجار بما يخدم مصلحة المؤجرين دون غيرهم، سيما وأنّ تحديد مقاديرها بأيديهم، دون

رقيب عليهم في ذلك، وهو وضع تتأذى منه الفئات ذات الدخل المحدود، ويحرمها من حق الحصول على سكن لائق، سيما أن السكن يعد باب الإنفاق الثاني للأسر الجزائرية⁽⁷⁸⁾.

والمفارقة أن هذا الحق حفظ لمستأجري السكنات العمومية أو للراغبين في استئجارها؛ إذ لم يعاملوا كنظائرهم في القطاع الإيجاري الخاص. ذلك أنّ كل من السكنات التابعة لأحد دواوين الترقية والتسيير العقاري⁽⁷⁹⁾، السكنات العمومية الإيجارية⁽⁸⁰⁾ والسكنات الواقعة في قطاع ثقافي محفوظ⁽⁸¹⁾، تتقلص الحرية التعاقدية بخصوصها، ويؤطر القانون بدلات إيجارها ويضبط هذه الأخيرة، ويخضع مراجعة مقاديرها لطرق حسابية دقيقة، تجعل تكلفة الإيجار متناسبة إلى حدّ ما مع الإمكانيات المالية لمستأجر، فضلا على تحديد مبلغ الضمان المشروط لاستغلال تلك الأماكن⁽⁸²⁾.

ويشهد بذلك الوضع الراهن تعايش نظامين قانونيين متميزين، أحدهما لا يراعي المقدرة المالية لمستأجر ويُفَرِّط في حقه في سكن ملائم، ويرعى ثانيهما هذه المقدرة ويحقق بوجه عام مقتضيات هذا الحق. ويبقى المنشود هو سنّ نظام قانوني موحد يساوي بين جميع المستأجرين، يعرف في المناطق التي تشهد ندرة في العرض واطراد في الطلب كالمدين الكبرى، تأطير أو تسقيف تقدير البدلات في عقود إيجار السكنات غير الجديدة حين انعقادها (محمّدي، 2000، ص. 76)⁽⁸³⁾، بناء على مؤشر أو نسبة معينة أو نسبة من قيمة المحلّات المؤجرة، وألاّ تتعدى كأصل عام الزيادة المطلوبة بشأن العقود القائمة مقدار معين يحدده القانون، على أن تتم وفق إجراءات دقيقة ومدد زمنيّة محددة، حتى يُضمن للمدين بها قدر من الاستقرار في العين المؤجرة التي ينبغي أن توفر له السكن اللائق والشغل الآمن.

2.3. توفير الأماكن المؤجرة لسكن لائق وشغل آمن.

لا يكفي الاحتكام في مجال الإيجارات السكنية إلى مبدأ العدالة وعدم التمييز في المعاملة بتسهيل الولوج إلى الإيجار السكني، بل يتوجب كذلك صون الكرامة الإنسانية الذي يعد توفير سكن لائق

(un logement decent) وحظر الإخلاءات الجبرية (expulsions forcées) غير المبررة وجهين من وجوهه.

1.2.3. متطلبات السكن اللائق وإعمالها.

اتجهت العديد من التشريعات المقارنة إلى اقتضاء توفير العين السكنية المؤجرة لإقامة لائقة (Damas, 2015, n°231)⁽⁸⁴⁾، تؤمن شأغليها من المخاطر وتستجمع الشروط الصحية المحققة لذلك وتستجيب لمتطلبات ادخار الطاقة. وهو ما حرص على تكريسه التشريع الفرنسي، حينما ألزم المؤجر جبرا (Niboyet, 2010, p.1192)⁽⁸⁵⁾ إلى جانب تمكين المستأجر من سكن صالح للاستعمال، تسليمه سكن لائق تتوافر فيه المواصفات السابقة، وذلك وفقا لنص المادة السادسة من قانون 6 يوليو 1989، سيما وأنّ إمكانية حصول كل شخص على سكن لائق أضحت تحقيقا للكرامة الإنسانية (Saint-James, 1997, p.61)⁽⁸⁶⁾ غاية ذات قيمة دستورية تعمل الدولة على تحقيقها⁽⁸⁷⁾ ويعكف القضاء على تجسيدها (Monéger, 2005, p.305)⁽⁸⁸⁾. وذات المنحى نحاه المشرع البلجيكي بمقتضى المادة الثانية من قانون 20 فبراير 1991⁽⁸⁹⁾.

وإمعانا في تمكين المستأجر من الانتفاع بسكن لائق تمّ إصدار بفرنسا وغيرها⁽⁹⁰⁾ مرسوما يحدد ويفصّل مواصفات هذا السكن (Pero Augereau-Hue & Boudeville, 2016, p.357)⁽⁹¹⁾، والذي قيّد بشروط تضمن السلامة الجسدية وصحة معتمريه، وذلك بكونه مغلق ومغطى، يحول تشييده ومكوناته من تسرب المياه إليه، يتوفر على حواجز مثبتة في النوافذ، السلام والشرفات، يراعي في ربطه بشبكة الكهرباء، الغاز، المياه والتدفئة المطابقة لمعايير الأمن (Bruneau, 2005, p.205)⁽⁹²⁾، له منافذ تصل منها لغرفة التهوية الطبيعية ونور النهار. كما يحظى السكن بتجهيزات وعناصر رفاه منها التدفئة، تركيب شبكة ماء شروب وصرف المياه المستعملة، مطبخ مهيب ومكان منفصل للاستحمام وقضاء الحاجة يضمن الخصوصية الشخصية.

وافتقر التشريع الجزائري المنظم للإيجار السكني لنصوص تقتضي من المؤجر توفير سكن لائق يوفر لساكنيه شروط العيش الآمن، الصحي والمناسب، ولم تحو ما يحقق تلك الشروط والمواصفات؛ إذ اكتفت قواعد القانون المدني بإلزام المؤجر بتمكين المستأجر من عين تصلح للاستعمال الذي اتفقا عليه⁽⁹³⁾، بينما تجاوزت القواعد التي تحكم إيجار المحلات المعدة للسكن التابعة لأحد دواوين الترقية والتسيير العقاري أو إيجار السكنات الاجتماعية هذا الحدّ بإلزامها على عاتق الجهة المؤجرة التزاما بتوفير عينا "في حالة جيدة للسكن"⁽⁹⁴⁾ بالنسبة للأولى، وبالنسبة للثانية سكنا "في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة به في حالة اشتغال حسنة"⁽⁹⁵⁾. ومادام توفير سكن ملائم وجه من وجوه صون الكرامة الإنسانية ومن متطلبات السكن الملائم، يقع على السلطات العمومية واجب احترام هذا الوجه وحمايته، والعمل على تكريسه تشريعا وتنظيما على غرار العديد من التشريعات المقارنة، وذلك بتحري الدقة في تحديد مواصفات السكن اللائق، وتمكين المستأجر من مطالبة المؤجر ودياً وقضائياً عند الاقتضاء، بالقيام بالأشغال التي تكفل استيفاء العين المؤجرة للمواصفات السابقة⁽⁹⁶⁾، حتى توفر درجة الرفاه والميزات الصحية والنفعية المطلوبة، فضلاً عن بث الأمان في نفوس شاغليها من إخلاء جبري قد يطالهم.

2.2.3. التأمين من الإخلاء الجبري.

لم تكتف الأحكام القانونية الاتفاقية منها والداخلية بصون الكرامة الإنسانية إبان تنفيذ عقد الإيجار الأعيان السكنية، بل تعدته إلى بسط الحماية لتشمل المرحلة السابقة لمباشرة إجراءات الإخلاء في مواجهة المنفذ عليه والمعاصرة لها. وتوقي الإخلاء هو المقصود من أولاهما، بمنح المستأجر بمناسبة الدعوى المرفوعة ضده نظرةً إلى ميسرة اللوفاء بالتزامه⁽⁹⁷⁾؛ تعطيل أعمال الشرط الفاسخ (Gaonac'h, 2015, n°140)⁽⁹⁸⁾؛ تمديد مدة الانتفاع استثنائياً ولو بعد ترتيب تنبيه بالإخلاء لأثره (Louveau, 1993, p.199)⁽⁹⁹⁾؛ إلزام الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ بإخطار السلطات الإدارية بكل تكليف بالوفاء

ببدلات الإيجار (Lauvergnat, 2014, p.05)⁽¹⁰⁰⁾، قصد إفادة المنفذ عليه من قروض أو إعانات تقدمها هيئات محددة، تمكن المستفيد منها من تنفيذ التزاماته وتقيه بذلك من الإخلاء.

ومن الضمانات التي تحول دون تعرّضه لإخلاء تعسفي منها، أن يستند الإخلاء أساساً (Bernard, 2004, p.544)⁽¹⁰¹⁾ إلى قرار قضائي (décision judiciaire)، يكون حائزاً لقوة الشيء المقضي به، وهو ما يتأتى بعدم قابلية الطعن فيه بأي من طرق الطعن العادية (Brière de L'isle, 1983)⁽¹⁰²⁾، حتى يمنح القضاء متسعاً من الوقت ليثبت أنّ دعوى الإخلاء التي أقامها المؤجر ضد المستأجر تستند على أساس سليم وعلى مبرر حقيقي ومقبول.

ويكمن السبيل الآخر في ضبط إجراءات الإخلاء المعاصرة لإجرائه، في تلافي التنفيذ في الأوقات التي تشهد ظروف مناخية قاسية، والحفاظ على أثاث المنفذ عليه⁽¹⁰³⁾، واشتراط مدد مختلفة قضائية منها أو تشريعية، غايتها رعاية المنفذ عليه ومنحه متسعاً من الوقت ليتدبر أمره (Croce, 1993, p.36)⁽¹⁰⁴⁾، أو إعطاء السلطات العمومية الوقت الكافي لإعادة إسكانه متى كان من ذوي الدخل المحدود.

وتبدو الوقاية من الإخلاء بعيدة المنال في التشريع الجزائري (رولنك، 2011، ص.18)⁽¹⁰⁵⁾، والذي يكتفى فيه ببعض أحكام الشريعة العامة التي تتيح للقضاء إفادة المدين بنظرته إلى ميسرة قد لا تتلاءم مع ما يعترض المستأجر من صعوبات المالية⁽¹⁰⁶⁾. كما يشهد هذا التشريع توسيع دائرة السندات التنفيذية المفضية للإخلاء، سيما العقود التوثيقية المنصبة على الإيجارات السكنية⁽¹⁰⁷⁾، والتي تفلت من رقابة القضاء. ويضاف إلى ذلك إمهال المنفذ عليه مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تبليغه الرسمي بالتكليف بالوفاء لتنفيذ طوعاً القرار القضائي القاضي بالإخلاء⁽¹⁰⁸⁾، دونما إشارة لمدد إضافية قضائية أو قانونية للتنفيذ تراعى ظروفه المالية، العائلية، ومراعاة للظروف المناخية السائدة وقت تخلية الأماكن (Iddir, 2015, p.05)⁽¹⁰⁹⁾، علاوة على عدم الاكتراث بمآل ما تحويه هذه الأخيرة من أثاث.

والمنشود لئلا يعد الإخلاء بالنسبة للمستأجرين مأساة إنسانية، ومدخلاً للإقصاء الاجتماعي، وانتقاصاً من مواظنتهم الاجتماعية (Badel, 1999, p.431)⁽¹¹⁰⁾، أن تتضافر جهود كل من المشرع بسنّ تشريعات ترعى من كان من المستأجرين أو المنفذ عليهم معدوم الحال، والقضاء بمنح بدءاً للمستأجر أجالاً للوفاء أو انتهاء وقف تنفيذ الإخلاء في مواجهة المنفذ عليه لدواع محددة، وكذلك السلطات العمومية التي تقدم أجهزتها إعانات مالية مؤقتة أو دائمة للمستأجر ليتأتى له الاستئجار والوفاء لاحقاً بالتزامه بدفع بدل الإيجار.

4. تحليل النتائج

- حثت رعاية الحاجة إلى السكن على تضافر جهود منظمات ودول لوضع صكوك متميزة دولية كانت أو جهوية، عاصرها أو أعقبها عمل تشريعي داخلي متباين المضمون لبلورة حق في السكن، سيما أنّ السكن لم يعد سلعة يترك استيفاءها بشكل خالص للسوق، بل أضحي وجها من وجوه صون الكرامة الإنسانية.

- عكفت العديد من الدول على الإيفاء بتعهداتها الدولية بشأن الحق في السكن، بإدراجها ضمن أنظمتها القانونية الوطنية، واتجهت من ثمة في مجال الإيجارات السكنية إلى تيسير ولوج طالبيها إلى السوق الإيجاري، دونما تمييز وتكلفة تراعى مقدرتهم المالية. كل ذلك مع تمكين من ولج هذا السوق من المستأجرين من سكنات لائقة، لا تهدد إخلاءات جبرية أو تعسفية استمرار انتفاعهم بها.

- لم يتخلف التشريع الجزائري عن السير في ركب تشريعات داخلية عدّة في اقتنائها لأثر صكوك صودق عليها، دولية كانت أو جهوية، وجدت لرعاية الحق في السكن. بالفعل عكف المشرع الجزائري على تيسير الولوج إلى السوق الإيجاري لمن جدّت لديهم الحاجة للانتفاع بأعيان سكنية، وذلك بتجريم أفعال

تميزية منها رفض التأجير المؤسس على أنماط تمييزية حدّدها قانون العقوبات. كما عملت السلطات العمومية على تحقيق التيسير المنشود بمواءمة تكلفة الإيجار للإمكانات المالية لطالبيه أو المتمعين به، وإن كانت تلك الرعاية قاصرة على المنتفعين بالسكنات العمومية التجارية أو على الطامحين إلى ذلك.

- يستجدي تكريس الحق في السكن صون الكرامة الإنسانية بتضمين التشريع الداخلي من القواعد القانونية ما يضمن توفير سكن مؤجر لائق يوفر لساكنيه شروط العيش الآمن، الصحي والمناسب، ويجعلهم بمنأى من الإخلاءات الجبرية، التي تنعدم فيها الضمانات التي تحول دون تعرّضهم لإخلاء تعسفي منه. وقد دأب التشريع الوطني على إنفاذ هذين المتطلبين، وإن طغى القصور على هذا العمل التشريعي في مواطن عدّة.

5. خاتمة

ويخلص في نهاية هذا التدخل، المنتبع للتوجهات المكرسة للحق في سكن ملائم دولية كانت أو وطنية، أنّ التشريع الجزائري حقق إلى حدّ ما متطلبات هذا الحق، حينما ساوى في الولوج إلى السكن التجاري بين جميع طالبيه، وراعى المقدرة المالية لمن أفلح منهم في نيل عين مؤجرة من قبل هيئة عمومية، بينما شهد هذا الحق تفهقرا عقب تدخل تشريعي أخضع تقدير بدلات إيجار الأعيان السكنية المملوكة للخواص لحرية تعاقدية محكمة بسوق مختل التوازن، لا يدخله إلا الموسرون من طالبي الإيجار، وسرعان ما يهجره بعض المستأجرين السابقين لشحّ إمكاناتهم المالية. كما سُكت عن تحديد المواصفات والتجهيزات القيمة بتوفير سكن لائق للقاطنين فيه، وأنتقص الآمن في شغله مما جعل مستأجره عرضة لإجراءات إخلاء لا تراعي وضعه المالي، ولا يجد فيها بُرهة ليتدبر أمره، ولا من يشدّ أزره.

ولاجدل، أن القصور في إنفاذ الحق في سكن ملائم، مؤيدا بظاهرة البطالة والتضخم المشهود⁽¹¹¹⁾، سيدفع المقبلين على الإيجار أو تاركيه، إلى الالتحاق بالركب المعتبر لقاطني أحياء الصفيح أو الموازية، والتي

تعد بؤراً لحياة غير كريمة في ظروف غير إنسانية ومرتباً للاقتصاد الموازي⁽¹¹²⁾. ويستجدي هذا الوضع المهدهد للسلم والتماسك الاجتماعيين والمترددي بفعل جائحة كورونا(كوفيد-19)، تدخلا دون إبطاء من السلطات العمومية لمعالجة هذا القصور، امثالاً منها للالتزامات الناجمة عن الاتفاقيات الدولية المعقودة من قبل الدولة الجزائرية.

ومن السبل المتاحة لمعالجة هذا القصور، كما أسلف الذكر، سنّ نظام قانوني مُوحد يقصد منه تأطير أو تسقيف تقدير البدلات في عقود إيجار السكنات غير الجديدة حين انعقادها، ويسعى فيه إلى حفّ طلبات الزيادة في بدلات الإيجار بشأن العقود القائمة، بإجراءات دقيقة ومدد زمنية محددة، وهذا فضلاً على تسقيف مقدار تلك الطلبات، حتى يُضمن للمدين بما قدر من الاستقرار في عين مؤجرة، يشترط تشريعياً وتنظيمياً توافرها على مواصفات صحية ونفعية تحفظ الكرامة الإنسانية للقاطنين فيها. ويقتضي صون هذه الكرامة جعل المستأجر أو المنفذ عليه بمنأى من إخلاءات الجبرية، بإمهاله مدد إضافية قضائية أو قانونية تراخ ظروفه المالية أو قسوة الأحوال المناخية السائدة، دون إغفال استحداث نظام قانوني يكفل مرافقة مالية للمستأجر أو المنفذ عليه قبل مباشرة إجراءات التنفيذ أو عقبها.

6. قائمة المراجع والمصادر

- باللغة العربية

I. أطروحات دكتوراه:

عبادة أحمد، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الدولي لحقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس - سيدي بلعباس، العام الجامعي 2018-2019.

II. مقالات فقهية:

محمد فريدة، "التوازن في العلاقات الإيجارية (طبقاً للمرسوم التشريعي 93-03 ونموذج عقد الإيجار)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، ج.42، العدد الثاني لسنة 2000.

III. تقارير :

راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، البعثة إلى الجزائر (من 9 إلى 19 يوليو 2011)، مجلس حقوق الإنسان، الجمعية العامة، الأمم المتحدة، 2011.

IV. قرارات قضائية :

- قرار المحكمة العليا في غرفتها المدنية، ملف رقم 352752، صادر بتاريخ 22 مارس 2012، م. ق.، العدد الثاني لسنة 2013.

- قرار المحكمة العليا في غرفتها المدنية، ملف رقم 0921219، صادر بتاريخ 20 فبراير 2014، م. ق.، العدد الثاني لسنة 2014.

V. مواقع انترنت :

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، أعتد من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة، بموجب القرار 217 ألف (ثالثاً) المؤرخ 10 ديسمبر 1948، متوفر في الموقع التالي: <https://www.un.org/ar/universal-declaration-human-rights/index.html> (تاريخ الاطلاع: 26 سبتمبر 2020).

- اتفاقية السياسة الاجتماعية (رقم 117) (الأهداف والمعايير الأساسية)، منظمة العمل الدولية، 1962، نص متاح على الخط في الموقع التالي https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_norm/---normes/documents/normativeinstrument/wcms_c117_ar.pdf (تاريخ الاطلاع: 27 سبتمبر 2020).

- الاتفاقية الدولية للقضاء علي جميع أشكال التمييز العنصري، والتي اعتمدت وعرضت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 2106 أ (د-20) المؤرخ في 21 ديسمبر 1965، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي:

27 الاطلاع: <https://www.ohchr.org/ar/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx> (تاريخ: سبتمبر 2020).

- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة، والتي اعتمدها الجمعية العامة للأمم المتحدة، وعرضتها للتوقيع والتصديق والانضمام بقرارها 180/34، المؤرخ في 18 ديسمبر 1979، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي: <https://www.ohchr.org/ar/professionalinterest/pages/cedaw.aspx> (تاريخ: 27 سبتمبر 2020).

- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي 17/1985، المؤرخ 28 ماي 1985، ap.ohchr.org/documents/E/ECOSOC/resolutions/E-RES-1985-17.doc (تاريخ: 30 سبتمبر 2020).

- الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب، تمت إجازته من قبل مجلس الرؤساء الأفارقة بدورته العادية رقم 18 في نيروبي (كينيا) 27 جوان 1981، نص الميثاق متوفر في الموقع التالي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/a005.html> (تاريخ: 1 أكتوبر 2020).

- اتفاقية حقوق الطفل، اعتمدت وعرضت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 25/44، المؤرخ في 20 نوفمبر 1989، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي: <https://www.ohchr.org/ar/professionalinterest/pages/crc.aspx> (تاريخ: 28 سبتمبر 2020).

- الميثاق العربي لحقوق الإنسان، اعتمد من قبل مجلس جامعة الدول العربية على مستوى القمة العربية السادسة عشرة التي استضافتها تونس بتاريخ 23 ماي 2004، نص الميثاق متوفر في الموقع التالي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/a003.html> (تاريخ: 1 أكتوبر 2020).

- اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، اعتمدت وفتحت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 61/61، المؤرخ في 13 ديسمبر 2006، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي:

<https://www.ohchr.org/ar/HRBodies/CRPD/Pages/ConventionRightspersonsWithDisabilities.aspx> (تاريخ: 28 سبتمبر 2020).

- البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والذي اعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في 10 ديسمبر 2008، نص البروتوكول متوفر في الموقع التالي: <https://undocs.org/pdf?symbol=ar/A/RES/63/117> (تاريخ الاطلاع: 1 أكتوبر 2020).

VI. نصوص قانونية :

أولاً: نصوص دستورية، اتفاقية، تشريعية وتنظيمية وطنية:

أ- نصوص دستورية :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بتاريخ 21 ربيع الثاني عام 1383 الموافق 10 سبتمبر سنة 1963 (ج.ج.ج.ج.، العدد 64 لسنة 1963، ص.888)، (وثيقة محررة باللّغة الفرنسية).

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، والذي تمّ إصداره بالأمر رقم 76-97 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1396 الموافق 22 نوفمبر سنة 1976 (ج.ج.ج.ج.، العدد 94 لسنة 1976، ص.1292).

- تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 198، والمنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ج.ج.ج.، العدد 9 لسنة 1989، ص.234).

- تعديل الدستور، والذي تمّ إصداره بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق 07 ديسمبر سنة 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ج.ج.ج.، العدد 76 لسنة 1996، ص.6).

- تعديل الدستور، تضمنه القانون رقم 02-03 المؤرخ في 27 محرم عام 1423 الموافق 10 أبريل 2002، يتضمن تعديل الدستور (ج.ج.ج.ج.، العدد 25 لسنة 2002، ص.13).

- التعديل الدستوري، والذي تضمنه القانون رقم 08-19 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1429 الموافق 7 نوفمبر 2008، يتضمن التعديل الدستوري (ج.ر.ج.ج.، العدد 63 لسنة 2008، ص.8).
- التعديل الدستوري، والذي تضمنه القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري (ج.ر.ج.ج.، العدد 14 لسنة 2016، ص.3).
- التعديل الدستوري، والذي تم إصداره بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ر.ج.ج.، العدد 82 لسنة 2020، ص.3).

ب- نصوص اتفاقية:

1. صكوك دولية:

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الموافق عليه من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 10 ديسمبر 1948، والذي انضمت إليه الجمهورية الجزائرية بموجب المادة 11 من دستور 1963، الصادر بتاريخ 21 ربيع الثاني عام 1383 الموافق 10 سبتمبر سنة 1963 (ج.ر.ج.ج.، العدد 64 لسنة 1963، ص.888).

- الاتفاقية الدولية الخاصة بإزالة جميع أشكال التمييز العنصري والتي أقرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة في 21 ديسمبر 1965، والتي صادقت عليها الجمهورية الجزائرية بموجب الأمر رقم 66-348 المؤرخ في 3 رمضان عام 1386 الموافق 15 ديسمبر سنة 1966 (ج.ر.ج.ج.، العدد 7 لسنة 1967، ص.114).

- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الموافق عليه من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 16 ديسمبر 1966، والذي انضمت إليه الجمهورية الجزائرية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-67 المؤرخ في 11 شوال عام 1409 الموافق 16 مايو سنة 1989 (ج.ر.ج.ج.، العدد 20 لسنة 1989، ص.531). النص الكامل لهذا العهد تضمنه ملحق هذا المرسوم الرئاسي، والمنشور بتاريخ 26 فبراير سنة 1997 (ج.ر.ج.ج.، العدد 11 لسنة 1997، ص.16).

- العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، والذي اعتمد وعرض للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 2200 أ ، د-21، المؤرخ في 16 ديسمبر 1966، والذي انضمت إليه الجمهورية الجزائرية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-67 المؤرخ في 11 شوال عام 1409 الموافق 16 مايو سنة 1989 (ج.ر.ج.ج.، العدد 20 لسنة 1989، ص.531). النص الكامل لهذا العهد تضمنه ملحق هذا المرسوم الرئاسي، والمنشور بتاريخ 26 فبراير سنة 1997 (ج.ر.ج.ج.، العدد 11 لسنة 1997، ص.27).

- اتفاقية حقوق الطفل التي وافقت عليها جمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 20 نوفمبر 1989، والتي صادقت عليها الجمهورية الجزائرية مع التصريحات التفسيرية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-461 المؤرخ في 24 جمادى الثانية عام 1413 الموافق 19 ديسمبر سنة 1992 (ج.ر.ج.ج.، العدد 91 لسنة 1992، ص.2318).

- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة لسنة 1979، والتي انضمت إليها الجمهورية الجزائرية مع تحفظ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-51 المؤرخ في 2 رمضان عام 1416 الموافق 22 يناير سنة 1996 (ج.ر.ج.ج.، العدد 6 لسنة 1996، ص.4).

- اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، المعتمدة من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة في 13 ديسمبر سنة 2006، والمصادق عليها من طرف الجمهورية الجزائرية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 09-188 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 12 مايو سنة 2009 (ج.ر.ج.ج.، العدد 33 لسنة 2009، ص.40).

2. صكوك جهوية:

- الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب الموافق عليه في نيروبي سنة 1981، والذي صادقت عليه الجمهورية الجزائرية بموجب المرسوم رقم 87-37 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1407 الموافق 3 فبراير سنة 1987، يتضمن المصادقة على (ج.ر.ج.ج.، العدد 6 لسنة 1987، ص.193).

- الميثاق العربي لحقوق الإنسان، المعتمد بتونس في 23 ماي 2004، صادقت عليه الجمهورية الجزائرية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-62 المؤرخ في 1112 محرم عام 1427 الموافق 11 فبراير سنة 2006، المتضمن المصادقة على (ج.ر.ج.ج.، العدد 8 لسنة 2006، ص.3).

ج-نصوص تشريعية:

1. قوانين:

- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، (ج. ر. ج. ج. عدد 31 لسنة 2007، ص. 03).

- قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج. ر. ج. ج.، العدد 21 لسنة 2008، ص. 03).

- قانون رقم 14-01 مؤرخ في 4 ربيع الثاني 1435 الموافق 4 فبراير 2014، المعدل والمتّم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات(الجريدة الرسمية العدد 7 لسنة 2014، ص.4).

2. أوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني (ج. ر. ج. ج.، العدد 78 لسنة 1975، ص. 990).

3. نصوص تنظيمية:

- مرسوم رقم 76-92 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري (ج. ر. ج. ج.، العدد 12 لسنة 1977، ص. 220)، والملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (ج. ر. ج. ج.، العدد 04 لسنة 2011، ص. 04).

- 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 العقاري (ج. ر. ج. ج.، العدد 12 لسنة 1977، ص. 251).
- مرسوم تنفيذي رقم 97-506 مؤرخ في 29 شعبان 1418 الموافق 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال من أول يناير 1998 (ج.ر.ج.ج.، العدد 88 لسنة 1997، ص. 26)، إلغاؤه بموجب المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
- مرسوم تنفيذي رقم 05-439 مؤرخ في 8 شوال 1426 الموافق 10 نوفمبر 2005، متعلق بمراجعة أسعار الإيجار وحساب نسب إيجار الإيجارات المحلات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني الواقعة في قطاع محفوظ (ج.ر.ج.ج.، العدد 75 لسنة 2005، ص. 9).
- مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو 2008، يحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري (ج.ر.ج.ج.، العدد 24 لسنة 2008، ص. 17).
- قائمة المراجع والمصادر باللغة الفرنسية

LOUVRAGES SPECIAUX

- Bernard LOUVEAUX, Le droit du bail-Régime général, coll. Droit Actuel, éd. De Boeck, Bruxelles, 1993, p.199, n°S243 s.

II.THESES

- BOUREKHOU, Ouahab, *Le droit au logement en France et en Italie*, thèse pour le doctorat en droit, option :droit public, U.F.R droit, Centre de Droit et de Politique Comparés-Jean-Claude ESCARRAS, Université du Sud Toulon-Var, 2012, p.30. [en ligne] <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00879793/document> (consulté le 30 septembre 2020).

- BRUNEAU, Laurent, *Contribution à l'étude des fondements de la protection du contractant*, thèse pour l'obtention du grade de docteur en droit, Université des sciences sociales de Toulouse, septembre 2005, p.205, n°S217 s.

- TARCHICHI, Riyad, *Les statuts spéciaux des baux d'habitation : l'état de la crise et les perspectives des solutions*, thèse pour obtenir le grade de docteur en droit, école doctorale droit et science politique, Université Montpellier 1, juillet 2012, p.72, n°126.

III. ARTICLES DE DOCTRINE, OUVRAGES COLLECTIFS, ENCYCLOPÉDIÉS JURIDIQUES ET ACTES DE COLLOQUES

A). ARTICLES DE DOCTRINE

- BADEL, Maryse, « La lutte contre les exclusions et la construction de la citoyenneté », *RDSS*, 1999, p. 431.

- BENDAOU, Maroine, « Le droit au logement tel que vu par le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », *Revue Québécoise de droit international*, volume 23-2, 2010. p.58.

- BERNARD, Nicolas, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », *Rev.trim.dr.h.*, n°78, 2009, p.544, document disponible [En ligne] <http://www.rtdh.eu/pdf/2009527.pdf>

- BURNIER, Frédéric et PESQUIÉ, Brigitte, « Test de discrimination et preuve pénale », *Horizons stratégiques*, vol. 5, n° 3, 2007, p. 63 s., article disponible [En ligne] www.cairn.info/revue-horizons-strategiques-2007-3-page-60.htm

- CROCE, Santa, « Présentation générale de la réforme des voies d'exécution par la loi du 9 juillet 1991 suivie de l'étude de la saisie attribution », in *Revue juridique de l'Ouest*, 1993-1, p. 36 .

- DAMAS, Nicolas, « Les nouvelles règles de détermination du loyer », *AJDI*, n°5, 26 mai 2014, p.341 s.

- FILALI, Ali « Le droit de la consommation: une adaptation du droit commun des contrats », *Les annales de l'Université d'Alger 1*, n° 27, t.2, juillet 2015, p.34.

- JORION, Benoît, « La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle », *AJDA*, 1995, p. 455 s.

- LAUVERGNAT, Ludovic, « La procédure d'expulsion au lendemain de la loi ALUR du 24 mars 2014 », *Gaz.Pal.*, n° 252, 9 septembre 2014, p.5, n°3.

- MONÉGER, Joël, « A propos de l'obligation de délivrer un logement décent », *D.* 2005, p. 305.

- NIBOYET, Frédérique, « La décence, ordre public du bail d'habitation », *D.*, 2010, p. 1192.

- PERO AUGEREAU-HUE, Marie-Hélène et BOUDEVILLE, Olivier, « Décence du logement : points à vérifier, pièges à éviter », *AJDI*, 2016, p.357.

- RÉMY, Jaques, « Le droit au logement : la longue marche », *Rev.Loyers.*, n°877, mai 2007, p.207.

- ROCHER, Daniel, « La discrimination dans les rapports locatifs », *Administrer*, n°410, mai 2008, p.27 s

- ROMAN, Diane « L'opposabilité des droits sociaux », *Informations sociales*, 2013/4 (n° 178), p. 33-42. [En ligne]DOI : 10.3917/inso.178.0033.URL ; <https://www.cairn-int.info/revue-informations-sociales-2013-4-page-33.htm> (consulté le 15 octobre 2020).

- ROMAN, Diane, « La justiciabilité des droits sociaux ou les enjeux de l'édification d'un État de droit social », *La Revue des droits de l'homme*, 2012/1, n° 8, p.4. [En ligne] <http://journals.openedition.org/revdh/635> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/revdh.635> (consulté le 15 octobre 2020).

- SAINT-JAMES, Virginie, « Réflexions sur la dignité de l'être humain en tant que concept juridique du droit français », *D.* 1997, p.61.

- VIAL-PEDROLETTI, Béatrice, « La loi ALUR et les baux d'habitation », *Loyers et copr.*, études, mai 2014, p.07.

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00380510>(consulté le 20 février 2019).

B).OUVRAGES COLLECTIFS

- SAFAR ZITOUN, Madani, HAFIANE, Abderrahim, « L'entre-deux dans les opérations de relogement en Algérie. L'émergence problématique d'un tiers acteur urbain », in *Effets sociaux des politiques urbaines : l'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales : Algérie, Maroc, Liban, Mauritanie*, dir. Françoise NAVEZ-BOUCHANINE, éd. Karthala, Paris, 2012, p.225.

C).ENCYCLOPÉDIÉS JURIDIQUES

- DAMAS, Nicolas, v^{is} « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », *Rép.civ.*, mai 2015 (actualisation : février 2017), n^{os} 76 s.

- BRIÈRE DE L'ISLE, Georges, v^{is} « Baux d'habitations et professionnels. Loi du 01/09/1948 », *Rép.civ.*, août 1983.

- GAONAC'H, Arnaud, v^o « Expulsion », *Rép.imm.*, mars 2015, n°140.

D) ACTES DE COLLOQUES

- BELGUIDOUM, Saïd, « La ville en question - analyse des dynamiques urbaines en Algérie », in *Penser la ville - Approches comparatives*, colloque organisé par le Centre Universitaire de Khenchela, le 25 & 26 octobre 2008, Khenchela, Algérie, 2009, [En ligne] https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00380510/file/Microsoft_Word_-_La_ville_en_question_-_analyse_des_dynamiques_urbaines_en_.pdf

- OUADAH REBRAB, Saliha, «La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement », contribution au 3^{ème} colloque international sur le thème: *Les politiques publiques dans un contexte de crise économique*, organisé le 9 et 10 octobre 2012 par l'Université d'Alger3 et l'École Nationale Supérieure de Statistique et d'Économie Appliquée, p.14, [En ligne] <http://www.ensea.net/ensea/moultakayat/2012/polpub/2012-32.pdf> (consulté le 15 février 2019).

IV.STASTIQUES ET RAPPORTS

A) STASTIQUES

- Office National des Statistiques, Direction Technique Chargée des Statistiques Régionales, l'Agriculture et de la Cartographie, *Armature urbaine-Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2008* (Résultats issus de l'exploitation exhaustive), *collections statistiques* n° 163/2011, série S : statistiques sociales, les ateliers de l'imprimerie de l'O.N.S. , Alger , septembre 2011, p.84.

- Office National des Statistiques, Direction Technique Chargée des Statistiques Sociales et Revenus, *Enquête sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011*, *collections statistiques* n° 183/2011, série S : statistiques sociales, les Ateliers de l'imprimerie de l'O.N.S., Alger, mars 2015, p.39.

- Office National des Statistiques, Direction Technique chargée des statistiques de Population et de l'Emploi, *Démographie algérienne 2015*, n°740, p.3.

B) RAPPORTS

-Conseil National Economique et Social, rapport sur : *Le secteur informel : illusions et réalités*, 24^{ème} session plénière, édition C.N.E.S., Alger, juin 2004, p.27.

- Conseil d'État(France), *Droit au logement, droit du logement*, rapport public, La Documentation française, 2009, p. 275 s. [en ligne] <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/094000298>.(consulté le 15 octobre2020).

- Banque Mondiale, « Algérie : rapport de suivi de la situation économique », publication, octobre 2020. [En ligne] <https://www.banquemondiale.org/fr/country/algeria/publication/economic-update-october-2020>(consulté le 21 octobre 2020).

V.ARTICLES DE PRESSE

- HAKIM, Salmi, «Un coût social douloureux » », propos recueillis par Nadir IDDIR, *El watan*, édition du 13 janvier 2015, n°7378 - Vingt-cinquième année, p.5.

- IDDIR,, Nadir, « Le phénomène s'est développé ces dernières années. Jusqu'à 500 expulsions par an », *El watan*, édition du 13 janvier 2015, n°7378 - Vingt-cinquième année, p.5.

VI.SITES INTERNET

- GRIM, Nordine, « Construction et accès au logement: La fin de l'état providence », *Algérie Eco. Le portail de l'économie algérienne*, 13 mai 2017 [En ligne] <http://www.algerie-eco.com/2017/05/13/construction-acces-logement-fin-de-letat-providence/>(consulté le 15 février 2020).

- OUSSEDIK, Fatma « Révolution dans la famille algérienne », Centre de Recherche en Economie Appliquée pour le Développement, [En ligne] <http://www.cread.dz/index.php/ousseidik-revolution-dans-la-famille-algerienne.html>(consulté le 15 janvier 2018).

VII.Jurisprudence

A) COUR EUROPEENNE

- Cour EDH 13 mai 2008, Mc Cann/ Royaume-Uni, n° 19009/04, §50, arrêt disponible ligne à l'adresse : <http://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/pdf?library=ECHR&id=001-86271&filename=CEDH.pdf>

B) CONSEIL CONSTITUTIONNEL

- Conseil constitutionnel français, décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995, décision disponible ligne à l'adresse : <http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/francais/les-decisions/acces-par-date/decisions-depuis-1959/1995/94-359-dc/decision-n-94-359-dc-du-19-janvier-1995.10618.html>.

C) COUR DE CASSATION(France)

-Cass. 3ème civ., 15 décembre 2004, *AJDI*, 2005, p.12.

VII. PRINCIPAUX TEXTES INTERNATIONAUX ET INTERNES

A). PRINCIPAUX TEXTES INTERNATIONAUX

a). INSTRUMENTS INTERNATIONAUX & REGIONAUX

1) INSTRUMENTS INTERNATIONAUX

- RESOLUTIONS

-Assemblée générale des Nations Unies, résolution 217 (III) A, Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée et proclamée le 10 décembre 1948.

- Conseil des droits de l'homme, Résolution 6/27. Le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant [Adoptée sans vote] 33^{ème} séance, 14 décembre 2007.

- RAPPORTS, OBSERVATIONS & FICHE D'INFORMATIONS

- Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant (E/1992/23).

- Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 7 (1997) sur le droit à un logement suffisant: expulsions forcées (E/1998/22, annexe IV).

- Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 16 (2005). Droit égal de l'homme et de la femme au bénéfice de tous les droits économiques, sociaux et culturels (E/C.12/2005/4).

- Nations Unies, Haut commissariat aux droits de l'homme, « Le droit à un logement convenable », Nations unies, Fiche d'information n° 21/Rev.1, p.3 s. [en ligne] http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf(consulté le 20 septembre2020).

- Rapport final établi par M. Danilo Türk. Rapporteur spécial, *Réalisation des droits économiques, sociaux et culturels*, , E/CN.4/Sub.2/1992/16, 3 juillet 1992, n°21. [en ligne] https://digitallibrary.un.org/record/146643/files/E_CN-4_Sub-2_1992_16-FR.pdf (consulté le 25 septembre 2020).

- Nations Unis, Conseil des droits de l'homme, *Lignes directrices relatives à la réalisation du droit à un logement convenable*, rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, (A/HRC/43/43), mars 2020, n°15. [en ligne] <https://undocs.org/fr/A/HRC/43/43> (consulté le 26 septembre 2020).

2) INSTRUMENTS REGIONAUX

-Charte sociale européenne (révisée), Conseil de l'Europe, Strasbourg, 3.V.1996, série des traités européens, n°163. [en ligne] (consulté le 30 septembre 2020).

<https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=090000168007cf94> (consulté le 6 octobre 2020).

A. PRINCIPAUX TEXTES JURIDIQUES INTERNES

a) PRINCIPAUX TEXTES JURIDIQUES NATIONAUX

- Promulgation de la constitution, 21 rabia et-thani 1383 correspondant au 10 septembre 1963(J.O.R.A.D.P. n°64 du 10 septembre 1963, p.888).

-Loi n°62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31 décembre 1962 (J.O.R.A., n°02,1963, p.18).

-Décret n° 63-65du 18 février 1963 portant diminution des loyers (J.O.R.A., n°09,1963, p.211).

b) PRINCIPAUX TEXTES JURIDIQUES ETRANGERS

1) TEXTES CONSTITUTIONNELS

- Constitution de d'Afrique du Sud(Act 108 of 1996, Government Gazette, 18 décembre 1996, n°17678).

- Constitution Belge coordonnée (Moniteur belge du 17 février 1994, p.4054).

- Constitution de la République Portugaise(Diário da República n.º 155/2005, Série I-A du 12-08-2005, p. 4642).

2) TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

-FRANCE

- Loi n° 82 – 526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (J. O. R. F. du 23 juin 1982, p.1967; Gaz. Pal., II, Lég., 397, 1982) .

-Loi n° 89 – 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, portant modification de la loi n° 86 – 1290 du 23 décembre 1986 (J. O. R. F. du 8 juillet 1989, p. 8541).

- Loi n 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (J. O. R. F. du 2 juin 1990, p. 6551).

- Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (J. O. R. F. du 6 mars 2007, texte 4 sur 119).

- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains(J.O.R.F. n°26 du 31 janvier 2002, p. 2090, texte n° 32).

- Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution (J.O.R.F. n° 0259 du 7 novembre 2015, texte 38 sur 125).

-BELGIQUE

-Loi du 20 février 1991modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (Moniteur belge du 22 février 1991, p.3467).

-Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur Belge du 21 août 1997).

7. هوامش:

(1) والمشهود في وقت ندرة المساكن المعروضة للإيجار، هو احتلال التوازن الاقتصادي لعقد الإيجار بشكل صارخ، ورجحان الكفة لصالح المؤجر بوصفه الطرف القوي على حساب المستأجر، الذي يفقد نتيجة ذلك إمكانية رفض شروط المؤجر، ولا يملك إلا الإذعان لها صاغرا . وكان البحث عن الموازنة بين المصالح المتضادة لطرفي عقد الإيجار مدعاة لتدخل عدد من التشريعات الوطنية في مجال الإيجار السكني، يراجع في هذا المعنى:

- Riyad TARCHICHI, *Les statuts spéciaux des baux d' habitation : l' état de la crise et les prospectives des solutions*, thèse pour obtenir le grade de docteur en droit, école doctorale droit et science politique, Université Montpellier 1, juillet 2012, p.72, n°126.[en ligne] <https://ged.biu-montpellier.fr/florabium/jsp/nnt.jsp?nnt=2012MON10037>(consulté le 22 septembre2020); Ali FILALI, « Le droit de la consommation: une adaptation du droit commun des contrats », *Les annales de l'Université d'Alger 1*, n° 27, t.2, juillet 2015, p.34.

(2)

-V. Nations Unis, Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n°4 sur le droit à un logement suffisant (E/1992/23), 1991, n°7. [en ligne] http://www2.ohchr.org/english/issues/housing/docs/CG4_fr.doc. (consulté le 25 septembre2020).

(3)

-V. Maroine BENDAOU, « Le droit au logement tel que vu par le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », *Revue Québécoise de droit international*, volume 23-2, 2010. p.58. [en ligne]www.persee.fr/doc/rqdi_0828-9999_2010_num_23_2_1195(consulté le 22 septembre 2020).

(4)

-V. Nations Unis, Haut commissariat aux droits de l'homme, « Le droit à un logement convenable », Nations unis, Fiche d'information n° 21/Rev.1, p.3 s. [en ligne] http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf(consulté le 20 septembre2020).

(5)

-«Tous les droits de l'homme et toutes les libertés fondamentales sont indivisibles et interdépendants; la réalisation, la promotion et la protection des droits civils, politiques, économiques, sociaux et culturels doivent bénéficier d'une attention égale et être envisagées avec une égale urgence " » Nations Unis, Commission des droits de l'homme, Sous-commission de la lutte contre les mesures discriminatoires et de la protection des minorités, rapport final établi par M. Danilo Türk. Rapporteur spécial, *Réalisation des droits économiques, sociaux et culturels*, , E/CN.4/Sub.2/1992/16, 3 juillet 1992, n°21. [en ligne] https://digitallibrary.un.org/record/146643/files/E_CN-4_Sub-2_1992_16-FR.pdf (consulté le 25 septembre 2020).

(6)

- V. Nations Unis, Haut commissariat aux droits de l'homme, préc., « Le droit à un logement convenable », p.10.

(7) بل قد يتعارض حق الملكية مع الحدق في سكن ملائم متى بنيت بيوت صفيح عل أرض مملوكة لأحد الخواص، بالمقابل قد يسهم حدق الملكية في رعاية الحدق في سكن ملائم بتحويل الزوجة حدق ملكية المسكن الزوجي مناصفة مع زوجها يكفل ولوجها إلى مصاف الملاك دون تمييز ويحقق لها الشغل الآمن، يراجع:

- *ibidem*, p.8.

(8) وهي موازنة وفق منظور واسع، بين توجه ديمقراطي الذي يرى في السكن وحقا من حقوق الإنسان، وبين نظرة رأسمالية-ليبرالية بحثة ترى في السكن سلعة استهلاكية تصلح للمضاربة.وتتولد عن هذا المنظور بدرجة أضيق الموازنة بين الحرية التعاقدية والتدخل القانوني المقيد لها، يراجع:

-V. Nations Unis, Conseil des droits de l'homme, *Lignes directrices relatives à la réalisation du droit à un logement convenable*, rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, (A/HRC/43/43), mars 2020, n°15. [en ligne] <https://undocs.org/fr/A/HRC/43/43> (consulté le 26 septembre2020).

(9) عبادة أحمد، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الدولي لحقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجليلي اليابس- سيدي بلعباس، العام الجامعي 2018-2019، ص.30 وما يليها.

(10) الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، أعتمد من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة، بموجب القرار 217 ألف (ثالثاً) المؤرخ 10 ديسمبر 1948، متوفر في الموقع التالي: <https://www.un.org/ar/universal-declaration-human-rights/index.html> (تاريخ الاطلاع: 26 سبتمبر 2020).

(11) العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، اعتمد وعرض للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 2200 أ ، د-21) المؤرخ في 16 ديسمبر 1966، متوفر في الموقع التالي: <https://www.ohchr.org/ar/professionalinterest/pages/cescr.aspx> (تاريخ الاطلاع: 26 سبتمبر 2020).

(12) يراجع المادة 1-11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

(13) والتي تحث الدول على مراعاة عند تحديد الحد الأدنى لمستويات المعيشة، الاحتياجات الأساسية لأسر العمال في مجال السكن، يراجع منظمة العمل الدولية، اتفاقية السياسة الاجتماعية (رقم 117) (الأهداف والمعايير الأساسية)، 1962، نص متاح على الخط في الموقع التالي https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_norm/---normes/documents/normativeinstrument/wcms_c117_ar.pdf (تاريخ الاطلاع: 27 سبتمبر 2020).

(14) يراجع المادة 5-5-فقرة 3 من الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري، والتي اعتمدت وعرضت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 2106 أ (د-20) المؤرخ في 21 ديسمبر 1965، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي: <https://www.ohchr.org/ar/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx> (تاريخ الاطلاع: 27 سبتمبر 2020).

(15) يراجع المادة 1/17 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، والذي اعتمد وعرض للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 2200 أ ، د-21، المؤرخ في 16 ديسمبر 1966، نص العهد متوفر في الموقع التالي: https://www.unicef.org/arabic/why/files/ccpr_arabic.pdf (تاريخ الاطلاع: 27 سبتمبر 2020).

(16) يراجع المادة 2-15 من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة، والتي اعتمدها الجمعية العامة للأمم المتحدة، وعرضتها للتوقيع والتصديق والانضمام بقرارها 180/34، المؤرخ في 18 ديسمبر 1979، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي: <https://www.ohchr.org/ar/professionalinterest/pages/cedaw.aspx> (تاريخ الاطلاع: 27 سبتمبر 2020).

(17) يراجع المادة 14-2 من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة.

(18) يراجع المادة 27-3 من اتفاقية حقوق الطفل، اعتمدت وعرضت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 25/44، المؤرخ في 20 نوفمبر 1989، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي: <https://www.ohchr.org/ar/professionalinterest/pages/crc.aspx> (تاريخ الاطلاع: 28 سبتمبر 2020).

(19) يراجع م. 1-28 من اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، اعتمدت وفتحت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 611/61، المؤرخ في 13 ديسمبر 2006، نص الاتفاقية متوفر في الموقع التالي:

<https://www.ohchr.org/ar/HRBodies/CRPD/Pages/ConventionRightspersonsWithDisabilities.aspx> (تاريخ الاطلاع: 28 سبتمبر 2020).

(20) يراجع قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي 17/1985، المؤرخ 28 ماي 1985، ap.ohchr.org/documents/E/ECOSOC/resolutions/E-RES-1985-17.doc (تاريخ الاطلاع: 30 سبتمبر 2020).

(21) وعددهم 18 خبيراً مستقلاً، يشهد لهم بالنزاهة والكفاءة المعترف بها في مجال حقوق الإنسان، تمتد عهدهم لأربع سنوات، ويصح إعادة انتخابهم في حال ترشيحهم من جديد من قبل دولهم) (يراجع قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي 17/1985، المؤرخ 28 ماي 1985، ap.ohchr.org/documents/E/ECOSOC/resolutions/E-RES-1985-17.doc (تاريخ الاطلاع: 30 سبتمبر 2020).

(22) وتستقي هذه التوصيات إلزاميتها من نص المادة 23 من العهد والتي تحت الدول الأطراف فيه على الموافقة على كل "التدابير الدولية الرامية إلى كفالة إعمال الحقوق المعترف بها" ومنها اعتماد التوصيات المتخذة من اللجنة. (23)

-V. Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant (E/1992/23). (24)

-V. Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 7 (1997) sur le droit à un logement suffisant: expulsions forcées (E/1998/22, annexe IV).

(25) تقتضي المساواة بين المرأة والرجل في حق امتلاك واستخدام أو التحكم على قدم المساواة في المسكن والأرض والممتلكات، وحق المرأة في الوصول إلى الموارد الضرورية لذلك، يراجع:

- Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale no 16 (2005). Droit égal de l'homme et de la femme au bénéfice de tous les droits économiques, sociaux et culturels (E/C.12/2005/4).

(26)

V. Ouahab BOUREKHOUM, *Le droit au logement en France et en Italie*, thèse pour le doctorat en droit, option :droit public, U.F.R droit, Centre de Droit et de Politique Comparés-Jean-Claude ESCARRAS, Université du Sud Toulon-Var, 2012, p.30. [en ligne] <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00879793/document> (consulté le 30 septembre2020).

⁽²⁷⁾أنيط بلجنة حقوق الطفل دور رقابي مكنها من التدخل قصد توفير سكن ملائم لأطفال الشوارع أو المرحلين، وذات الدور تتمتع به أيضا لجنة مكافحة التمييز ضد النساء، يراجع:

- V. Nations Unis, Haut commissariat aux droits de l'homme, préc., « Le droit à un logement convenable », p.50.

⁽²⁸⁾ يراجع المادة 161-1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

(29)

- V. Nations Unis, Haut commissariat aux droits de l'homme, préc., « Le droit à un logement convenable », p.49.

(30)

- V. Conseil des droits de l'homme, Résolution 6/27. Le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant [Adoptée sans vote] 33^{ème} séance, 14 décembre 2007.

⁽³¹⁾ يراجع المادة 3 من البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، والذي اعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في 10 ديسمبر 2008، نص البروتوكول متوفر في الموقع التالي: <https://undocs.org/pdf?symbol=ar/A/RES/63/117> (تاريخ الاطلاع: 1 أكتوبر2020).

⁽³²⁾ يراجع المادة 9 من البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

⁽³³⁾ يراجع المادة 14 من الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب، تمت إجازته من قبل مجلس الرؤساء الأفارقة بدورته العادية رقم 18 في نيروبي (كينيا) 27 جوان 1981، نص الميثاق متوفر في الموقع التالي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/a005.html> (تاريخ الاطلاع: 1 أكتوبر2020).

⁽³⁴⁾ يراجع المادة 18 من الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب.

⁽³⁵⁾ يراجع المادة 16 من الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب.

(36) يراجع المادة 38 من الميثاق العربي لحقوق الإنسان، اعتمد من قبل مجلس جامعة الدول العربية على مستوى القمة العربية السادسة عشرة التي استضافتها تونس بتاريخ 23 ماي 2004، نص الميثاق متوفر في الموقع التالي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/a003.html> (تاريخ الاطلاع: 1 أكتوبر 2020).

(37)

-V. Article 31 de la Charte sociale européenne (révisée), Conseil de l'Europe, Strasbourg, 3.V.1996, série des traités européens, n°163. [en ligne] (consulté le 30 septembre 2020).
<https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=090000168007cf94> (consulté le 6 octobre 2020).

(38)

-V. Article 23-3 de la Constitution coordonnée (Moniteur belge du 17 février 1994, p.4054).

(39)

-V. Article 26 de La Constitution de d'Afrique du Sud (Act 108 of 1996, Government Gazette, 18 décembre 1996, n°17678).

(40)

-«1. Chacun a droit pour soi et pour sa famille, à un logement de dimension convenable, qui réponde aux normes de l'hygiène et du confort et qui préserve l'intimité personnelle et familiale(...) 3. L'État adoptera une politique visant à établir un système de loyers compatible avec le revenu familial et permettant l'accès à la propriété du logement», article 65 de la Constitution de la République Portugaise(Diário da República n.º 155/2005, Série I-A du 12-08-2005, p. 4642).

(41) المادة 31 من دستور المملكة المغربية (جريدة الرسمية العدد 5964 مكرر، 30 يوليو 2011).

(42) وهو ما قرره المجلس الدستوري الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 19 يناير 1995، و ذلك بصدد فحصه لمدى

دستورية نص المادة السابعة من قانون التنوع السكني، يراجع:

-« Considérant qu'il ressort également du Préambule de la Constitution de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle ; Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle », Conseil constitutionnel français, décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995. [en ligne] <http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/francais/les-decisions/acces-par-date/decisions-depuis-1959/1995/94-359-dc/decision-n-94-359-dc-du-19-janvier-1995.10618.html>(consulté le 20 septembre 2020); Jaques RÉMY, « Le droit au logement :la longue marche », *Rev.Loyers.*, n°877, mai 2007, p.207.

(43)

-« Ce qui individualise véritablement les objectifs des autres principes constitutionnels, c'est que leur réalisation est toujours perfectible. Il est toujours possible, en fonction des progrès techniques et de l'apparition de préoccupations et de besoins nouveaux, d'accroître le niveau de confort d'un logement, le respect du pluralisme ou le maintien de l'ordre public. Contrairement aux droits-libertés où l'abstention de l'Etat assure durablement la réalisation du principe, en matière d'objectifs, la situation peut toujours être améliorée. En matière d'objectif, on peut considérer que le législateur n'intervient jamais assez. Il peut toujours faire mieux dans la mise en oeuvre de ce qui, comme tout horizon, ne sera jamais atteint. », Benoît JORION, « La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle », AJDA, 1995, p. 455 s.

(44)

-V. Article 1^{er}, Loi n° 82 – 526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (J. O. R. F. du 23 juin 1982, p.1967; *Gaz. Pal.*, II, Lég., 397, 1982) ; article 1^{er}, Loi n° 89 – 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, portant modification de la loi n° 86 – 1290 du 23 décembre 1986 (J. O. R. F. du 8 juillet 1989, p. 8541).

(45)

-V. Article 1^{er}, Loi n 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (J. O. R. F. du 2 juin 1990, p. 6551).

(46) وقد انتقد بعض الفقه إقحام في مجال الحقوق الاجتماعية والاقتصادية مفهوم الاحتجاج بالحق المستقر عليه في القانون الخاص، لأن الاحتجاج في منظور هذا القانون يفترض أن يكون في مواجهه الغير لا الدولة، لأنها مكلفة أصلاً بإعمال تلك الحقوق تطبيقاً للأثر العمودي لحقوق الإنسان (effet vertical)، والذي يوجب على السلطات العمومية احترام تلك الحقوق، بل ويقع هذا الواجب على الخواص أيضاً إعمالاً للأثر الأفقي لحقوق الإنسان (effet horizontal).يراجع للاستزادة:

- Diane ROMAN, « L'opposabilité des droits sociaux », *Informations sociales*, 2013/4 (n° 178), p. 33-42. [En ligne]DOI : 10.3917/inso.178.0033.URL ; <https://www.cairn-int.info/revue-informations-sociales-2013-4-page-33.htm> (consulté le 15 octobre2020).

(47)

-V. Article 9, Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (J. O. R. F. du 6 mars 2007, texte 4 sur 119).

(48)

-V. Diane ROMAN, « La justiciabilité des droits sociaux ou les enjeux de l'édification d'un État de droit social », *La Revue des droits de l'homme*, 2012/1, n° 8, p.4. [En ligne] <http://journals.openedition.org/revdh/635> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/revdh.635> (consulté le 15 octobre2020à).

(49)

-V. Conseil d'État(France), *Droit au logement, droit du logement, rapport public*, La Documentation française, 2009, p. 275 s. [en ligne] <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/094000298>.(consulté le 15 octobre2020).

⁽⁵⁰⁾ يراجع ديباجة دستور 1963، الصادر بتاريخ 21 ربيع الثاني 1383 الموافق 10 سبتمبر 1963 (ج.ر.ج.ج.، العدد 64 لسنة 1963، ص.888).

⁽⁵¹⁾ أصدر بالأمر رقم 76-97 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1396 الموافق 22 نوفمبر سنة 1976 (ج.ر.ج.ج.، العدد 94 لسنة 1976، ص.1292).

⁽⁵²⁾ المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ر.ج.ج.، العدد 9 لسنة 1989، ص.234).

⁽⁵³⁾ المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق 07 ديسمبر سنة 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ر.ج.ج.، العدد 76 لسنة 1996، ص.6)؛ القانون رقم 02-03 المؤرخ في 27 محرم عام 1423 الموافق 10 أبريل 2002، يتضمن تعديل الدستور (ج.ر.ج.ج.، العدد 25 لسنة 2002، ص.13)؛ القانون رقم 08-19 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1429 الموافق 7 نوفمبر 2008، المتضمن التعديل الدستوري (ج.ر.ج.ج.، العدد 63 لسنة 2008، ص.8).

⁽⁵⁴⁾ المادة 67 من التعديل الدستوري، يراجع القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري (ج.ر.ج.ج.، العدد 14 لسنة 2016، ص.3).

⁽⁵⁵⁾ يراجع المادة من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ر.ج.ج.، العدد 82 لسنة 2020، ص.3).

⁽⁵⁶⁾ يراجع مذكرة تقديم متعلقة بالسكن (ج. ر. ج. ج.، العدد 12 لسنة 1977، ص. 206).

⁽⁵⁷⁾يراجع المرسوم رقم 76-92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري (ج. ر. ج. ج.، العدد 12 لسنة 1977، ص. 220)، والملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (ج. ر. ج. ج.، العدد 04 لسنة 2011، ص. 04).

⁽⁵⁸⁾يراجع المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري (ج. ر. ج. ج.، العدد 12 لسنة 1977، ص. 251).

⁽⁵⁹⁾وتنتج هذه الالتزامات عن: الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948، والذي اعتمده الجزائر بموجب المادة 11 من دستور 1963؛

-V. Promulgation de la constitution, 21 rabia et-thani 1383 correspondant au 10 septembre 1963(J.O.R.A.D.P. n°64 du 10 septembre 1963, p.888).

انضمام الجمهورية الجزائرية إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسنة 1966 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-67 المؤرخ في 11 شوال 1409 الموافق 16 مايو 1989(ج.ر.ج.ج.، العدد 20 لسنة 1989، ص. 531؛ الانضمام إلى اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة لسنة 1979 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-51 المؤرخ في 2 رمضان 1416 الموافق 22 يناير 1996(ج.ر.ج.ج.، العدد 6 لسنة 1996، ص. 4)؛ مصادقة الجمهورية الجزائرية على اتفاقية حقوق الطفل لسنة 1989 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-461 المؤرخ في 24 جمادى الثانية عام 1413 الموافق 19 ديسمبر سنة 1992 يتضمن المصادقة، مع التصريحات التفسيرية، على اتفاقية حقوق الطفل التي وافقت عليها جمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 20 نوفمبر 1989 (ج.ر.ج.ج.، العدد 91 لسنة 1992، ص. 2318)؛ مصادقة الجمهورية الجزائرية على اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، المعتمدة من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة في 13 ديسمبر سنة 2006، موجب المرسوم الرئاسي رقم 09-188 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 12 مايو سنة 2009 (ج.ر.ج.ج.، العدد 33 لسنة 2009، ص. 40).

⁽⁶⁰⁾يراجع المرسوم رقم 87-37 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1407 الموافق 3 فبراير سنة 1987، يتضمن المصادقة على الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب الموافق عليه في نيروبي سنة 1981؛ المرسوم الرئاسي رقم 06-62 المؤرخ في 1112 محرم عام 1427 الموافق 11 فبراير سنة 2006(ج.ر.ج.ج.، العدد 6 لسنة 1987،

ص.193)، المتضمن المصادقة على الميثاق العربي لحقوق الإنسان، المعتمد بتونس في 23 ماي 2004 (ج.ر.ج.ج.ج.، العدد 8 لسنة 2004، ص.3).

(61)

-Nordine GRIM, « Construction et accès au logement: La fin de l'état providence », Algérie Eco. Le portail de l'économie algérienne, 13 mai 2017 [En ligne] <http://www.algerie-eco.com/2017/05/13/construction-acces-logement-fin-de-letat-providence/>(consulté le 15 février 2020).

(62)

- V. Office National des Statistiques, Direction Technique chargée des statistiques de Population et de l'Emploi, *Démographie algérienne 2015*, n°740, p.3.

(63)

-Nordine GRIM, *op.cit.*; OUADAH REBRAB Saliha, «La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement », contribution au 3^{ème} colloque international sur le thème: *Les politiques publiques dans un contexte de crise économique*, organisé le 9 et 10 octobre 2012 par l'Université d'Alger3 et l'École Nationale Supérieure de Statistique et d'Économie Appliquée, p.14, [En ligne] <http://www.enssea.net/enssea/moultakayat/2012/polpub/2012-32.pdf> (consulté le 15 février 2019).

(64) قد تركز في 2008 ما نسبته 65 بالمائة من سكان الجزائر بالمدن، يراجع:

- Office National des Statistiques, Direction Technique Chargée des Statistiques Régionales, l'Agriculture et de la Cartographie, *Armature urbaine-Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2008* (Résultats issus de l'exploitation exhaustive), *collections statistiques* n° 163/2011, série S : statistiques sociales, les ateliers de l'imprimerie de l'O.N.S. , Alger , septembre 2011, p.84.

-Saïd BELGUIDOUM, « La ville en question - analyse des dynamiques urbaines en Algérie », *Penser la ville - Approches comparatives*, Khenchela, Algérie, 2009, [En ligne] <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00380510>(consulté le 20 février 2019).

(65)

-« *La vie en ville a mis à mal le modèle de la grande famille qui vit dans une grande maison, sur un grand terrain, selon la règle de l'indivision de la propriété familiale. «Les familles s'organisent différemment sous la pression de l'exiguïté des logements et de la difficulté à accéder à de nouveaux espaces. Le type de logement intervient donc dans la composition des familles, et la maison individuelle constitue l'aspiration de chaque chef de famille car elle seule permet à ses membres de se projeter sur l'espace»(...)* «Les échanges de solidarité sont de plus en plus verticaux, (...) Cette représentation verticale s'illustre aussi à travers l'occupation d'un logement, prioritairement les parents et les enfants. », Fatma OUSSEDIK, « Révolution dans la famille algérienne », Centre de Recherche en Economie Appliquée pour le Développement, [En ligne] <http://www.cread.dz/index.php/oussedik-revolution-dans-la-famille-algerienne.html>(consulté le 15 janvier 2018).

(66) إذ شهدت الأسر العادية النووية ارتفاعا بمحاوزة نسبتها العامة 71 % وفق المعطيات المحصودة خلال التعداد العام للسكان والسكن لسنة 1998 ، يراجع في هذا الصدد: دحماني سليمان، "ظاهرة التغير في الأسر الجزائرية، العلاقات"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الأنثروبولوجيا، كلية الأدب والعلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة أوبوكر بلقايد- تلمسان، العام الجامعي 2005-2006، ص.55.

- Madani SAFAR ZITOUN, Abderrahim HAFIANE, « L'entre-deux dans les opérations de relogement en Algérie. L'émergence problématique d'un tiers acteur urbain », in *Effets sociaux des politiques urbaines : l'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales : Algérie, Maroc, Liban, Mauritanie*, dir. Françoise NAVEZ-BOUCHANINE, éd. Karthala, Paris, 2012, p.225 ; Centre national d'études et d'analyses pour la population et le développement, « Journée d'étude sur les mutations de la famille en Algérie », *La lettre du CENEAP*, n°63, décembre 2003, p.2, document disponible [En ligne] <http://www.ceneap.com.dz/Pdf/L63.PDF>

(67) يراجع المادة 29 من التعديل الدستوري 2016، وقد ذكر في متنها أن: "كل المواطنين سواسية أمام الق، ولا يمكن أن يتذرع بأي تمييز يعود سببه إلى المولد أو العرق أو الجنس أو الرأي أو أي شرط أو ظرف آخر، شخصي أو اجتماعي".

(68) يراجع المادة الأولى من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الموافق عليه من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 10 ديسمبر 1948، والذي انضمت إليه الجمهورية الجزائرية بموجب المادة 11 من دستور 1963، الصادر بتاريخ 21 ربيع الثاني 1383 الموافق 10 سبتمبر 1963؛ المادة الثانية من الاتفاقية الدولية الخاصة بإزالة جميع أشكال التمييز العنصري والتي أقرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة في 21 ديسمبر 1965، والتي صادقت عليها الجمهورية الجزائرية بموجب الأمر رقم 66-348 المؤرخ في 3 رمضان 1386 الموافق 15 ديسمبر 1966 (ج.ر.ج.ج.، العدد 7 لسنة 1967، ص.114).

(69) وقد جرمّ المشرع هذا الفعل بموجب المادة 295 مكررا 1 والمادة 295 مكرر2 من قانون العقوبات الجزائري، المستحدثتان بموجب القانون رقم 14-01، ومدّ مجال إعمالهما ليشمل التمييز في الميدان السياسي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي أو في أي ميدان آخر من ميادين الحياة العامة (يراجع المادة 6 من قانون رقم 14-01 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1435 الموافق 4 فبراير 2014، المعدل والمتّم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات (الجريدة الرسمية العدد 7 لسنة 2014، ص.4).

(70) سعى المشرع الفرنسي إلى الحماية طالبي الاستئجار من الإقصاء، وذلك بوضع ترتيب قانوني يمنع رفض طلباتهم لأسباب تمييزية على أساس أصلهم، جنسهم، حالتهم العائلية، الحمل، مظهره الخارجي، هشاشة وضعهم الناجم عن حالتهم الاقتصادية، لقبهم، مكان إقامتهم، إعاقاتهم، سنهم، آرائهم السياسية، نشاطهم النقابي، قدرتهم على التعبير باللغة الفرنسية، انتمائهم لعرق أو دين معين، يراجع المادة الأولى الفقرة الثالثة من قانون 6 يوليو 1989، والتي تحيل على المادة 225-1 من قانون العقوبات الفرنسي والتي تجرم فعل التمييز وتعاقب عليه. وقد أدان القضاء الفرنسي لارتكاب هذا

الجرم المؤجر الذي استلزم من أحد المستأجرين المصاب بداء متلازمة نقص المناعة المكتسبة (الإيدز أو السيدا)، تقدم كفالة إضافية تحت طائلة فسخ العقد، يراجع:

-Nicolas DAMAS, ¹⁵ « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », *Rép.civ.*, mai 2015 (actualisation : février 2017), n^o 76 s.

(71) وقد لقيت هذه الوسيلة قبولا من قبل القضاء الفرنسي (: *Cass.crim.*, 11 juin 2002, n^o 01-85.559)

131 (*Bull.crim.*, n^o) وتكريسا تشريعيًا أيضا في قانون العقوبات الفرنسي (المادة 225-3-1 القانون.ف.)، طالما لم تكن هذه الوسيلة غايتها استفزاز المؤجر أو دفعه لارتكاب الجرم ولم تتعارض ومبدأ نزاهة الإثبات، يراجع:

- Daniel ROCHER, « La discrimination dans les rapports locatifs », *Administrer*, n^o 410, mai 2008, p.27 s ; Frédéric BURNIER et Brigitte PESQUIÉ, « Test de discrimination et preuve pénale », *Horizons stratégiques*, vol. 5, n^o 3, 2007, p. 63 s., article disponible [En ligne] www.cairn.info/revue-horizons-strategiques-2007-3-page-60.htm

(72) لا يخرج الأمر عن وثيقة واحدة مثبتة للهوية، وأخرى مثبتة للموطن، ووثيقة أو أكثر تبرر الموارد المالية للطلاب

ونشاطاته المهنية. وذات الوثائق مشروطة من كفيل مرشح للاستئجار، يراجع:

- Décret n^o 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution (J.O.R.F. n^o 0259 du 7 novembre 2015, texte 38 sur 125).

(73)

-V. Article 22-2, Loi n^o 89 – 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, portant modification de la loi n^o 86 – 1290 du 23 décembre 1986 (J. O. R. F. du 08 juillet 1989, p. 8541); Nicolas DAMAS, *op.cit.*, n^o 81 s.

(74) وذلك ما تجلّى من تصريح ممثل الحكومة خلال النقاشات التي دارت داخل الجمعية العامة الفرنسية، حين مناقشة

مشروع القانون المنظم للعلاقات الإيجارية لسنة 1989، وقد جاء فيه:

-« De leur côté, les locataires acceptent le plus souvent les propositions de hausse dès lors qu'elles apparaissent justifiées, en particulier par la réalisation de travaux et l'amélioration du service rendu. Cette réalité d'ensemble ne doit cependant pas occulter l'existence d'abus. Le chantage à la mise à la porte, lorsqu'il existe, constitue une pratique inadmissible. Un tiers des locataires ayant fait l'objet d'une proposition de hausse de leurs loyers n'acceptent cette hausse, disent-ils, que par crainte de devoir quitter le logement.», intervention de M. Louis BESSON, J.O.R.F, débats Assemblée Nationale, n^o 28 du 23 mai 1989, p.1050, disponible [En ligne] <http://archives.assemblee-nationale.fr/9/cri/1988-1989-ordinaire/2/042.pdf>

(75) عكفت العديد من التشريعات على وضع الآليات الكفيلة بتسقيف أحيانا وتأطير قيمة بدلات الإيجار أحيانا أخرى

للحدّ من الارتفاع المفرط لبدلات الإيجار، والعمل على تناغمها والمقدرة المالية لفئة المستأجرين، إذ تولت المادة 17 من

هذا القانون 6 يوليو 1989 تأطير مقدار بدلات الإيجار في المناطق الحضرية التي يتجاوز تعداد ساكنيها عن خمسين

ألف(50000) نسمة، والتي تشهد اختلالا ظاهرا بين المعروض من السكنات والمطلوب منها للإيجار، والتي تعرف ارتفاعا في قيمة بدلات الإيجار وتزايدا في ثمن المطروح من السكنات القديمة للبيع. واستحدث هذا النص في هذه المناطق، ابتداءً حين إبرام عقد الإيجار وتجديدا عقب انتهائه، بدل إيجار مرجعي (Loyer de référence)، يراجع بهذا الشأن:

- Nicolas DAMAS, « Les nouvelles règles de détermination du loyer », *AJDI*, n°5, 26 mai 2014, p.341 s. ; Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « La loi ALUR et les baux d'habitation », *Loyers et copr.*, études, mai 2014, p.07.

ولم يشذ المشرع المصري عن هذا الاتجاه، وإن أثر ربط قيمة بدلات الإيجار الأماكن السكنية بنسب معينة من قيمة العقار المؤجر وفقا للمادة 14 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والقانون رقم 136 لسنة 1981، وقد تولت المادة 3 من القانون رقم 6 لسنة 1997 تحديد بدل الإيجارات الأماكن غير المؤجرة لغرض السكنى وفق نسب تتباين بحسب تاريخ إنشائها، يراجع بهذا الخصوص: القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (الحريدة الرسمية - العدد 12 مكرر - 26 مارس سنة 1997).

(76) يراجع الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني (ج. ر. ج. ج.، العدد 78 لسنة 1975، ص. 990).

(77) المادة 8 من القانون رقم 07-05، والتي ألغت المواد: 471؛ 472؛ 473 ق.م.ج.، والمنظمة لكيفية تحديد مقدار بدلات الإيجار في حال عدم الاتفاق على تعيينها أو منازعة مقدارها المعين عقب إبرام عقد الإيجار، ومراجعتها، يراجع القانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، (ج. ر. ج. ج. عدد 31 لسنة 2007، ص. 03).

(78) إذ احتل دفع بدلات الإيجار والأعباء في سنة 2011 الرتبة الثانية بعد الغذاء في مقدار إنفاق الأسر، يراجع:

- Office National des Statistiques, Direction Technique Chargée des Statistiques Sociales et Revenus, *Enquête sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011, collections statistiques n° 183/2011, série S : statistiques sociales, les Ateliers de l'imprimerie de l'O.N.S., Alger, mars 2015, p.39.*

(79) يراجع المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 شعبان 1418 الموافق 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأملاك داووين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال من أول يناير 1998 (ج.ر.ج.ج.، العدد 88 لسنة 1997، ص.26)، والذي حددت مادته الخامسة عناصر الإيجار الرئيسي

وعنصره وهي : القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع(ق.إ.م)؛ مساحة المسكن القابلة للإسكان (م.م)؛ تكاليف التسيير التقني والإداري (ك)؛ المنطقة والمنطقة الفرعية(ط.م). ويتم الحصول على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية: (إ.ر)=(ق.إ.م) × (م.م) × (ك) × (ط.م). واستمر العمل بهذا المرسوم أزيد من عشر سنوات إلى أن تم إلغاؤه بموجب المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

(80) يراجع المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، والمؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو 2008، والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري(ج.ر.ج.ج.ج.، العدد 24 لسنة 2008، ص.17)، والتي حددت عناصر الإيجار الرئيسي وعنصره وهي: القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع(ق.إ.م)؛ مساحة المسكن القابلة للإسكان (م.م)؛ المنطقة والمنطقة الفرعية(ط.م). ويتم الحصول على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية: (إ.ر)=(ق.إ.م) × (م.م) × (ط.م).

(81) يراجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05-439 المؤرخ في 8 شوال 1426 الموافق 10 نوفمبر 2005، المتعلق بمراجعة أسعار الإيجار وحساب نسب إيجار الإيجارات المحلات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني الواقعة في قطاع محفوظ(ج.ر.ج.ج.ج.، العدد 75 لسنة 2005، ص.9).

(82) وقد اعتمدت وسيلة الضمان هذه بطريق جبري بشأن إيجار الأماكن التابعة لأحد دواوين الترقية والتسيير العقاري وفقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147، والتي ألزمت المستأجر على دفع ثلاثة أمثال قيمة بدل الإيجار الأصلي، ينقص منها من قبل الهيئة المؤجرة ما يكفي لتغطية الأضرار الناجمة عن إحلاله بالالتزامات التي يوقعها عقد الإيجار على كاهله.

(83) محمدي فريدة، "التوازن في العلاقات الإيجارية(طبقا للمرسوم التشريعي 93-03 ونموذج عقد الإيجار)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، ج.42، العدد الثاني لسنة 2000، ص.76.

(84)

-V. Nicolas DAMAS, ^vis « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », préc., n^os231s.

(85) ذلك أنّ هذا الالتزام من النظام العام، تردد بعض الفقه في وصفه بالحماي أو التوجيهي، يراجع:

- Frédérique NIBOYET, « La décence, ordre public du bail d'habitation », *D.*, 2010, p. 1192.

(86)

- Virginie SAINT-JAMES, « Réflexions sur la dignité de l'être humain en tant que concept juridique du droit français », *D.* 1997, p.61.

(87) وهو ما قرره المجلس الدستوري الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 19 يناير 1995، و ذلك بصدد فحصه لمدى

دستورية نص المادة السابعة من قانون التنوع السكني، يراجع:

-« *Considérant qu'il ressort également du Préambule de la Constitution de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle ; Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle* », Conseil constitutionnel français, décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995, décision disponible ligne à l'adresse : <http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/francais/les-decisions/acces-par-date/decisions-depuis-1959/1995/94-359-dc/decision-n-94-359-dc-du-19-janvier-1995.10618.html>.

(88) وهو الحاصل فعلا لدى محكمة النقض الفرنسية التي اعتبرت عدم ربط السكن المؤجر بشبكة المياه الشروب يفقده

صفة السكن اللائق، ولو كانت أجرته زهيدة، وسبق إعلام المستأجرة بتعذر إيصال هذا الربط، وتلقت اقتراحا من المؤجر

لمنحها سكنا بديلا، يراجع:

-Cass. 3^{ème} civ., 15 décembre 2004, *AJDI*, 2005, p.125 ; Joël MONÉGER, « A propos de l'obligation de délivrer un logement décent », *D.* 2005, p. 305.

(89)

-Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (Moniteur belge du 22 février 1991, p.3467) ; Ministère de la Justice(France) – S.A.E.I., C.N.R.S. – JURISCOPE, *Les baux d'habitation, Belgique*, à jour le 1^{er} juin 2009, p. 6.

(90) إذ عرفت بلجيكا إصدار قرار ملكي يحدد الشروط الدنيا المحققة للأمن، السلامة والقابلية للسكن والواجب توافرها

في محل الإقامة الرئيسي المؤجر، ومن هذه الشروط عدم اعتراء العين المؤجرة عيوباً تمس بتماسكها أو بصحة وأمن قاطنيها

كالتشققات ووجود فطريات أو طفيليات، وأن تنعدم فيها تسربات المياه، وأن تتوفر على منافذ لنور النهار ومخارج

للأدخنة، وأن تربط وفق المعايير المتطلبة بشبكة الكهرباء والغاز والماء الشروب، يراجع للاستزادة في التفصيل:

-Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur Belge du 21 août 1997).

(91)

-V. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains(J.O.R.F. n°26 du 31 janvier 2002, p. 2090, texte n° 32) ; Marie-Hélène PERO AUGEREAU-HUE et Olivier BOUDEVILLE, « Décence du logement : points à vérifier, pièges à éviter », *AJDI*, 2016, p.357.

(92)

- Laurent BRUNEAU, *Contribution à l'étude des fondements de la protection du contractant*, thèse pour l'obtention du grade de docteur en droit, Université des sciences sociales de Toulouse, septembre 2005, p.205, n°217 s.

(93) يراجع الفقرة 1 من المادة 476 ق.م.ج.

(94) يراجع المادة 16، الفقرة 1، من المرسوم رقم 76-147.

(95) يراجع المادة 5 من عقد إيجار نموذجي والمادة 2 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، والملحقان بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142.

(96) وهو المعتمد في ظلّ القانون الفرنسي بمقتضى المادة 20-1 من قانون 6 يوليو 1989 المنظم للعلاقات بين مؤجري الأماكن السكنية ومستأجريها.

(97) وهوما سار عليه المشرع الفرنسي بموجب المادة 24 الحالة 5 من قانون 6 يوليو 1989، حينما أعطى القضاء، سلطة إمهال المستأجر المتخلف عن الوفاء مُدّة لا تتعدى ثلاث سنوات، يوقف أثناءها مفعول الشرط الفاسخ -أي إجراء تنفيذ يقوم به المؤجر-، ويترتب على تأدية المستأجر خلالها ما عليه من بدلات، اعتبار الإخلال بهذا الشرط كأن لم يكن. وهذا فضلاً عن تمكين المادة 1343-5 من القانون المدني الفرنسي (النص المماثل لنص المادة 281-2 ق.م.ج) القاضي بشأن دعوى المرفوعة لجبر المدين على التنفيذ، منح هذا الأخير نظراً لمركزه ومراعاة لظروف الدائن، أجال للوفاء تحدد حسب الظروف، دون أن تتعدى سنتين.

(98)

- « C'est ainsi que la résiliation du bail qui demeure la cause principale des procédures d'expulsion a fait l'objet de mesures protectrices en faveur du locataire. Les clauses résolutoires insérées dans les contrats de bail sont désormais toutes soumises au contrôle du juge. Par souci de protection du locataire, un pouvoir d'appréciation est reconnu au juge, ce qui permet d'éviter une application automatique des clauses résolutoires », Arnaud GAONACH, v° « Expulsion », *Rép.imm.*, mars 2015, n°140.

(99) وقد لقي هذا التمديد لقيام ظروف استثنائية حيزاً له في ظلّ القانون البلجيكي؛ فقد حول، في حال تخلف اتفاق

وذي، القاضي في حدود طلبين، سلطة الحكم بتمديد الانتفاع لمُدّة محدّدة، على أن يراعي في هذا الصدد مصلحة المتعاقدين، سيما سنهما المرتفع ومنح المؤجر زيادة في مقدار بدل الإيجار، يراجع:

-Article 11, L. 20 février 1991 ; Bernard LOUVEAUX, *Le droit du bail-Régime général*, coll. Droit Actuel, éd. De Boeck, Bruxelles, 1993, p.199, n°S243 s.

(100)

- Ludovic LAUVERGNAT, « La procédure d'expulsion au lendemain de la loi ALUR du 24 mars 2014 », *Gaz.Pal.*, n° 252, 9 septembre 2014, p.5, n°3.

(101) وقد قضت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، أن أية حالة قد تعرض شخصاً ما لفقد السكن الذي يشغله، تقتضي إسدال القضاء الوطني رقابته عليها، لفحص مدى تناسب جزاء الإخلاء مع وضع المنفذ عليه، وهذه الضمانة لم تتوافر في القانون الإنجليزي الذي تجيز قواعد القانون العرفي فيه إخلاء الشاغل للعين دونما حاجة للجوء إلى القضاء،
يراجع:

-« *La perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile. Toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir faire examiner la proportionnalité de cette mesure par un tribunal indépendant*», Cour EDH 13 mai 2008, *Mc Cann/Royaume-Uni*, n° 19009/04, §50, arrêt disponible ligne à l'adresse : <http://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/pdf?library=ECHR&id=001-86271&filename=CEDH.pdf>; Nicolas BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », *Rev.trim.dr.h.*, n°78, 2009, p.544, document disponible [En ligne] <http://www.rtdh.eu/pdf/2009527.pdf>

(102)

-V. Georges BRIÈRE DE L'ISLE, v^{is} « Baux d'habitations et professionnels. Loi du 01/09/1948 », *Rép.civ.*, août 1983.

(103) إذ تبقى في ظل القانون الفرنسي الأثاث محفوظة في الأماكن التي تمّ إحلاؤها أو تودع في مكان ملائم من قبل المحضر القضائي، الذي ينذر المنفذ عليه لاستلامها خلال شهر واحد، يتم بعد حلولها دون تحقق الاستلام، بيع الأثاث بالمزاد العلني برخصة من القضاء، على أن يسلم المبلغ الناتج عن ذلك للمنفذ عليه، منقوصاً من المصاريف وحقوق المؤجر،
يراجع:

- Articles L433-1 et L433-1 du code des procédures civiles d'exécution ; Arnaud GAONACH, *op.cit.*, n°65 s.

استوجب القانون البلجيكي بدوره، توقيماً منه لضياح الأثاث المملوك للمنفذ عليه، أن يتمّ في آخر المطاف حفظه لمدة ستة(06) أشهر من قبل الإدارة البلدية تحت نفقة صاحبه، يراجع:

- Article 1344 *quinquies* du code judiciaire.

(104)

-« *Le souci d'humanisation se manifeste par l'octroi de délais supplémentaires par le juge, et par le souci, pour les personnes défavorisées, de poursuivre l'expulsion uniquement après le relogement de ces dernières. De même, les meubles ne seront plus entreposés sur le trottoir.* »,

Santa CROCE , « Présentation générale de la réforme des voies d'exécution par la loi du 9 juillet 1991 suivie de l'étude de la saisie attribution », in *Revue juridique de l'Ouest*, 1993-1, p. 36 .

(105) فقد أشارت المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق إلى الازدياد مضطرد في القرارات القضائية القاضية بطرد المستأجرين إثر هشاشة حمايتهم القانونية، وعدم توفر إثر ذلك على سكن بديل لمحدودية إمكاناتهم المالية، وقد بلغ عدد حالات الطرد 694 حالة في الفترة من 6 يوليو 2007 إلى 23 يوليو 2009، يراجع راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، البعثة إلى الجزائر(من 9 إلى 19 يوليو 2011)، مجلس حقوق الإنسان، الجمعية العامة، الأمم المتحدة، 2011، ص.18.

(106) يراجع المادة 2/281 ق.م.ج التي أجازت للقاضي بشأن دعوى المرفوعة لجبر المدين على التنفيذ، منح هذا الأخير نظرا لمركزه ومراعاة للحالة الاقتصادية، أجل للوفاء تحدد حسب الظروف، دون أن تتعدى سنة. وكذلك ما حولته المادة 2/119 ق.م.ج. من سلطة للقضاء، بخصوص دعوى التي يتبغى منها الفسخ القضائي للعقد، لمنح حسب الظروف أجل للمدين.

(107) يراجع حالة 11 من المادة 600 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج. ر. ج. ج.، العدد 21 لسنة 2008، ص. 03) ؛ أ. ؛ يراجع قرار المحكمة العليا في غرفتها المدنية، ملف رقم 352752، الصادر بتاريخ 22 مارس 2012، م. ق.، العدد الثاني لسنة 2013، ص. 132، والذي وردّ ضمنه خصوصا أنه : "حيث استحدثت المادة 600 ق.إ.م. إ. قاعدة جديدة بحيث أعطت صفة السند التنفيذي للعقد التوثيقي (...) وهكذا يعنى صاحب السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية من مباشرة دعوى قضائية لإثبات حقوقه إذ يسمح هذا السند التنفيذي القيام بالتنفيذ الجبري على المدين (...) وبالتالي فإنّ اللجوء إلى القضاء لا يكون إلا في حالة الإشكالات وهو ما لم يحدث في القضية الحالية "؛ قرار المحكمة العليا في غرفتها المدنية، ملف رقم 0921219، الصادر بتاريخ 20 فبراير 2014، م. ق.، العدد الثاني لسنة 2014، ص. 165، والذي ذكر فيه: "يمكن المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار وبعد الحصول على نسخة تنفيذية من الموثق، محرر العقد، مباشرة إخلاء الأماكن، بدون إعداد سابق من المؤجر (...) وحيث أنّ قضاة الاستئناف لما أسسوا قضائهم على عقد الإيجار الذي أيرم لمدة محدة (...) وعلى النسخة التنفيذية من هذا العقد، مستبعدين طلب الطاعن الرامي الرامي إلى بطلان

إجراءات التنفيذ وعدم صحة السند التنفيذي كون أنه لم يتلق تنبيها بالإخلاء، كانوا قد استندوا على أساس قانوني سليم وسبوا قرارهم تسببا كافيا".

⁽¹⁰⁸⁾يراجع المادة 1/612 ق.إ.م.إ.

⁽¹⁰⁹⁾وما ما يزيد في تأزم الوضع ازدياد عدد حالات الإخلاء من السكنات وتسخير للقوة العمومية دون طرح بال للظروف المناخية القاسية التي قد يكابدها المنفذ عليه وذويه، والذين تغيب عنهم خلال هذه المأساة مساعدة ومرافقة الإدارة، يراجع في ذلك:

- Nadir IDDIR, « Le phénomène s'est développé ces dernières années. Jusqu'à 500 expulsions par an », *El watan*, édition du 13 janvier 2015, n°7378 - Vingt-cinquième année, p.5 ; « Salmi Hakim. Président du comité SOS expulsions «Un coût social douloureux » », propos recueillis par Nadir IDDIR, *idem*.

⁽¹¹⁰⁾تحقق المواطنة الاجتماعية للمواطن بوصفه عضوا في الجماعة، حقوق اجتماعية وتقوية شرّ الإقصاء بضمان حقه في: الولوج لعالم الشغل؛ الاستفادة من الرعاية الصحية والحصول على سكن لائق، بما يحقق مشاركته في الحياة الاجتماعية، ويزيد من نفعه بالنسبة للآخرين، يراجع:

-Maryse BADEL, « La lutte contre les exclusions et la construction de la citoyenneté », *RDSS*, 1999, p. 431.

⁽¹¹¹⁾أشار البنك العالمي في معرض متابعته للوضعية الاقتصادية للجزائر إلى ارتفاع مرتقب خلال السنة المقبلة في نسبة البطالة والتضخم، وهذا وسط ترقبات بركود النمو الاقتصادي لمدة قد تطول بفعل اعتماده على الإنفاق العمومي، وانحسار قطاع المحروقات بعد تدني أسعارها في السوق العالمي (لم يجاوز السعر المتوسط للبرميل خلال شهر سبتمبر 2020، 41.54 دولار أمريكي)، ونقص تنافسية القطاع الخاص. وتزداد هذه التوقعات قتامة بتراجع الطلب العام بفعل إجراءات الحجر الناجمة عن جائحة كورونا، والذي يزيد في حالة عدم اليقين الاقتصادي، والتي ستفضي لا محالة إلى عجز خارجي وعجز في الميزانية، يقلص من الاستثمار العمومي ويدفع إلى التقليص من قيمة العملة، ويسرع في نضوب احتياطات الصرف (التي ستتقلص إلى 46.84 مليار دولار في 2021 وفق توقعات السلطات العمومية). ولا جدل أن هذه العوامل المجتمعة سترتد على دخل الأفراد وتنتقص من قيمتها، سيما الفئات الهشة التي قد لا تكتفي في ظلّ هذه الظروف سبيلا لإيجاد سكن لائق تأوي إليه، يراجع:

-La Banque Mondiale, « Algérie : rapport de suivi de la situation économique », publication, octobre 2020. [En ligne] <https://www.banquemondiale.org/fr/country/algeria/publication/economic-update-october-2020>(consulté le 21 octobre 2020).

(112)

- « *L'exclusion des populations du logement public en raison des prix pratiqués, les contraintes liées à l'obtention des terrains et des permis de construire, ainsi que les pesanteurs bureaucratiques, ont favorisé le développement considérable de l'habitat informel qui a donné naissance à des agglomérations chaotiques et à une cacophonie architectural (...)*Entassement, promiscuité dans des conditions parfois inhumaines, maux et fléaux sociaux, conditions sanitaires déplorables, pollutions..., le concept de « crise » octroyé à la ville ne possède pas assez de force pour traduire un tel univers. », Conseil National Economique et Social, rapport sur : *Le secteur informel : illusions et réalités*, 24^{ème} session plénière, édition C.N.E.S., Alger, juin 2004, p.27.