**ايـــجــــار ســكــنــــي**

**أمام الأستاذ ........... الموثق .......، .................... الطابق الأول المـوقـع أسـفـله.** ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**حضــــــــــــر**

 المـؤجر/ ………………. المولود بتاريخ …………. من شهر مـاي سنة ألف و تسعمائة و أربعة و خمسين (28/05/...) ……..، حسب شهادة ميلاده رقم …… المستخرجة من بلدية ……… ولايتها بتاريخ 02/04/2017، الساكن ………….. (وهران) الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية عدد …. …….. الصادرة عن دائرة وهران ولايتها بتاريخ ……./07/2014، و هو من جنسية جزائرية. ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

 مــن جــهـة أولــى

كامل وسالم أهلية التعاقد و الذي صرح بموج هذا العقد أنه غير محجور عليــه و ليس في حالة منع قانوني أو قضائي أو إداري من ممارسة حقوقه و أنه أجر إلــى: ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

 المستأجر/ ……………… المولود بتاريخ ........ من شهر مـارس سنة ألف و تسعمائة و ..... (31/03/.....) ............ (تيزي وزو)، حسب شهادة ميلاده رقم 00105 المستخرجة من بلدية ....... ولاية وهران بتاريخ ..../09/.....، الساكن .................. (تيزي وزو) الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية .............. الصادرة عن ...... ولاية تيزي وزو بتاريخ ....../....../..... ، و هو من جنسية جزائرية.

مــن جــهـة ثـانـيـة

**كامل و سالم أهلية التعاقد و الذي صرح بموجب هذا العقد أنه غير محجـور عليه و ليس في حالة منع قانوني أو قضائي أو إداري من ممارسة حقوقه، و صرح بأنه عاين العين المؤجرة موضوع هذا العقد المعاينة الكاملة النافية للجهالة و وجدها صالحة للغرض الذي من أجله أبرم هذا العقـد و قبلها على هذا الأساس.** ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**التعييـــــــــــن**

أماكن ذات طابع سكني ...............، كائنة ببلدية ..........، بلدية .......... المكان المسمى .... .... ........................، متمثلة في شقة سكنية بعمارة ذات ملكية مشتركة على جهة اليسار بالطابق الثاني ، من نوع F3، تحتوي على قاعة جلوس، غرفتان (02)، مطبخ، حمام، مرحاض، ممر و شرفة، تقدر مساحتها **بستين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا (60.60 م²)** و (161.436/1000) من الأجزاء المشتركة، يحمل باب الشقة رقم 06. ـــــــــ

**ـ الصفحة الاولى ـ**

**أصـل المــلكيـــــة**

تملك المؤجر العقار المعين أعلاه بموجب ................ محرر من طرف الأستاذ ....... .............. بتاريخ 20و25/10/.................. والمشهر بالمحافظة العقارية ............... بتاريخ 12/02/.......، مجلد ...... رقم 76، وضع رقم .....-......... ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**تـــخصيص المــكـــان**

إن العين المؤجرة حاليا مخصصة **لاستعمالها كسكن** ولا يسوغ للمستأجر تغيير الاستعمال من غير موافقة المؤجر صراحة و كتابة، وإن أخل بهذا الالتزام كان للمؤجر الحق في فسخ هذا العقد والإخلاء وطلب التعويض.ـــــــــــــــــــــــــــــــ

**حــــالة المكـــــــان**

 يقر المستأجر أنه عاين المكان بنفسه المعاينة النافية للجهالة على أحسن حال مستوفيا كل لوازمه من أبواب ونوافــذ وزجاج وأدوات صحيـة وأقفال ومفاتيح وتجهيزات وتركيبات والتي هي أيضا صالحة للاستعمال. كما يقر أيضا بأن هذا المكان صالح للانتفاع الذي أجر من أجله وملائما لصحته وصحة أفراد عائلته المصرح لهم بالإقامة.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**مــــــدة الإيجــــــار**

اتفق الطرفان على أن مدة الإيجار محددة **........... (01) كاملة غير قابلة للتجديد**، تبدأ من تاريخ ...... من شهر ........ سنة ألفين و ثمانية عشر (..../..../2018) إلى غـاية الخامس من شهر ..... من سنة ألفين و تسعة عشر (05/.../....)، ملتزمان بكافة الضمانات العادية و القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**مقـــابــل الإيجــــار**

 زيادة على ما ذكر أعلاه، تم هذا الإيجار و قبل من الطرفين بمقابل أجرة شهرية قدرها **........... دينار جزائري** **(........ دج)**، و قد صرح الطرف المستأجر بأنه دفع أجرة **سنة كاملة** ، كما صرح الطرف المؤجر بأنه تسلم إيجار **سنة**، و ذلك خارج مجلس العقد و دون علم و لا حضور الموثق و يعتبر الإمضاء على هذا العقد بمثابة إبـراء و مخالصة نهائية عن مدة الإيجار كاملة. ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**ـ الصفحة الثانية ـ**

 **التكاليــــف والشـــــــروط**

 تم هذا الإيجار تحت التكاليف والشروط العادية والقانونية المتبعة في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي يلتزم المستأجر بتنفيذها تحت طائلة الفسخ وهي: ـــــــ

يأخذ المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها الآن من غير أن يطلب من المؤجر أية ترميمات أو إصلاح كان. ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

2- **تعهد المكان بالحفظ والصيانة**: يتعهد المستأجر صراحة بأن يحفظ المكان ويراعيه كما يراعي كل إنسان ماله الخاص بـأن ينزل في ذلك عناية الرجـل العادي وأن يمتنع باستعمالـه بطريقـة تنافي شروط الإيجار، أو أن يحـدث فيه تغيير وهـدم أو بناء أو إزالـة فتحات أو إقامة مباني أخـرى، أو بناء جدران إلا بتصريح كتابي سابق وصريح من المؤجر وإلا اعتبر هذا العقـد مفسوخا فورا وإعادة العين المؤجـرة إلى ما كانت عليه، فضلا عن التزامه بكافة التعويضات التي تترتب عن ذلك، كما يلتزم المستأجر في حالة وضعه أجهزة لتوصيل المياه أو التيار الكهربائي أو الغاز أو الهاتف أو البارابول وما إلى ذلك أن يتبع في ذلك الأصول الفنية الـواجبة وبشـرط أن لا يهدد وضعها سلامة العقار ويشوه طابعه العمراني والجمالي. ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

 كما عليه من جهة أخـرى عند انتهاء عقد إيجاره إعادة المكان إلى ما كان عليه وتسليمه للمؤجر في أحسن حال، إلا أن للمؤجر الحق المطلق وقد أقره بذلك المستأجر صراحة بأن يطالب هذا الأخير بأن يستــأثر بجميع التحسينات، التعديلات و الإصلاحات التي يكون قد أجراها ويتركها له دون أن يحق له بأي صفة كانت مطالبة المؤجر بأي تعويض عن ذلك مهما بلغت هذه التحسينات وغيرها.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**3- الترميمــــــات:**الترميمات المعبر عنها بترميمات ايجارية يتحملها المستأجر أما الأخرى فيلزم بها المؤجر الذي له حرية إجرائها دون أن يحق للمستأجر مطالبته بأي تعويض، إذ عليه تحمل المضايقة عن هذه الترميمات التي تصير لازمة للعين المؤجرة أثناء مدة الإيجار ولو دامت الأعمال أكثر من أربعين يوما، كما يلتزم بأن يسمح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها وعليه فان المستأجر يلتزم بأن يخبر فورا المؤجر بكل فساد أو خسارة حدثت في الوقت المناسب وإلا تحمل تبعة ذلك.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**ـ الصفحة الثالثة ـ**

**4- إحتــــرام قواعد التسيير:** يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**5- الحريق وتعدي الغير:** محظور على المستأجر أن يضع في العين المؤجرة مواد ملتهبة أو مفرقعة أو مضرة بالصحة أو بسلامة المكان والجيران والمحيط أو من شأنـها تهديـد سلامة العقار. ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

والمستأجر مسؤول قبل المؤجر عن كل حريق يحدث في المكان مهما كانت الأسباب ولا يحق للمستأجر اعتبار المؤجر مسؤولا عن تعدي الغير لمنعه من الانتفاع بالعين المؤجرة وله أن يرجع على المعتدي رأسا وبـاسمه خاصة وتحت مسؤوليتـه بدعـوى الحيازة.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

كما لا يمكـن له أن يطلب الرجـوع بالضمان على المؤجر فيما يخص الحوادث التي قد تحدث سواء له أو للمقيمين معه في العين المؤجرة لأي سبب كان. ـــــــ

**- التأمين ضد الحريق**:يؤمن ضد أخطار الحريق الأجهزة والأثاث والأشياء المنقولة وكذا أخطار الإيجار لدى شركة التأمين ويبين ذلك للمؤجر عند أول طلب.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**7- الإخـــلاء قبل الميعاد:** إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر قبل نهاية عقده فإنه لا يحق له استرداد المبلغ الذي يكون قد دفعه للمؤجر مقدما كمقابل إيجار أو ما تبقى منه إلا إذا أراد ذلك هذا الأخير.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

 و يلزم المستأجر بذلك أيضا إذا استحال عليه الانتفاع بالمكان المؤجر وقد تنازل صراحة عن حقه في المبادرة بفسخ العقد بسبب تغيير مكان أقامته أو لأسباب صحية أو بسبب طرده أو إغلاقه بأمر السلطة الإدارية أو القضائية أو لأي سبب آخر حتى ولو كانت قوة قاهرة، إلا في حالة الوفاة وعدم رغبة الورثة في البقاء في العين المؤجرة وفي الحالات الأخرى إذا شاء المؤجر. ـــــــــــــــ

**8- التنازل والتأجـــير من الباطن:** من المتفق عليه صراحة بين المؤجر والمستأجر أن هذا الأخير محظور عليه التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة أو جزء منها حتى لأقرب أقربائه دون الحصول على تصريح سابق وكتابي من المؤجر الذي يحق له أن يرفض ذلك في حالة مخالفة هذا الشرط يعتبر العقد مفسوخا فورا.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**9- الــــوفاء بالتكاليف والأعباء:** يتحمل المستأجر بالتكاليف التي تعود عادة على عاتقه من ضرائب ورسوم وتنظيف للبلدية، ويوفي كذلك استهلاكه للماء والغاز والكهرباء والهاتف وغير ذلك في وقتها القانوني حتى لا يكون أي رجوع على المؤجر الذي لا يتحمل إلا الضريبة العقارية دون غيرها. ــــــــــــــ

**ـ الصفحة الرابعة ـ**

**- إخــــــلاء العين المؤجرة:** وفقا لمقتضيات المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 في 07 رمضان 1413 الموافق للفاتح مارس عام ألف وتسعمائة وثلاثة و تسعين (01/03/1993)، يتعلق بالنشاط العقاري والذي يعمل به في هذا العقد فيما يخص إخلاء الأمكنة حيث يعتبر هذا العقد سندا تنفيذي دون حاجة إلى تنبيه أو إجراء قضائي.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

و تطبيقا لذلك و بموجب هذا العقد التزم المستأجر صراحة بإخلاء العين المؤجرة فـور انتهاء عقـد الإيجار إلا في حالـة التمديد الصريح والكتابي من طرف المؤجر. ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

 وفي حالة تأخر المستأجـر عن إخلاء الأمكنة في الأجل المحدد بهذا العقد يطرد عن طريق القائم بالتنفيذ بموجب هذا العقد باعتباره سندا تنفيذيا من دون المساس بالتعويضات المترتبة على ذكره.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**شـــرط خــــاص**

صرح الطرف المؤجر بأنه تسلم من الطرف المستأجر بلغا قدره ..... ألف دينار جزائري (......000.00 دج) كضمان، على ان يرد له او ما بقي منه عند نهاية مدة الايجار. **(ملاحظة الشرط الخاص يمكن حذفه لانه يخضع لارادة المتعاقدين)**

**فســـــخ الإيجـــــــــار**

يفسخ هذا الإيجار قانونا من قبل المؤجر في الحالة: ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

1-عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

2-عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد و ذلك على انقضاء شهر من تنفيذ التنبيه يبقى دون نتيجة.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

 **اختصاص رئيس المحكمة ومحكمة الموضوع**

###  السيد رئيس المحكمة مختص بالحكم بإخلاء المستأجر للعين المؤجرة في حالة مخالفته لأي شرط من شروط هذا العقد، كما يكون للاختصاص المحلـي للمحكمة التـابع لهـا محل إقامة المؤجر.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**التــأمين ضــد الكــوارث الطبيــعية**

إن العقار المؤجر المعين أعلاه مؤمن عليه لدى شركة التأمين (**.....**) وكالة قديل لمدة اثنى عشر (12) شهرا يبدأ سريانها من تاريخ .../..../2018 إلى غاية 24/..../.... تحت رقم B3101168431/.......-. ـــــــــــــــــــــــ

**ـ الصفحة الخامسة ـ**

**المــــوطـن المختـــــــار**

 اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه موطنه المختار، مسكنه الخاص المذكور أعلاه.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**رســـــم التسجيــــــــل**

 تؤدى رسوم التسجيل وفقا لأحكام المادة 208 و60 من قانون التسجيل المعدلتين بالمادتين49 و60 من قانون المالية لسنة 1996. ـــــــــــــــــــــــــــــــ

### إثبـــــاتـا لمـا ذكــــــر

## حرر و انعقد بمكتب الأستاذ .............. حي ........... عمارة "د" رقم 03 بالطابق الأول.ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

##  و ذلك سنـة : ألفيــن و ثمانية عشـــر.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**وفــــي: ..... مـن شهـر .... (..../..../2018 ).** ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**و بعد التلاوة وقع و أبصم الطرفان مع الموثق .** ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

أنا المـوثق الموقع أسفـله الأستاذ **……………….** موثق ………………. أشهد أن هذه الوثيقة المعدة في **ست (06) صفحـات** دونتشـطيب أو إحالة رجعت طبقا للعقد الأصلي وأشهد من جهة ثانية أن الشرط الشخصي للأطراف قد حقق بواسطة عقود ازديادهم وأنهم من جنسية جزائرية وليسوا في حالة منع أو حـجز طبقا للمرسوم رقم 65/76 بتاريخ 25 مارس 1976.ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

**ـ الصفحة السادسة و الأخيـرة ـ**

**……… فــي : .../../2018.**

**المـــوثق**