

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:.....

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني لعقد الإيجار

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ:

- بوسحبة الجيلالي

الشعبة: حقوق

إعداد الطالبة :

مغطيط حفصة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عوالي علي

الأستاذ

مشرفا مقرا

بوسحبة الجيلالي

الأستاذ

مناقشا

زواتين خالد

الأستاذ

السنة الجامعية: 2023/2022

نوقشت يوم: 2023/06/19

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1438

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقتنا إلى انجاز

هذا العمل واتمامه، وعملاً بقول النبي ﷺ «مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ» أتقدم بالشكر

إلى أساتذتي الأجلاء الذين لم يبخلوا علينا بما اعطاهم الله من علم ومعرفة، وأخص بالذكر

الأستاذ المشرف بوسحبة جيلالي والأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

ونتقدم بجزيل الشكر إلى جامعة عبد الحميد بن باديس وأخص بالذكر جامعتي - كلية

الحقوق والعلوم السياسية.

الإهداء

لك الحمد ربي حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت و لك الحمد بعد الرضى.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأدامهم نوراً لدربي.

وإلى عائلتي التي أعانتني في الخفا من أخي و أخواتي وإلى أصدقائي وزملائي وإلى من

دفعني للدراسة وسهل أمور حياتي.

إلى جميع الأساتذة الذين رافقونا في مشوارنا الدراسي وتلقينا على أيديهم قطوف المعرفة

والعلم.

إلى كل من ساعدني في انجاز هذا العمل.

ولله الحمد ومن قبل ومن بعد ووفقنا الله وإياكم

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المتداولة بين الأشخاص و من أقدمها ظهورا، حيث سبق ظهوره عقدي البيع و المقايضة، كون أن النظام السائد آنذاك يقتضي بتقسيم المجتمع إلى فئتين، فئة الأسياد و فئة العبيد فلقد كان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة الى مسكن مستقل و مع تطور المجتمع ظهرت الطبقة الوسطى التي كانت تحتاج الى سكن و في نفس الوقت لا تستطيع تملكه مما يؤدي إلى خلق هذا النوع من العقود الذي يمكن الملاك من استغلال أموالهم، و تتيح لراغبين الانتفاع بالأشياء لإشباع حاجاتهم.

فيعد عقد الإيجار من العقود المسماة التي تناول المشرع تنظيم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني، و يعرف عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم، لقد أدرج المشرع الجزائري نصوص خاصة بعقد الإيجار في القانون المدني الصادر بموجب الأمر 78/75 و ذلك في المواد من 467 إلى 537 من ق.م.ج ثم اصدر مرسوم تشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري و وردت فيه 32 مادة ميزها الفصل الثالث في 04 مواد و الذي نظم العلاقة بين المؤجر و المستأجر خاصة المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94¹ المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي السابق الذكر، ثم اصدر المشرع قانون 05/07 المؤرخ في 25 ماي 2007 و الذي ألغى نهائيا أحكام حق البقاء المنصوص عليها في ق.م، و اخيرا اصدر المشرع الجزائري بتاريخ 17 أفريل 2011 قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

تتمثل أهمية دراستنا لموضوع النظام القانوني لعقد الإيجار في كونه من العقود كثيرة التداول في الحياة اليومية نظرا للطابع الاقتصادي و الاجتماعي، فمن الضروري الاضطلاع المستمر على القوانين و الأنظمة التي تحكمه.

¹ - مرسوم تنفيذي، رقم 69/94، المؤرخ في 07 شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس 1994، المتعلق ب المصادقة على نموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية ، 18 شوال 1414 ، العدد 17، ص 08.

و يعود اختيارنا لهذا الموضوع لعدة أسباب ذاتية و أخرى موضوعية، فأما الأسباب الذاتية فتتمثل في الميولات الشخصية وحب دراسة عقد الإيجار بحكم أننا سبق وأن درسناه في مرحلة الليسانس التي تزامنت مع جائحة كورونا مما أدى إلى عدم الاستيعاب الجيد للموضوع مما كان حافزا لي لاختياره، وأما الأسباب الموضوعية فتتمثل في أن عقد الإيجار يعتبر من أهم المواضيع المتداولة والمتجددة و له أهمية كبيرة في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية من خلال إعدادنا لهذا العمل واجهتنا مجموعة من الصعوبات و العراقيل أهمها: قلة المراجع المتخصصة في عقد الإيجار في التشريع الجزائري، بالإضافة إلى عامل الوقت الذي لم يسمح بالتعمق وإعداد هذه المذكرة على أكمل وجه.

على ضوء ما سبق ومحاولة منا الإلمام بموضوع الدراسة ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ما هي أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري.

وهذه الإشكالية تقودنا إلى طرح تساؤلات فرعية:

- ما هي الأركان التي يقوم عليها عقد الإيجار؟

- ما هي الآثار القانونية المترتبة على إبرام عقد الإيجار؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال توضيح ووصف بعض المفاهيم التي تخص الدراسة والمنهج التحليلي من خلال الاضطلاع وتحليل النقاط الأساسية المتصلة بالموضوع لاسيما النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار، والمنهج المقارن من حيث التعرض إلى بعض المقارنات مع التشريع الفرنسي والمصري قسمنا الموضوع إلى فصلين، تعرضنا في الفصل الأول إلى أركان عقد الإيجار، و قسم هذا الفصل إلى مبحثين، أما المبحث الأول فتعرضنا فيه إلى التراضي و السبب، و أما المبحث الثاني فتعرضنا فيه إلى المحل و الشكلية، و بالنسبة للفصل الثاني تناولنا فيه آثار عقد الإيجار و قسمنا هذا الفصل بدوره إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى التزامات المؤجر ، وفي المبحث الثاني إلى التزامات المستأجر.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

يُعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، لما يقوم به من دور عظيم في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لأن كل فرد في المجتمع يمكن أن يكون طرفاً في علاقة إيجارية سواء كان مؤجر أو مستأجر، فالمشرع الجزائري أعطى اهتماماً كبيراً لعقد الإيجار ويظهر ذلك من خلال إدخاله عدة تعديلات بموجب نصوص قانونية مختلفة مست مسائل جوهرية تعلقت بشكل هذا العقد ومدته وإثباته ونفاذه والحق في البقاء، وقد أدخلت هذه التعديلات القانونية بموجب كل من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية والقانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني فيما يخص الإيجارات المدنية والقانون 05-02 المعدل والمتمم للقانون التجاري فيما يخص الإيجارات التجارية، إن عقد الإيجار المدني رغم خصوصية طبيعته القانونية إلا أنه كغيره من العقود يستلزم لانعقادها اجتماع جملة من الشروط نفس شروط الانعقاد التي يتطلبها القانون في العقود بصفة عامة وهي الرضا والمحل والسبب¹.

ولقد استحدثت المشرع الشكلية في عقد الإيجار بعدما كان هذا الأخير عقداً رضائياً بحيث جعلها ركناً في العقد حيث لا يتم إثباته إلا بها.

وهذا ما سنقوم بدراسته لذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث نتناول في (المبحث الأول) التراضي والمحل ثم السبب والشكلية في (المبحث الثاني) كما يلي.

¹ - فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص55.

المبحث الأول: التراضي والمحل:

للإيجار أركان لا بد منها حتى يقوم، تتمثل أساسا في التراضي، الذي يعد أول وأهم ركن يبني عليه، ثم ركن المحل والذي يمكن أن ينقسم على أساس الالتزامين المتقابلين: إلتزام المؤجر تسليم العين المؤجرة للمستأجر للإنتفاع بها، ويقابل هذه المنفعة إلتزام المستأجر بدفع الثمن.

المطلب الأول: التراضي

ينعقد الإيجار بتراضي طرفيه وبتطابق إرادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية¹ بحيث يصدر إيجاب من أحدهما ويقابله قبول من الآخر، ويجب أن تتجه إرادة كل طرف إلى إبرام عقد الإيجار لا غيره بحيث يجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية المكونة لعقد الإيجار وهي طبيعة العقد، الشيء المؤجر، الأجرة، والمدة².

الفرع الأول: الأهلية في عقد الإيجار

تخضع أهلية أطراف العقد للقواعد العامة، إذ يُشترط لانعقاده نفاذه كمال أهليتهم³ ومناطقها في صلاح الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات لمباشرة التصرفات القانونية.

¹ المادة 59 من الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/ 05 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

² علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، "البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن - عمان، 2010، ص 219.

³ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للإلتزام مصادر الإلتزام التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر 2004، ص 158.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الحديث عن الأهلية لا يخرج عن أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة التي مكان دراستها في نظرية العقد، أحكامها تمس النظام العام في الصميم؛ لأنها تؤثر على حياة الشخص القانونية و الاجتماعية، وكوننا بصدد دراسة صحة التراضي- العلاقة الإيجارية باعتبارها تمثل عقداً يتطلب توافر أركان الوجود وشروط الصحة ، فالأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر و المستأجر إذا كانا يباشران العقد بنفسيهما، فمن جهة الأهلية تكمن في صلاحية الفرد لمباشرة التصرفات القانونية بنفسه و لنفسه.¹

واكتمالها يعتمد على مدى قدرة المؤجر على الإدراك والتمييز²، ومن جهة أخرى توفر الأهلية لمن ينوب عن أطراف هذا العقد، وإننا نرى أن توفر الأهلية لأطراف العقد أو من ينوب هم على حد سواء ينتج عنه تحقيق العدالة وإقرار التوازن العقدي لهذا العقد.

ثم إنه من أهم ميزات عقد الإيجار أنه زمني ما يجعل العبرة بتوفر الأهلية في مرحلتي انعقاده وتجديده بعد انقضاء مدته، حتى لو طرأ على أطراف العقد وقت سريانه سبب يُنقص الأهلية أو يزيلها.³

أولاً: أهلية المؤجر

المؤجر البالغ هو كل شخص أتم سن الرشد ببلوغه تسعة عشر (19) سنة كاملة، فيتيح القانون له اتخاذ القرارات في التصرف بأمواله وإدارتها التي من بينها عملية التأجير، وكون عقد الإيجار تبادلي؛ فإنه يقوم على التقابل بين ما يعطيه المؤجر للمستأجر وما يأخذه منه.

وباعتباره عقد الإيجار تصرف دائر بين النفع والضرر؛ فإن هذه الأعمال تنقسم إلى أعمال التصرف التي يترتب عنها خروج الشيء من ذمة صاحبه، و أعمال الإدارة التي تؤدي إلى استغلال الشيء و استثماره دون خروجه من ذمة صاحبه، فيترتب على المؤجر تمكين

¹-محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص160.

²تندرج الأهلية مع سن الفرد لأنه يمر بأربعة أدوار؛ تتفاوت فيها أهلية أدائه بين العدم والكمال، و هذه الأدوار هي: الدور الأول خاص الجنين، الثاني الصبي الغير مميز، الثالث الصبي المميز والرابع البالغ الرشيد.

³-رمضان محمد أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011، ص95.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة دون خروجها من ملكيته وبالتالي تكفي لإبرامه أهلية الإدارة.

لكن في حالة ما إذا لم يستوفي المؤجر الشروط لإبرام عقد الإيجار؛ هنا تكون أمام مؤجر ناقص الأهلية الذي هو كل شخص ثبتت له أهلية الاغتناء، فيبرم التصرفات التي تعود عليه بالنفع، نفعا محضاً دون الحاجة تدخل وليه أو وصيه¹.

وفي هذه الحالة نميز بين ما إذا كان المؤجر مميزاً لأفعاله؛ فله أهلية أداء، ناقصة وعليه فإن تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعا محضاً، مثلما هو الحال في قبوله لهبة وهبت له، و تكون تصرفاته باطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً، كأن يهب هو من ماله بإيجار القاصر قابل للإبطال لمصلحته طبقاً للمادة 83 ق.أ.ج²: "من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له و باطلة إذا كانت ضارة به، و تتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت مترددة بين النفع والضرر، و في حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء".

و عليه فإن المشرع أعطى الحق للولي و الوصي والقيم تأجير مال القاصر بعد أخذ إذن القاضي و لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، و هذا ما أكدته المادة 468 فقرة 01 من ق.م.ج : "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث (03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

و من جانب آخر يرى فريق فقهاء القانون أن الأهلية اللازمة للتأجير هي الأهلية اللازمة للقيام بأعمال الإدارة³، كونه من أعمال الإدارة، والمال الذي أذن للقاصر في تسلّمه يكون له الحق في إدارته لا الحق في التصرف فيه، و له أن يؤجر أمواله مع مراعاة المدة والأجرة المتفق عليهما

¹-محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص160.

²- قانون الأسرة الجزائري رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005.

³-عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار - خصائص إيجار الأماكن) في ضوء القانون رقم 4 لسنة 1996، المعدل بالقانون 137 لسنة 2006، دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق، الإسكندرية 2010، ص114.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

في بنود العقد، لأنهما أساسه و أي تخلف يبطل العقد، وعليه فالمؤجر يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

فهو في هذه الحالة يتنازل عن حقه في منفعة الشيء مقابل حصوله على الأجرة أو بدل الإيجار.

من جانب آخر فالسفيه و ذو الغفلة أيضا من قبيل القاصر؛ فمتى صدر الحكم عليهما بالحجر عدا من ناقصي الأهلية، و تصرفاتهما بعد الحكم باطلة، إذا كانت أسباب الحجر ظاهرة و فاشية وقت صدورهما حسب نص المادة 107 ق. أ. ج: "تعتبر تصرفات المحجور عليه بعد الحكم باطلة، وقبل الحكم إذا كانت أسباب الحجر ظاهرة و فاشية وقت صدورهما".

أما الحديث عن الغير المميز لأفعاله، باعتبار دوره يبدأ منذ الولادة لينتهي ببلوغه ثلاثة عشر سنة، و في هذه المرحلة يكون فاقداً للتمييز¹، وعليه تكون أهلية أدائه معدومة، فإذا كان المؤجر صبيا لا يميز بين أفعاله، أو مجنوناً أو معتوها، أو حجر عليه و كانت أسباب الحجر ظاهرة قبل الحجر فهذا العقد باطل بطلانا مطلقاً ولا نقاش في ذلك.

مجمل القول أن أهلية المؤجر تكمن في أهلية الإدارة، لكنها قد لا تكفي باعتبار المشرع منح له مدة محددة قانوناً، لا تزيد عن ثلاث سنوات، و هذه الأهلية ليس العبرة بما بلوغ المؤجر سن التمييز²، فقد يكون المؤجر كامل الأهلية لكن غير مسموح له قانوناً بالتأجير لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، كما هو الحال في إيجار الوكيل بوكالة عامة، حيث لا يسري الإيجار المعقود من الوكيل بوكالة عامة لأزيد من ذلك إلا إذا أجاز الموكل ذلك صراحة أو ضمناً.

ثانياً: أهلية المستأجر.

بعدما تطرقنا لأهلية المؤجر في إبرام عقد الإيجار، سوف نتطرق لأهلية المستأجر الذي هو الآخر تتوجب فيه أهلية الاستئجار، فكما هو الحال للمؤجر البالغ سن الرشد؛ الأمر يظهر بالنسبة للمستأجر حيث تتوجب فيه الأهلية الكاملة حتى تكون تصرفاته صحيحة نافذة.

¹ - تنص المادة 42 فقرة 2 من ق م ج على أنه : يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشرة سنة".

² - سمير شهباني ، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريراً وقضاً، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص73.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

في حين إذا كان المستأجر ناقص الأهلية فيجبره قابل للإبطال فيوقف عمله على إجازة الولي أو الوصي طبقا لنص المادة 83 من ق.أ.ج السالفة الذكر، و في نفس السياق تنص المادة 101 من ق.م.ج : " يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس(05) سنوات، و يبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب....".

و عليه نستخلص من النصين أنهما أخذا حكم مزدوج لاختلاف أحكام قانون الأسرة وأحكام القانون المدني، و نرى بأنه على المشرع توحيدهما حتى لا يكون تناقض في الحكم.

لكن بالرجوع إلى نصوص المواد 02، 44، 79 من ق.م.ج و 83، 223 من ق.أ.ج نرى بأنها كلها تتحدث عن أحكام فاقد الأهلية و ناقصيها لكن ما نجده مناسب هو نص المادة 83 من ق.أ.ج وكونها تضي حماية للمستأجر القاصر.

أما عن الأجرة التي يدفعها؛ فإذا كانت من ماله فيتوجب توافر الأهلية الكاملة، و إن كانت من ثمار الشيء المؤجر فتكفي أهلية الإدارة مع شرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 03 سنوات¹.

الفرع الثاني: عيوب الإرادة في عقد الإيجار

يقصد بعيوب الرضا أمور تلحق إرادة أحد المتعاقدين أو كليهما فتفسد الرضا دون إزالته، و هي الغلط، التدليس، الإكراه و الاستغلال²، و بالتالي متى وقع أحد أطراف عقد الإيجار في أيها يجوز له أن يُطالب بإبطاله، و عليه سوف نتطرق لهذه العيوب الغلط و التدليس (أولا)، ثم الإكراه والاستغلال (ثانيا)

أولا: الغلط

الغلط يفسد الرضا بالرغم من وجوده، لكن الإرادة تكون غير سليمة بسبب الوهم الكاذب الذي وقع فيه أحد الأطراف.

¹ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط1،

جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 48.

² - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 70.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

يعتبر الغلط التصور الخاطئ للأشياء؛ فيقوم الوهم في ذهن الفرد ليجعله يراها على غير حقيقتها¹، نص عليه المشرع الجزائري في المادة 81 ق.م.ج فيجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله، أما في الفقرة الثانية من المادة 82 من نفس القانون؛ فقد أكد على أن يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حداً من الجسام، بحيث يتمتع معه المتعاقد عن إبرام العقد، لو لم يقع في هذا الغلط.

إذن يحق لأحد أطراف عقد الإيجار أن يطلب إبطاله إذا وقع غلط في الصفة الجوهرية للشيء المؤجر²، أو في ذات المتعاقد، أو في صفة من صفاته، متى دفعتهم هذه الصفة للتعاقد، فمثلا شخص أجر مسكنا بغرض بنائها، وإذا به يجد المستأجر قد استعملها للزراعة، و من الأمثلة الشائعة في هذا المجال إيجار لشخص على أساس أنه متزوج، ليتضح بعد ذلك أنه أعزب؛ هنا المستأجر أوقع المؤجر في غلط في صفته الرئيسية بوهمه أنه متزوج ويعلم أنه لا يؤجر إلا للمتزوجين³، لكن و استناداً لنص المادة 01/85 من نفس القانون، متى أبدى الطرف الثاني استعدادة لتنفيذ العقد؛ لا يحق للطرف الآخر أن يتمسك بالإبطال لأنه يتعارض مع مبدأ حسن النية، فالملاحظ أن هذه القاعدة التي تعني تنفيذ العقد اتسعت بدافع تسوية العلاقة الإيجارية، و في تقديرنا أن تدخل المشرع ما هو إلا إرادة مكملة لإرادة الأطراف بهدف تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر و المستأجر.

ثانيا: التدليس

من بين العيوب التي تؤثر على صحة العقد التدليس؛ فيستعمل المتعاقد طرق احتيالية من وسائل الخداع، و حتى يكون التدليس مبطلاً للعقد يجب أن يكون دافعاً للتعاقد، و من ثم يتصل بالمتعاقد الآخر بحيث تكون الطرق الاحتيالية صادرة من المتعاقد أو من نائبه، و استناداً لنص المادة 01/86 من ق.م.ج؛ فإنه يجوز للطرف المتعاقد إبطال العقد للتدليس.

¹ - علي فيلالي، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، طبيعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 157.
² - محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص727.

³ - عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2007/10/30، ص48.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

في حين بعض من الفقهاء¹ أن الأمر لا يتعلق بالتدليس في حد ذاته بل يحيل المتعاقد الآخر أو النائب عنه إذا بلغت من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم العقد.

على هذا الأساس يجوز للمؤجر أو المستأجر المدلس عليه أن يطلب إبطال عقد الإيجار، كون أحدهما استعمل طرق احتيالية ليبرم الطرف الآخر العقد لو علم بها ما تم التعاقد، فمثلاً شخص تظاهر بأنه متزوج ليتضح أن المرأة ليست زوجته هنا يجوز للمؤجر أن يبطل العقد لاحتيال المستأجر، وللقاضي السلطة التقديرية في تقدير التدليس.

أما عن التدليس الصادر من الغير؛ فعلى المدلس عليه إثبات علم المتعاقد الآخر، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم به حسب نص المادة 87 من ق.م.ج. على أنه " إذا صدر التدليس من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم".

ثالثاً: الإكراه

تطرق المشرع الجزائري إلى عيب الإكراه في المادة 88 من ق.م.ج كما يلي: " يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق" ، والمقصود بالإكراه الضغط و التهديد الغير مشروع الذي يُمارس على المتعاقد بوسائل مختلفة، فيولد في نفسه رهبة تدفعه لإبرام عقد لا يرغب فيه تُفسد الرضا، ليصبح العقد قابل للإبطال إذا ما تم تحت سلطان رهبة بينة منبعثة من متعاقد في نفس الآخر دون وجه حق.

من هنا يجوز للمستأجر إذا أبرم عقد إيجار تحت سلطان رهبة المؤجر، أن يطلب إبطال العقد حسب ما نص عليه المشرع في المادة 88 فقرة 2 سالفه الذكر، مع اتصال الإكراه المعنوي بالمتعاقد الآخر كما سبق وقلنا، نأخذ على سبيل المثال تحديد شخص بإحراق بيت شخص آخر إذا لم يؤجره له هذا الأخير وهذا النوع من الإكراه يعيب الإرادة ليجعل العقد قابل للإبطال، أما الإكراه المادي إذا إتصل بالمتعاقد الآخر فإنه يعدم العقد، كمل لو شخص يمسك أصبع شخص آخر ليبيصم تحت الضغط والتهديد.

¹-علي فيلالي، المرجع السابق، ص174.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

رابعاً: الإستغلال

يُعتبر الإستغلال صفة الانتفاع بدون حق¹ ، بحيث يستغل شخص طيشاً بينا أو هوى جامع في آخر ليبرم تصرفاً يؤدي إلى غبن فادح به ، و هذا النوع من العيوب يلحق عقود المعاوضات و عقود التبرع و عقود الغرر².

فإذا توفرا هذان الشرطان أنتج العيب أثره و يحق للطرف المغبون طلب إبطال التصرف، سواء كان من عقود المعاوضات أو غيرها، انطلاقاً من نص المادة 90 فقرة 01 من ق. م. ج : " إذا كانت إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع إلتزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بينا أو هوى جامحا ، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو ينقص إلتزامات هذا المتعاقد".

وعليه متى وُجد الطيش البين أو الهوى الجامح كان دافع للمتعاقد لإبرام العقد، ليتحمل مسؤولية تصرفات لا تتعادل مع العوض المقابل أو من غير عوض³ ، حينها يجوز للمتعاقد المستغل من طرف المتعاقد الآخر أن يطلب إنفاص إلتزاماته أو يطلب إبطال العقد.

و يكمن خلل العلاقة الإيجارية في الفارق بين الأجرة الحقيقية و أجرة المثل⁴ ؛ فإذا قلت أو زادت حتى يصبح الاختلال فادح بين الأجرتين تحقق العنصر الموضوعي من الإستغلال⁵، في حين يتحقق العنصري النفسي منه إذا استغل المؤجر أو المستأجر طيشاً بيناً أو هوى جامحا في الآخر حيث تكون الأجرة بخسة نتيجة هذا الاستغلال و لا تقل كثيراً عن أجرة ما يماثل الشيء المؤجر، غير أن العقد ينعقد بمثل هذه الأجرة لأن المشرع لم يشترط تعادل أداء المؤجر

¹ - علي فيلالي، المرجع السابق ، ص203.

² - عبد المنعم البدرابي، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، مصر ، القاهرة، 1971، ص206.

³ - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص40.

⁴ - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 219.

⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، المجلد الأول، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، طبعة جديدة 2011، ص 122-123.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

و المستأجر مثلاً استغلال طيش شاب أجر عين بأجرة مرتفعة جداً؛ فمتى تحقق العنصران يصبح للمتعاقد المغبون الحق في رفع دعوى الإبطال أو الإنقاص من الأجرة و للقاضي السلطة التقديرية بين قبول طلب الإبطال أو إنقاص الالتزامات حتى يُرفع الغبن، و في حالة رأى القاضي أن الحل الأمثل هو إنقاص الأجرة الباهضة؛ على المتعاقد أن يأخذ برأي القاضي إذا رآه كافياً لرفع الغبن، استناداً لنص المادة 90 فقرة 03 من ق.م.ج. أما إذا كانت الأجرة صورية كان عقد الإيجار باطل وفي الوقت ذاته عقد عارية تحت اسم إيجار¹، وعليه يجب أن لا تكون تافهة حتى لا تتناسب مع المنفعة فتصبح حكم العدم.

وعليه فقد أتضح أن المشرع سعى إلى طريقة للتوفيق بين مصالح و إلتزامات و حقوق المتعاقدين من خلال دحض المعوقات والعراقيل التي تمس صحة التراضي في العقد عامة و في عقد الإيجار خاصة².

المطلب الثاني: المحل.

محل التزام المؤجر هو الشيء المؤجر (العين المؤجرة) ومحل التزام المستأجر هو بدل الإيجار (الأجرة) بالإضافة إلى مدة الإيجار

الفرع الأول: العين المؤجرة

يُشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود في المستقبل وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون مشروعاً ومملوكاً للمؤجر.

وهذا تطبيقاً للقواعد العامة (المواد من 92 إلى 95 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) فإذا لم يكن الشيء موجوداً وقت العقد أو كان غير قابل للوجود، كان الإيجار باطلاً كما أنه إذا هلكت العين كلياً قبل إبرام الإيجار فلا ينعقد لاستحالة المحل، أما إذا كان الهلاك جزئياً قبل إبرام العقد فللمستأجر الخيار بين طلب إنقاص الأجرة بنسبة نقصان المنفعة أو الامتناع عن التعاقد.

¹ - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص13.

² - همساس مسعودة، براهيمى سهام، صحة تراضي عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد صالحى بالنعامة، المجلد 7، العدد 02، الجزائر، 25/08/2021، ص85.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

أما إذا هلك العين كلياً بعد العقد فيفسخ العقد، بحيث يظهر أن الفسخ هو جزء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما التزم به¹، أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمستأجر أن يطلب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو طلب الفسخ إذا كان الجزء الباقي لا يصلح للإستعمال الذي قصده وفقاً لمادة 481 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون.

إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الإستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة وكالة إما لإنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار".

ويجب أيضاً أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين حتى يتمكن المستأجر من معرفة مدى ملائمة العين للإنتفاع الذي يقصده.

و تنص المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار على ضرورة معاينة حالة الأمكنة حضورياً²، وهذا ما نصت عليه المادة 476 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعاً لإتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهياً بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس"³.

¹ - علي فيلالي، المرجع السابق، ص 429.

² - المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 64/94.

³ المادة 476 من قانون 05/07 السابق الذكر

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الفرع الثاني: بدل الإيجار

تضمن قانون 05/07 المتضمن القانون المدني في المادة 467 منه التي تنص على أن: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"¹.

أن أركان عقد الإيجار ومن بينها بدل الإيجار واشترطاً فيه التحديد، وأنه قبل ذلك كان الأصل هو التحديد ولكن كان يمكن أيضاً عدم تحديد بدل الإيجار وإن كان التراضي عليه هو جوهر الإيجار فتحديده لم يكن شرطاً.

ألا: تحديد بدل الإيجار بالإتفاق

بدل الإيجار هو العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الإنتفاع، فيجب الإتفاق على دفع الأجرة لأنها ركن في العقد فإذا لم يترضى المتعاقدان على الأجرة كان العقد باطلاً فالأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أي لا بد أن تكون الأجرة مقدرة أو تكون قابلة للتقدير فإذا كانت الأجرة نقداً - وهذا هو الغالب - فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة.

إذا كانت الأجرة عملاً يقدمه المستأجر كإصلاحات يقوم بها في العين المؤجرة أو تحسينات فلا بد من تحديدها، ويجب أيضاً أن يكون العمل ممكناً وغير مستحيلًا استحالة مطلقة فلا بد من تحديد الأجرة ووضع أسس لذلك، فإذا إتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة محددة من شخص ثالث يعيناه كان هذا تحديداً للأجرة².

وكذلك إذا اتفقا على أن تكون الأجرة هي قيمة ما تساويه منفعة الشيء فأعتبر هذا وفقاً للرأي أغلبية الفقهاء تحديداً للأجرة، إذ في هذه الحالة يُعتبر الإتفاق قد تم على أن الأجرة هي أجرة المثل.

¹المادة 467، المرجع نفسه.

²-محمدي فريدة ، محاضرات في عقد الإيجار وفقاً للقانون 05/07، أقيمت على طلبة سنة ثالثة حقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2009، ص16.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

ولقد جاء في المادة 3 فقرة 1 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي 64/94 على ما يلي: "إتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه... بالأحرف والأرقام"¹، وهذا ما كرسه أيضا المشرع في قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.

ثانياً: يجب أن تكون الأجرة حقيقية

لكي يكون العقد صحيح لابد أن تكون الأجرة تتناسب مع المنفعة، وفيما يلي سنبيين حكم كل من الأجرة التافهة والأجرة السورية والأجرة البخسة.

1- الأجرة التافهة:

وهي الأجرة التي لا تتناسب إطلاقاً مع المنفعة المقدمة كأن يستأجر منزلاً فخمًا ب 500 دج شهرياً فهي بمثابة انعدام الأجرة، ويأخذ الإيجار حكم العارية ولا يوجد معيار محدد لتقدير الأجرة التافهة وعلى القاضي المقارنة بين المنفعة المقدمة ومدى تناسبها مع بدل الإيجار.

2- الأجرة السورية:

وهي تلك التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر، وهي أيضا بمثابة إنعدام الأجرة ونكون بصدد عارية مستورة في صورة إيجار وتبقى مسألة السورية تخضع للقواعد العامة المادة 198 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فلكل من يتضرر من بدل الإيجار السوري كدائني المؤجر أو الخلف الخاص إثبات السورية بمختلف الطرق²، ولإعتبار أن عقد الإيجار أصبح يتطلب التسجيل في مصلحة الضرائب فقد يكون إخفاء بدل الإيجار الحقيقي غشاً ضريبياً يمكن إثباته بمختلف الطرق³.

3- الأجرة البخسة:

وهي التي تقل عن المثل بدرجة تجاوز المألوف ولكن لا تصل إلى درجة التافهة، ولم يحمي المشرع المؤجر بدعوى الغبن هنا عما فعل بالنسبة لبائع العقار بثمن بخس، فالإيجار صحيح

¹ المادة 3 فقرة 1 من نموذج عقد الإيجار، المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 64/94.

² المادة 198 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ محمد يفريدة، المرجع السابق، ص 17.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

ولكن يمكن الطعن فيه على أساس الاستغلال طبقاً للمادة 90 المعدلة بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 إذا توافرت شروط تطبيقها¹.

الفرع الثالث: مدة الإيجار

يفترض في الإنتفاع أن يكون مستمرا فلا يمكن تصور إنتفاع منفصل عن الزمن ولذلك يكون عقد الإيجار لمدة معينة.

لم يستثني المشرع مدة الإيجار فخصها بعناية فائقة سعياً منه لمسايرة التطورات التي تشهدها البلاد وللوقوف على هذا الموضوع ومعرفة التعديلات التي أدخلت على مدة الإيجار، لاسيما أن سنة 2017 تتزامن مع انتهاء المرحلة الانتقالية المحددة بعد (10) سنوات التي أقرها قانون 2007 للمستفيدين من الحق في البقاء مما أدى لعودة هذه النزاعات لرواق المحاكم من جديد، فهل ساهمت التعديلات في الحفاظ على توازن العلاقة الإيجارية رغم تعارض مصالح أطرافها أم اكتفت بمواكبة الأوضاع السياسية، الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع؟

للإجابة على هذه التساؤلات نتناول في الأول مدة الإيجارات المبرمة قبل صدور القانون 07/05 فتتطرق للمرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي 93/03 ومرحلة ما بعد صدور المرسوم، وثانياً نتعرض للمدة في عقد الإيجار في ظل آخر تعديل للقانون المدني 07/05

أولاً: المدة في الإيجار قبل القانون 05/07

1- المدة في الإيجار في القانون المدني 75/58

إنتهاء الرابطة الإيجارية بإنقضاء المدة قبل التطرق للمدة في ظل هذا القانون من الضروري أن نشير أن هذا الأخير هو الذي يطبق على الإيجارات التي أبرمت في ظله بما في ذلك تلك التي جددت بعد صدور المرسوم التشريعي 39/03 و الأصل في هذه المرحلة أن يبرم عقد الإيجار لمدة محددة أو لمدة غير محددة كما يمكن أن يتعذر إثبات مدته

¹ المادة 90 من قانون مدني المعدلة بالقانون رقم 05-10.

أ: انتهاء الإيجار في المدة المحددة:

لقد نصت المادة 474/2 على أنه: "إذا انعقد الإيجار كتابة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها"، كما ورد في المادة 508 أن الإيجار ينتهي بالمدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء وتقابلها في القانون المصري المادة 598 و التي تنص على ما يلي: " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء".¹

إن إبرام الإيجار لمدة محددة يعني أن الطرفين متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون الحاجة إلى إجراء معين سواء من جانب المستأجر أو من جانب المؤجر ما لم يتضمن العقد شرطاً يفيد ضرورة اتخاذ إجراء معين أو يفيد امتداد العقد إلى مدة أخرى، إن بقاء المستأجر بالأمكنة رغم انتهاء المدة يعتبر شاغلاً بدون حق و لا سند و يمكن طرده بالقوة طالما النص القانوني يستبعد ضرورة اللجوء إلى التنبيه بالإخلاء، غير أنه ولتفادي تمسك المستأجر بالتجديد الضمني يستحسن إخباره بإنهاء العقد قبل وصول أجله فمن الناحية العملية قد يجد المؤجر أن مصلحة تقتضي تنبيهه المستأجر بالإخلاء وقد تتمثل هذه المصلحة في تأكيد عدم رغبته في تجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً بعد انتهاء المدة المتفق عليها أو أنه يستهدف تجديد الإيجار لكن بشروط جديدة يسعى للتفاوض عليها مع المستأجر.²

ب: انتهاء الإيجار في مدة غير المحددة:

جاء في الفقرة الأولى من المادة 474 من القانون المدني ما يلي: " إذا عقد الإيجار دون الاتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذاراً بالتخلي إلا بناء على الآجال التي تحددها المادة 475 من هذا القانون.

¹- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، مطبعة دار القضاة، الطبعة الثالثة، 2013، ص342.

²- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص73.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

يكون الإيجار غير محدد المدة إذا لم يعين المتعاقدان مدة الإيجار أو عقد الإيجار لمدة غير محددة و لو كان مكتوبا مادامت إرادة الطرفين اتجهت إلى ذلك كما يمكن أن يكون العقد شفويا ويتعذر بذلك إثبات المدة ففي هذه الحالات كلها تجب على من يريد إنهاء العقد و أن يوجه إنذارا بالتخلي أو تنبيهها بالإخلاء يخضع للشروط الواردة في المادة 475 مدني والتنبيه بالإخلاء هو تبليغ يوجه الطرف الذي يريد إنهاء عقد الإيجار والذي يكون غالبا المؤجر إلى الطرف الثاني و يمكن أن يصدر ممن ينوب عنهما كأحد الورثة أو الولي أو الوكيل أو المتنازل له عن الإيجار إلخ .

ويعتبر توجيه التنبيه بالإخلاء إجراء من النظام العام تتوقف عليه قابلية دعوى طرفين، ولقد حدد المشرع بمقتضى المادة 475 آجال التنبيه بالإخلاء بحسب العين المؤجرة كما يلي :

- شهر في إيجار المساكن المؤثثة

- ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدية

- ستة أشهر في ديار السكن المنفصل

والإنذار بالتخلي يعين لزوما في الآجال التالية 15 يناير 15 أبريل 15 جويلية 15 أكتوبر، وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداء من الأجل الذي يليه .

يبين هذا النص آجال الإنذار بالتخلي دون أن يستلزم شكلا خاصا لذلك فقد يكون برسالة مضمونة الوصول أو على يد محضر قضائي وهذا ما جرت عليه العادة لتفادي الأخطاء التي قد تقع في تحديده وفي كل الأحوال يجب أن يتوافر هذا الإنذار على اسم المرسل، عنوانه، صفته، اسم المرسل إليه وعنوانه و صفة ويكون طلب الإخلاء واضحا وغير معلق على شرط وأن تعين فيه العين المؤجرة.¹

2- مدة الإيجار وفق المرسوم 03 /93

¹-حمدي باشا عمر ،دراسات قانونية مختلفة ، عقد ايجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية ، نظرات حول عدم الاستقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا ،دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2002، ص104.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

بموجب هذا المرسوم¹ عدل المشرع من أحكام عقد الإيجار وبذلك تغيرت السياسة التشريعية في هذا المجال حيث تقرر عدم تطبيق حق البقاء والمواد المتعلقة بالنزاعات والتجديد على الإيجارات للاحقة لصدور هذا المرسوم فبعدما كان المشرع يحمي المستأجر موقفاً له الاستقرار بمنحه الحق البقاء في الأمكنة الذي كان يستفيد منه متى توفرت الشروط المنصوص عليها قانوناً أصبح يحمي المؤجر بالدرجة الأولى، فبالغائه هذا الحق أزاح على المؤجرين ما كانوا يرونه تهديداً لمكبتهم والهدف من هذا التغيير هو تشجيع الاستثمار والتحفيز عليه في مجال الإيجار فأطلق حرية إرادة الأشخاص في تحديد شروط العقد إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة.

لقد تصدى هذا المرسوم لنقاط عديدة فسرت رغبة المشرع في تغيير السياسة الإيجارية و أعلنت عن تأثره البالغ بتبني الجزائر النظام الليبرالي و تخليها عن الاشتراكية، ومن أهم المبادئ التي كرسه هذا المرسوم إلى جانب نصه على وجوب كتابة عقد الإيجار والتي كانت من أهدافه الأساسية.²

ثانياً: مدة الإيجار وفق القانون المدني الحالي 05 /07

بعدما كان عقد الإيجار عقداً رضائياً يكفي لانعقاده تراضي أطرافه سعى المشرع إلى هذا العقد تدريجياً عبر مسيرته التشريعية ليصبح عقداً شكلياً يفترض لانعقاده إتباع شكليات معينة وإلا كان باطلاً، كذلك حال مدة العقد التي لم تكن في منأى عن هذا التعديل ففي ظل هذا القانون 05 /07 أصبحت المدة ركناً من أركان انعقاده إذ يبطل العقد إذا تخلف هذا الركن ليضع المشرع حداً للغموض الذي طالما اكتنف النصوص السابقة فحدد مصير العقد الذي لم يستوف أركانه أي البطلان. علماً أن المشرع أوجب النص على المدة في العقد إلا أنه لم يضع حداً أقصى للمدة ولا حداً أدنى لها كما أن بصدد هذا التعديل ألغى العمل بالحق بالبقاء نهائياً و قيد هذا المبدأ بحالة استثنائية خص بها المسنين من المستفيدين منه كما حدد مرحلة انتقالية يبقى معمولاً بهذا المبدأ خلالها إلى حين الإلغاء النهائي بانتهائها والتي تتزامن مع سنة 2017.³

¹ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري والمؤرخ في 01 مارس 1993،

² - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 05.

³ - سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2008. ص 91.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

المبحث الثاني: السبب والشكلية

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الإلتزام، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزمه ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر حينها طرف العقد من تعاقدتهما.

وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد يقال أن الأول مادي، أي بماذا التزم الطرفان؟ والثاني معنوي، أي لماذا التزم الطرفان؟.

فالسبب في عقد الإيجار يبدو إذن واضحاً بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة¹.

بالإضافة إلى ذلك اشترط المشرع صراحة الشكلية أي الكتابة لصحة عقد الإيجار² إذ تنص المادة 467 مكرر 7 " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"، يشترط المشرع الرسمية ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين إذا أرادوا إفراغ عقد الإيجار بالطابع الرسمي أن يلجأ إلى الموثق وقد نصت المادة 03 من قانون رقم 06-02 من قانون التوثيق: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"³.

المطلب الأول: السبب

يُعرف البعض السبب بأنه " هو الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزمه"⁴. ويرى بأن " للسبب والإرادة معنيان متلازمان، ولكن السبب والشكل معنيان متعارضان، وتاريخ نظرية السبب يقوم على الحقيقة الآتية: كلما زاد حظ الإرادة في تكوين العقد، وضعف حظ الشكل، زادت أهمية السبب، ذلك لأن الإرادة، من حيث إنها تحدث آثاراً قانونية،

¹ - تلمساني رزيقة، مذكرة تخرج بعنوان عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي 03/93، جامعة زيان عاشور الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، السنة الجامعية 2011، ص 21.

² المادة 467 مكرر 7 من تعديل من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ المادة 03 من قانون رقم 02/06 يتضمن مهنة التوثيق.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 1، نظرية الإلتزام بوجه عام، "مصادر الإلتزام: العقد

- العمل غير المشروع - الإثراء بلا سبب - القانون"، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 1952، ص 353.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

إذا انطلقت من قيود الشكل، وجب أن تنقيد بالسبب، وعندما كان الشكل وحده دون الإرادة هو الذي يكوّن العقد، لم يكن للسبب من أثر، وبدأ السبب في الظهور عندما بدأت الإرادة تتحرر متدرجة من قيود الشكل، وكلما زاد تحررها من هذه القيود زاد ربطها بقيود السبب، إلى أن تم تحريرها، فوجدت نظرية السبب كاملة تحل محل الشكل¹.

وعلى النحو السابق، قل شأن السبب في القانون الروماني لاعتماده على الشكلية، وبدأ الاهتمام بالسبب يتطور بظهور الرضائية في العقود، خاصة في شروحات فقهاء القانون الكنسي، الذين أعطوا للسبب مفهوماً جديداً، يجد شقه الأول في قاعدة الوفاء بالعهود وشقه الآخر في اشتراط المشروعية في سبب التعاقد.

ويقول البعض "إن السبب هو محل تصورات مختلفة تعود لتعدد الإعتبارات الفلسفية والإيديولوجية المعتبرة؛ فمبدأ سلطان الإرادة المستمد من مذهب الفردية مثلاً لا يسند للسبب دوراً آخر غير حماية الفرد ومصالحه، وطالما كان الفرد حراً في تصرفاته فلا يحق للمجتمع أن ينشغل بالأسباب التي دفعته إلى إبرام العقد.

وعلى عكس ذلك أخذ المذهب الاجتماعي الذي يعتبر العقد ظاهرة اجتماعية بتصور مغاير تماماً؛ حيث يرى في وظيفة السبب وسيلة لحماية المجتمع عن طريق مراقبة كل المعاملات والاطلاع على الأسباب الشخصية التي حملت كل متعاقد على إبرام العقد، ويقتضي هذا التصور أيضاً سلطة تقديرية واسعة للقاضي².

فما هي التطورات الفقهية والتشريعية والقضائية المرتبطة بالسبب كركن من أركان العقد في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: موقف الفقه من نظرية السبب

إنقسم فقهاء القانون المدني بصدد الاعتراف بنظرية السبب بين منكر ومؤيد، وإستدل كل فريق بما ظهر له من حجج تعزز موقفه.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 354.

² علي فيلاي، المرجع السابق، ص 189.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

أولاً: الفقهاء المنكرون للسبب

رأى جانب من الفقهاء يتقدمهم الأستاذ بلانيول والفقهاء البلجيكي أرست أنها جدوى من نظرية السبب" وتحججوا بما يلي:

- أنه لا يمكن القول بصدد العقود التبادلية بأن سبب التزام المتعاقد هو التزام الطرف الآخر، حيث أن هذا الادعاء يفترض وجود أحد الالتزامين قبل الآخر، فمثلاً يوجد التزام المؤجر قبل وجود التزام المستأجر لأنه سبب له، وفي نفس الوقت يوجد التزام المستأجر قبل أن يوجد التزام المؤجر لأنه أيضاً سبب له، و"بهذا ندور في حلقة مفرغة"

- كما أن القول بأن تسليم الشيء في العقود العينية هو سبب الإلتزام، لا ينصرف إلى علته المباشرة، وإنما معناه أن تسليم الشيء هو مصدر الإلتزام.

- إن السبب لا يعتبر ركناً مستقلاً للإلتزام وإنما يمتزج في الأركان الأخرى؛ ففي عقد الإيجار كعقد تبادلي يمتزج سبب العقد بالمحلين، وهما العين المؤجرة وبدل الأجرة ومن ثم فإن سبب التزام كل طرف من طرفيه ليس إلا محلاً لالتزام الطرف الآخر، وفي عقد الهبة وهو عقد تبرع يمتزج السبب بالرضا، فإذا حدث خطأ في شخص الموهوب له، لم يتم الرضا ومن ثم لا ينعقد العقد. وخلاصة ما سبق " أن كل عقد تبادلي وكل عقد عيني له محل صحيح وجائز قانوناً، يكون له وبطريق اللزوم سبب صحيح، وبالنسبة لعقود التبرع فإن الرضا الصحيح يكون له سبب صحيح، ومن ثم لا فائدة من السبب إذ هو ليس ركناً مستقلاً¹.

¹- Étienne MONTERO, Marie DEMOULIN, LA FORMATION DU CONTRAT DEPUIS LE CODE CIVIL DE 1804

: UN RÉGIME EN MOUVEMENT SOUS UNE LETTRE FIGÉE, Faculté de droit, Centre de Recherche Information, Droit et Société, Université de Namur, France ,p.45.

p. 6. Disponible sur le site : (1-04-2023 À l'heure 17 :00). www.crid.be/pdf/crid/4563.pdf. 2004.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

ثانياً: الفقهاء المؤيدون للسبب

أكد جانب من الفقهاء على استقلالية السبب، معتبرين أن إنكار وجود السبب يؤدي إلى نتيجة شاذة، ألا وهي التسليم بصحة أمور غير مشروعة¹، ويجري التفريق بين هؤلاء الفقهاء حول سبب الالتزام وسبب العقد؛ فسبب الالتزام وقد يسمى "السبب القسدي" وهو غير متغير في طائفة واحدة من العقود، ففي عقود الإيجار فإن السبب هو المقابل، تسليم العين المؤجرة مقابل بدل الأجرة، وبدل الأجرة مقابل التسليم.

أما الباعث أو سبب العقد فهو متغير، كمن يشتري شيئاً ليستخدمه، أو ليعيد بيعه... فهو باعث شخصي متغير²، وعدم توافر الشروط التي يتطلبها القانون للسبب القسدي أو سبب الالتزام هي وحدها التي يترتب عليها بطلان العقد، في حين أن الباعث أو سبب العقد لا أثر له على وجود الالتزام³.

الفرع الثاني: موقف التشريعات من نظرية السبب

يمكن القول أن نظرية السبب ظلت مستقرة في التقنين المدني المصري والجزائري، أما في التشريع الفرنسي فقد حدث بشأنه تطور بارز عند تعديله سنة 2016.

أولاً: موقف المشرع الجزائري من السبب

وفقاً لنص المادتين 97 و98 من القانون المدني⁴، يظهر أن المشرع الجزائري إهتم بمشروعية السبب، وتعليقاً عليهما يرى البعض أن العبرة بمشروعية السبب لا بوجوده، مما يفيد أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الحديثة، من خلال مراقبة المعاملات والإطلاع على النوايا الحقيقية للمتعاقدين، ومعرفة الدوافع الرئيسية التي تحملهم على التعاقد،

¹-مصطفى عبد الحميد عدوي، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، ط1، مطبعة حمادة الحديثة، القاهرة، مصر، 1996، ص287.

²- مصطفى عبد الحميد عدوي، المرجع نفسه، ص289.

³- المرجع نفسه، ص285.

⁴- تنص المادة 97 من ق.م. ج "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلاً". وتنص المادة 98 من ق. م. ج " كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك. فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه".

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

وقد ذهب رأي آخر إلى أن المشرع الجزائري أخذ بالنظريتين التقليدية والحديثة معاً، حيث أن النص الفرنسي للمادة 97 إشتراط وجود السبب من جهة، ومشروعيته من جهة أخرى، خاصة وأن النصين المذكورين "المادتين 97 و98" أشارا إلى سبب الالتزام لا إلى سبب العقد¹.

ثانياً: السبب في التقنين المدني الفرنسي

ظل التقنين المدني الفرنسي الصادر سنة 1804، أو قانون نابليون كما يسميه البعض، محتفظاً بمبادئه طيلة قرنين من الزمن، إلا أن التطورات التشريعية التي شهدتها القارة الأوروبية نهاية الألفية الثانية وبداية الألفية الثالثة، مهدت للقول بضرورة تعديل بعض أحكامه، خاصة ما يتعلق بالالتزامات، ففي حين تم إصدار مبادئ قانون العقود الأوروبي سنة 2003²، وإطلاق مشروع التقنين المدني الأوروبي، كانت فرنسا تحتفل بمرور مئتي سنة على إصدار تقنينها المدني سنة 2004، في نفس الوقت الذي صُنفت فيه في المرتبة 44، من بين الأنظمة القانونية الجاذبة للتجارة الدولية بناء على تقرير البنك الدولي المعنون بـ"ممارسة الأعمال التجارية" الصادر في نفس السنة³.

وهذه الأسباب المُشار إليها كانت داعمة لجهود إعادة النظر في ذلك التقنين وبصفة خاصة العمل على مواكبته لقانون العقود الأوروبي المُشار إليه.

وعليه فقد تم في سنة 2005 نشر مسودة لتعديل التقنين المدني الفرنسي أعدتها لجنة برئاسة الأستاذ المتقاعد Pierre Catala والتي ضمت أزيد من 37 عضواً ينتمون لتخصصات القانون الخاص الفرنسي⁴، وعلى الرغم من التمهيد الذي ورد في مقدمتها بخصوص الرغبة في

¹ - علي فيلالي، المرجع السابق، ص 202.

² - Principales of Européen Contracte Law – PECL, Disponible sur le site : (1-04-2023 À l'heure17:00).https://www.trans-lex.org/400200/_/pecl

³ - Doing business in 2004, Understanding Regulation, The World Bank, p. 163. Disponible sur le site : (16-1-2018 À l'heure 19 :00).

<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/AnnualReports/English/DB04-FullReport.pdf>

⁴ - Pascal Clément, avant-projet de réforme du droit des obligations (articles 1101 à 1386 du

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

توحيد مبادئ واجتهادات فروع القانون الخاص ضمن التقنين المدني، والعمل على إضفاء مرونة على التعاقدات وإفساح المجال لتنمية رأس المال وربط التشريعات الفرنسية بنظيراتها الأوروبية.

فقد كانت المسودة وفقاً لبعض الآراء خالية من الإشارة إلى مبادئ قانون العقود الأوروبي، بل كانت مؤكدة على تمسكها واعتزازها بالمبادئ الثابتة في قانون 1804¹.

وفي سنة 2008 أفرجت وزارة العدل الفرنسية عن مسودة أخرى استمدت الكثير من مبادئ القانون الأوروبي للعقود، أعدها الأستاذ فرنسوا تيريه، وكانت أساس الإصلاحات التي وقعت سنة 2016.

كانت المادة 1108 من القانون المدني الفرنسي قبل تعديل 2016 تنص على أن للعقد أربعة أركان، هي الرضا والأهلية والمحل والسبب.

وتنص المادة 1128 بعد التعديل على أنه يعتبر ضرورياً لصحة العقد: موافقة الأطراف، وأهليتهم للتعاقد، والمحتوى القانوني المحدد للعقد.

أما المادة 1131 قبل التعديل تقضي بأن الالتزام بغير سبب، أو لسبب كاذب أو لسبب غير مشروع لا يكون له أي تأثير.

وبعد التعديل، فقد نصت المادة 1162 على أن العقد لا يمكن أن يمس بالنظام العام، سواء في نصوصه أو أغراضه، وسواء كانت تلك الأغراض معروفة لكلا الطرفين أم لا.

code civil) et du droit de la prescription (articles 2234 à 2281 du code civil), ministre de la justice

22septembre 2005, p. 6. Disponible sur le site : (17-1-2018 à l'heure 17 :00)

http://www.justice.gouv.fr/art_pix/RAPPORTCATALASEPTEMBRE2005.pdf

¹ - جان سمنس وكارولين كالوم، الإصلاحات المُدخلة على نظرية الالتزام في القانون المدني الفرنسي، ترجمة: أ.د. نبيل مهدي زوين، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، لبنان، 2017، ص 119.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

ثالثاً: موقف المشرع المصري من السبب

نص التقنين المدني المصري في المادتين 136 و 137 على السبب، واستخلص البعض منهما أنه لا يشترط وجود سبب للإلتزام، إكتفاءً بسبب العقد أو الباعث، فالمقصود برأي هؤلاء "ومنهم الأستاذ عبد الرزاق السنهوري" هو سبب العقد لا سبب الإلتزام.

بينما ينقل البعض أن غالبية الفقه المصري يعتبرون أن المشرع المصري في المادة 136 من القانون المدني قد أخذ بمفهوم مزدوج أو مختلط؛ حيث إعتد بسبب الإلتزام وهو السبب القسدي بالإضافة إلى سبب العقد أو الباعث الدافع، حيث اشترط وجود سبب للإلتزام، وقرر بطلان العقد إذا كان سبب الإلتزام مخالف للنظام والآداب العامة، مما يدل على ضرورة توافر المشروعية في السبب الدافع للتعاقد أي سبب العقد.

المطلب الثاني: الشكالية

استحدث المشرع الشكالية في عقد الإيجار، بعدما كان هذا الأخير عقداً رضائياً، وتوجه المشرع وفقاً للمرسوم التشريعي رقم 03/93 إلى جعلها ركناً في العقد وأكد ذلك في التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على أهمية هذا الموضوع خاصة وأنه كان من أولى أولويات هذا التعديل، نظراً لما شاب النصوص السابقة التي تناولته من غموض ترجم في شكل إشكالات عدة خاصة ما لمستته المحاكم من جدية القضايا المطروحة عليها وعليه فإن الأمر يستلزم دراسة الوضعية الإيجارية في بلادنا وبالأخص الجانب المتعلق بشكل عقد الإيجار المدني وبتحديد أكثر دقة نوع الكتابة اللازمة لانعقاده، والتي شهدت سلسلة من التغييرات التي كانت في علاقة تأثر بتغير أوضاع وعقليا تسوق الإيجار الوطنية، والتي مردها إلى التشريع المعمول به في كل فترة، والذي كان بدوره محل تأثر بالبعد الاقتصادي المنتهج.¹

¹المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري المنشور في الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993، الملغى بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 و الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 14 ، المؤرخة في 06/03/2011 .

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

لهذا سنتطرق لشكل عقد الإيجار في القانون المدني، في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم في إطار القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، وسنبين ذلك بشيء من التوضيح فيما يلي:

الفرع الأول : شكل عقد الإيجار المبرم قبل صدور القانون رقم 05/07:

يتعين علينا لتحديد شكل عقد الإيجار في ظل التشريع السابق أن نفرق بين مرحلتين بسبب ما أدخله المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري من تعديلات على القانون المدني في هذا الإطار، وقبل ذلك التطرق إلى شكل العلاقات الإيجارية المبرمة في ظل الأمر رقم (58/75).¹

أولاً: شكل عقد الإيجار المبرم وفقاً للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني:

ينعقد الإيجار بتراضي طرفيه ويتطابق إرادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية، بحيث يصدر إيجابياً ثمن أحدهما ويقابله قبول من الآخر، ويجب أن تتجه إرادة كل طرف إلى إبرام عقد إيجار لا غير هو يكون محله عينا معينة، وأن يتفقا على الأجرة والمدة التي سري فيها العقد بالإضافة إلى وجوب أن تكون هناك إرادة جديّة سليمة خالية من العيوب المحددة بمقتضى القواعد العامة في المواد من 81 إلى 91 من القانون المدني الجزائري تهدف إلى إحداث أثر قانوني يعتد به القانون ولا يخضع عقد الإيجار إلى شكل معين.²

والملاحظ أن هذا المبدأ كان معمول به حيث لم ينص القانون المدني على كيفية معينة تبرم بها عقود الإيجار بل ينعقد بمجرد رضا الطرفين بشروط العقد دون اشتراط أية شكلية فالرضائية في عقد الإيجار كانت الأصل والشكلية مجرد استثناء في الحالات التي يقرها القانون إذ يوجب هذا الأخير أن تكون عقود الإيجار مثلاً التي تزيد مدتها عن اثني عشرة سنة رسمية، واشتراط الكتابة هنا يعد استثناء عن الأصل. بحيث نشهد في هذه الفترة صحة الإيجار الشفوي تماشياً مبدأ سلطان الإرادة ونص المادة 59. من القانون المدني القاضي بأنه يتم العقد بمجرد .

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/29/26 و المتضمن القانون المدني ، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 .

² رمضان ابو سعود ، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف ، مصر- الاسكندرية ، 1996 ، ص 16 .

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، وكان التعبير عن الإرادة يتم حتى بالإشارة أو اتخاذ أي موقف لا يدع أي شك على دلالة مقصود صاحبه، ويجوز أن يكون هذا التعبير صريحا كما يمكن أن يكون ضمنيا ، و يتجدد أيضا سواء كان التجديد صريحا أو ضمنيا دون أية شروط¹.

وفي هذا الصدد تنص المادة 60 من القانون المدني أن التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا كما يكون باتخاذ موقف لا يدع شك في دلالاته على مقصود صاحبه ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحا . إذ يكفي في هذه المرحلة الرضائية لإبرام عقد الإيجار ، ولا مجال للحديث عن نوع الكتابة المطلوبة ولا على جزاء تخلفها أو بحث مسألة البطلان أو الإبطال من عدمه. فإيجارات هذه المرحلة سادتها الرضائية على إطلاقها، غير أنه يلاحظ أن هذه الخاصية ليست من النظام العام، فللعاقدين الاتفاق على عدم انعقاد الإيجار بينهما إلا في شكل معين يتفقان عليه كتدوينه فيورقة رسمية أو عرفية وفي هذه الحالة لا ينعقد الإيجار إلا باستيفاء الشكل المتفق عليه².

ثانيا: شكل عقد الإيجار المبرم وفقا للمرسوم التشريعي رقم 03/93:

من أجل مسايرة التطورات السياسية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر بعد دستور 1989 عمد المشرع الجزائري إلى إدخال تغيير جوهري في مجال عقود الإيجار ، فأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وألغى بموجبه المواد الخاصة بمنازعات الأجرة، والمواد الخاصة بعقد الإيجار غير المحدد المدة، والتجديد الضمني لعقود الإيجار، واستبعاد الحق في البقاء في الأماكن المعدة للسكن ، وفيما يتعلق بشكل عقد الإيجار المبرم في ظل المرسوم التشريعي المذكور أعلاه فإن أحكامه أكدت في المادة 21 منه على ضرورة تجسيد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى ويخضع للتسجيل لدى المصالح المؤهلة ، وإخضاع عقد الإيجار

¹ - فاضلي ادريس ، المرجع السابق، ص 56-57.

² - ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، الطبعة الاولى الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر 2001 ، ص 57.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

للكتابة يخدم مصلحة المؤجر والمستأجر فينفس الوقت إذ بالكتابة يتم تحديد المدة وبكيفية واضحة لا لبس فيها ، كما يمكن للمؤجر اشتراط إمكانية مراجعة تحديد الأجرة، كما يكون بإمكانه أيضا الاشتراط على المستأجر تقديم ضمانات للتأكد من تنفيذه لإلزامه بدفع الأجرة كأن يشترط عليه وضع¹. منقولات معينة في العين المؤجرة، فإذا كان العقد مكتوبا وذكرت فيه هذه الضمانات فإنه يمكن للمؤجر الاحتجاج بها ولا يجوز للمستأجر الإثبات إلا بالكتابة، ولهذا فمن مصلحته أن يكون عقد الإيجار مكتوبا.²

1- نوع الكتابة:

إن المشرع نص على إلزامية أن يكون عقد الإيجار مكتوبا وطبقا للنموذج الذي يحدده

المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 بحيث يتضمن لزوما ما يلي:

- تعيين طرفي العقد - مدة العقد - ثمن بدل الإيجار - الأعباء والضمانات - التزامات المؤجر - التزامات المستأجر - طرق انقضاء العلاقة الإيجارية - تاريخ ومكان إبرام العقد توقيع كل من المؤجر والمستأجر، ويجب أن تتوفر كل هذه العناصر في عقد الإيجار وإلا كان باطلا، لأنكل عنصر فيها يتحدد به عقد الإيجار المكتوب³، كما يشير المرسوم في الأخير إلى وجوب تسجيله لدى المصالح المختصة، كما اشترط أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وأنه في حالة مخالفة المؤجر لهذا الواجب يعاقب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها، إلا أنه لميبين إذا كانت هذه الكتابة تقع وجوبا أمام الموثق أو يكفي العقد العرفي بشأنها وفي غيابها لإشارة إلى العقد التوثيقي فإنه يمكن القول إن الكتابة العرفية كافية مع أنه يستحسن تسجيلها رسميا لإعطائها تاريخ ثابت، لكن في نفس الوقت هناك من كان له رأي آخر و توصل إلى أن

¹ - مصطفى محمد جمال ، الموجز في احكام الايجار ، احكام عقد الايجار في القانون المدني ، تشريعات ايجار الاماكن في ضوء تطبيقات القانون و شروح الفقه ، الطبعة الاولى ، الفتح للطباعة و النشر ، الاسكندرية ، 2002 ، ص97 .

² - ذيب عبد السلام ، المرجع السابق ، ص57 .

³ - هلال شعوة، المرجع السابق ، ص82 .

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الكتابة التي يشترطها القانون هي الكتابة الرسمية، إضافة إلى ضرورة إخضاع عقد الإيجار لإجراءات التسجيل لدى المصالح المختصة ، ولا يشترط الإشهار العقاري في عقد الإيجار.¹

2- حكم تخلف الكتابة:

بخصوص رتب القانون على تخلف الكتابة وفقا للنموذج المحدد العديد من الجزاءات وهي:

أ-حسب نص المادة 2/21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93²، فإن المؤجر يعاقب وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها، غير أن النص لم يبين بدقة أي الأحكام التشريعية المقصودة التي يعاقب المؤجر استنادا لها خاصة أن المشرع في قانون العقوبات لم يورد أي مادة بخصوص ذلك ماعدا الأحكام التي قررها المشرع المدني المتعلقة بالفسخ أو البطلان في حالة تخلف شروط أو أركان أي عقد من العقود ، والملاحظ أن المشرع قرر عقوبات على المؤجر دون المستأجر، وذلك راجع لتأثره بالطابع الاجتماعي لعقد الإيجار وضرورة حماية المستأجر من تعسف المالك الذي يرفض كتابة عقد الإيجار حتى لا يصرح بمبالغ بدل الإيجار غير أن غموض نص المادة 2/21 والناج عن عمومته يؤدي إلى نقص فعاليته، وإن كان البعض يرى أن العقوبات التي يخضع لها المؤجر هي تلك العقوبات المنصوص عليها في المادة 459 من قانون العقوبات ، إلا أنه يبدو لي أنه كان أحرى بالمشرع أن يبين العقوبات المدنية والجزائية حتى لا يفتح باب التأويل.³

ب-إلى جانب العقوبات المقررة والتي لم يتم تحديدها بل اتسمت بطابع العمومية والغموض كما سبقت الإشارة قرر المشرع في حالة كتابة عقد الإيجار منح المستأجر الشاغل الحق في التمسك بأي وصل يحوزه للمطالبة بإبرام عقد إيجار لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة.وهذا ما أشارت إليه المادة 21 في فقرتها الثالثة، لكن المشرع لم يحدد كيفية معاينة المخالفة المذكورة

¹ - يوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى عين ميله ، الجزائر ، سنة 2011 ، ص113.

² نص المادة 2/21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 الملغى بالقانون رقم 04/11 السالف الذكر .

³ - حمدي باشا عمر،دراسات قانونية مختلفة، عقد ايجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم الاستقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا،دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2002،ص40.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

ومن طرف من تكون؟¹ ، ونتيجة لعمومية نص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 تثار إشكالية بالغة الأهمية وهي: هل الكتابة في عقد الإيجار هي ركن للانعقاد أم أنها وسيلة للإثبات؟. فإذا ما رجعنا إلى نص المادة 21 نجد أنها تقرر عقوبات في حالة تخلف الكتابة في عقد الإيجار، إلا أنها لم تقرر البطلان كجزاء لتخلفها، وبالتالي فإن الكتابة في عقد الإيجار ليست ركنا من أركانه، وإذا قلنا إن المشرع اعتبر الشكلية في عقد الإيجار وسيلة للإثبات، نجد أن الفقرة الأخيرة من نص المادة 21 تجيز للمستأجر الشاغل إثبات الإيجار بأي وصل، ومنه نستنتج أن المشرع لم يعتبر الكتابة في عقد الإيجار وسيلة إثبات ، والإشكالية ظلت قائمة في هذه الفترة إلى غاية صدور القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، وجدير بالملاحظة أن اشتراط الكتابة هنا ليست لانعقاد وليست مقررة للإثبات، بل هي مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر والحكمة التي ابتغاها المشرع من ذلك. توفير الاستقرار لعقود الإيجار من جهة وتحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية من جهة أخرى². كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 في الفقرة الثانية يتضح أن المشرع أخضع تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي إلى الأمر 58/75 المتضمن تعديل القانون المدني أما الإيجارات التي أبرمت لأول مرة بعد صدور هذا المرسوم فهي تخضع له³.

الفرع الثاني: شكل عقد الإيجار المبرم وفقا للقانون رقم 05/07.

قد سبقت الإشارة إلى أن الكتابة في عقد الإيجار في ظل التشريع السابق لم تكن ركن لانعقاد ولم تكن وسيلة للإثبات وبقيت هذه الإشكالية قائمة إلى غاية صدور القانون رقم 05/07 الذي يعدل ويتمم القانون المدني الجزائري حيث تم إدراج المادة 467 مكرر ضمن نصوص القانون المدني⁴ والتي يتضح جليا من خلالها أن المشرع اعتبر الكتابة ركنا في عقد الإيجار ويترتب

¹ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 62.

² - حمدي باشا عمر ، مرجع السابق ، ص 142 .

³ - هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 42.

⁴ تنص المادة 467 مكرر من القانون رقم 05/07 السالف الذكر ، على انه: (ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و الا كان باطلا .)

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

على تخلفها بطلان العقد من هنا أصبح عقد الإيجار عقدا شكلي بعدما كان عقدا رضائيا. لكن هناك إشكالية أخرى تثور بشأن الكتابة في عقد الإيجار، وهيان المشرع الجزائري لم يحدد نوع الكتابة إن كانت رسمية أو غير رسمية، سواء في ظل التشريع السابق أو حتى في ظل القانون رقم 05/07 الذي يعدل و يتم القانون المدني في المادة 467 مكرر.

وعليه يستوي أن يبرم العقد في قالب رسمي أم في ورقة عرفية و لا يفهم بالضرورة أن الكتابة المذكورة في هذه المادة على أنها الكتابة الرسمية والتي تتم بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق أو موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة¹ ، وإضافة إلى الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976/12/29 بموجب الأمر رقم 105/76 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا ويلزم نفس القانون الموثقين تسجيل جميع العقود التي تحرر بمعيتهم في أجل لا يتجاوز شهرا، وفي حالة التأخير في التسجيل يتعرض الموثق لعقوبات جنائية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد غير أنه إذا أفرغت إرادة المتعاقدين المتضمنة عقد الإيجار عرفيا، فإن المحرر العرفي يجب أن يكون ثابت التاريخ بتسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الدولة مستحقاتها المالية المترتبة عن التصرف المبرم².

الفرع الثالث: حجية عقد الإيجار المدني

إن الإيجار اليوم هو من أكثر العقود تداولاً نظرا لأزمة السكن الحادة التي تعيشها بلادنا وعليه فإن إثباته يثير مشاكل عويصة على مستوى جداول المحاكم، وإن أكبر مشكل يعترض سبيل القاضي بخصوص سند الإيجار هو كيفية إثباته (بحيث نجد أن المحرر كان يستعمل كوسيلة إثبات إذا تم الإيجار عن طريق الكتابة، غير أن التشريع الذي كان معمولا به قبل وبعد الاستقلال، وكذا من طرف القانون المدني لسنة 1975 إلى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 93/03 ، والذي يمثل كما سنرى لاحقا بمثابة مساس بالملكية الفردية بحيث جعل المؤجرين يتفادون الكتابة، وكذا تسليم وصولات الإيجار لتصعيب إثبات الإيجار من قبل المستأجرين

¹ انظر: المادة 324 من الامر رقم 58/75 المعدل و المتمم باقانون رقم 05/ 07 السالف الذكر .

² انظر: المادة 328 من الامر رقم 58/75 المعدل و المتمم باقانون رقم 05/ 07 السالف الذكر .

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

ولزعم وجود علاقة العارية، واعتبارا لما جاء في قانون 31 ديسمبر 1962 ، الذي يمدد العمل بالقوانين الفرنسية إلى غاية صدور القوانين الجزائرية التي تخلفها وكذا تطبيقا لمبدأ عدم رجعية القوانين وبالأخص على العقود التي سبق إبرامها قبل تاريخ صدور القانون الجديد، فإنه يتعين التفريق ما بين العقود التي أبرمت في القانون الفرنسي والعقود التي أبرمت بعد صدور القانون المدني الجزائري هذا أهم ما يميز التشريع السابق.¹

أما في ظل التشريع الحالي فاشتراط القانون رقم 07/05 المعدل والمتمم للقانون المدني شكلا معيناً لاعتبار التصرف صحيحاً، فإنه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون وهذا ما سنوضحه لاحقاً، مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بموجب القانون رقم: 07/05 في مادته 507 مكرر ؛ أكد على ضرورة تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وعليه سنعتمد في دراستنا على التقسيم التالي:

أولاً: إثبات العلاقة الإيجارية المبرمة في ظل التشريع السابق:

إن بحث طرق إثبات عقد الإيجار في القانون المدني لا يعد بحثاً ذو أهمية من الناحية العملية فحسب بل هو أيضاً بحثاً تاريخياً، ولهذا كان من المنطقي علينا دراسة إثبات عقد الإيجار طبقاً لأحكام التقنين المدني الفرنسي، وذلك قبل البدء بالتعرض لدراسة إثباته وفقاً لأحكام التقنين المدني الجزائري، ويرجع السبب في ذلك أن عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون المدني لسنة 1975 تخضع في إثباتها للقانون المدني القديم (الفرنسي)، وهي ليست بالعقود القليلة، فكافة الأماكن التي شغلت قبل 1975 بموجب عقود إيجار امتدت بعد ذلك، ولا تزال قائمة إلى اليوم و يقدر لها أن تبقى لمدة طويلة. ولذلك تبدو الفائدة من عرض موجز لإثبات عقد الإيجار في التقنين المدني القديم (الفرنسي) ثم نعرض بعد ذلك لإثباته في ظل التقنين المدني الجديد

¹ - أذيب عبد السلام ، المرجع السابق ،ص62 .

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

(القانون المدني (الجزائري الذي أدخل عليه المرسوم التشريعي رقم 93/03 بموجب نصوصه الخاصة بتعديلات هامة في مجال الإثبات.¹

1- إثبات عقد الإيجار في القانون المدني القديم (الفرنسي).

يسري على عقود الإيجار المبرمة قبل الاستقلال ثم بعد الاستقلال وإلى غاية صدور القانون رقم 58/75 حسب الشروط المبينة في المادة الرابعة منه القانون الفرنسي طبقا للقانون الصادر بموجب 31 ديسمبر 1962 ، الذي مد آنذاك العمل بالقوانين الفرنسية متى لم يكن من شأنها المساس بالسيادة الوطنية، وكذا تطبيقا لمبدأ عدم رجعية القوانين، وقد فرض القانون المدني الفرنسي الكتابة لإثبات عقد الإيجار ، وإذا تخلفت الكتابة فإنه تماشيا مع ما نصت عليه المادة 1715 من القانون المدني الفرنسي نفرق بين فرضيين: عقد الإيجار الذي لم يبدأ في تنفيذه والحالة العكسية أي عقد الإيجار الذي بدأ في تنفيذه. أولا : عقد إيجار لم يبدأ تنفيذه.

أ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه

وهنا اعتمد القضاء مبدأ عاما استنادا إلى المادة 1715 من القانون المدني، مؤداه عدم جواز إثبات هذا العقد بشهادة الشهود والقرائن غير أنه يجوز إثباته بالكتابة أو الإقرار أو اليمين الحاسمة.

ب - عقد إيجار بدأ تنفيذه.

في هذه الفرضية استقر القضاء على استبعاد المنع المنصوص عليه في المادة 1715 من القانون المدني الفرنسي، وأجاز إثبات الإيجار بشهادة الشهود مع ملاحظة أن القضاء الفرنسي أخذ يتساهل مع البدء في التنفيذ، بحيث يستخلص ذلك من مجرد شغل الشخص للأمكنة، ومن أمور الظاهر التي توحى بقيام علاقة إيجارية بين الطرفين.²

¹ - المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، معهد العلوم القانونية و الادارية ،المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي ، تسميلت ، الجزائر،العدد الرابع ، ديسمبر 2017 ' الرقم الدولي الموحد للدورية7635-2507-issn ،ص348.

² -سناة الشيخ ،رقية احمد داوود، مداخلة بعنوان العلاقات الاجارية في ضوء المرسوم التشريعي 93 / 03 ،الملتقى الدولي للترقية العقارية يومي07-08/02/2006 ، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية ، قسم الحقوق ، جامعة ورقلة ،323ص

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

2- إثبات عقد الإيجار في القانون المدني الجديد.

إن مسألة إثبات الإيجار هي من المسائل الأساسية والمتردة أمام المحاكم في المادة الإيجارية وعرفت اجتهادا مستقرا وعليه يتعين على الدارس أن يفرق بين مرحلتين اثنتين لما أدخله المرسوم التشريعي رقم 03/93 من تعديلات على القانون المدني، وذلك على الوجه التالي:

أ- إثبات عقد الإيجار من صدور القانون المدني إلى صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93

إن القانون المدني الجزائري لم ينص صراحة على إلزامية عقد الإيجار المكتوب فقد يكون مكتوبا أو شفويا وهذا حسب ما جاء في المادة 2/514 منه ونظرا لما انجر من صعوبات للمؤجرين عن العقود المكتوبة بسبب استفادة المستأجرين من حق البقاء بعد انتهاء مدة الإيجار تلجأ الأغلبية منهم إلى الإيجار الشفوي بغية إنكاره فيما بعد والتمسك بالعارية عند الاقتضاء، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع و إن أوضح في الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني بأن الإيجار ينعقد بموجب عقد مبرم بين المؤجر و المستأجر و بين أحكامه بكثير من التفصيل والإيضاح، إلا أنه لم يخصه بقواعد إثبات خاصة و بالتالي نرجع للقواعد العامة للإثبات¹ التي تنص عليها في الباب السادس من الكتاب الثاني في المواد من 323 إلى 350 من القانون المدني والتي كانت محل تعديل سنة 2005 بموجب القانون رقم: 05/10

وهذا يعني أنه يتم إثبات هذا العقد كتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار و يمين إذا كانت قيمة الإيجار تزيد عن الألف (1000) دينار، أو كانت غير محددة القيمة، كما يجوز إثباته أيضا بالبيينة إذا كانت قيمة العقد لا تجاوز الألف (1000) دينار ، أو إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة، كتبادل الرسائل والبرقيات أو إذا تعلق الأمر بإحدى الحالتين المنصوص عليهما في المادة 336 من القانون المدني ، وهما حالة وجود مانع مادي أو المانع الأدبي، ضف إلى ذلك الحالة التي يفقد فيها المستأجر سنده لسبب أجنبي خارج عن إرادته، وفي هذه الحالات يثبت عقد الإيجار بالبيينة ، لأن المدعي يكون بصدد إثبات واقعة مادية . ويمكن الإثبات بالقرائن كذلك وفقا لما تنص عليه المادة 340 من القانون المدني وغالبا ما تجاوز قيمة عقد الإيجار

¹ - امير فرج يوسف، الوسيط في التعليق على دعاوى و الطعون القضائية و العقود و التصرفات ، المجلد الاول ، القانون المدني و قانون الإيجار الأماكن ، المكتب الفني للموسوعات القانونية ، الاسكندرية ، بدون ذكر تاريخ النشر ، ص681.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الألف (1000) دينار، ومن ثم فهو لا يثبت إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار (ويمين حاسمة، وقد استقر القضاء إذن على أنه لا يمكن إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود أو بالقرائن. ويقصد أن عقد الإيجار يثبت بالكتابة إذا كان الطرفان قد أعدا مسبقا دليلا كتابيا لإثباته ويستوي في ذلك أن يتخذ هذا المحرر شكلا رسميا أو عرفيا، ويستوي أن يكون هذا المحرر الكتابي قد حصل في شكل مطبوعة معدة مسبقا، أو مكتوبا بخط يد أحد المتعاقدين أو الغير، لأن العبرة بتوقيع العقد وليس بطريقة كتابته،¹ فإن لم يكن ثابتا بالكتابة فإن إثباته يصح بوصولات الإيجار

وإن القضاء الجزائري مستقر على أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بعقد مكتوب أو بإيصالات إيجار ولا يشترط في الوصل شكليات معينة، ويكفي أن يكون واضحا منه أن يتعلق بمن يدعي الإيجار، وأنه يتعلق في آن واحد بإيجار العين التي يدعي المستأجر إيجارها، ويكفي أيضا لإثبات الإيجار أن يقدم من يدعيه وصل واحدا مهما كان تاريخه ولكن لا يمكن إثبات الإيجار بفاتورات المياه والكهرباء والغاز ولا بالوثائق الإدارية المثبتة للإقامة كبطاقة الناخب وشهادة الإقامة والشهادات المدرسية، واستنادا على بعض الأحكام القضائية نجد أن العقد الشفوي لا يثبت بشهادة الشهود عملا بالمادة 333 من القانون المدني ولا يثبت اعتمادا على وثائق صادرة من الغير لكنه يثبت عن طريق وصولات بدل الإيجار.²

ب- إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93.

عند استقراء نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، يتضح بأن المشرع الجزائري خرج عن القاعدة العامة المقررة في أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني بإحداثه قاعدة قانونية جديدة لم تكن مقررة من قبل، بحيث اعتبر عقود الإيجار التي لم تفرغ في النموذج المحدد المصادق عليه بتاريخ ثابت، تأخذ حكم عدم، للرابطة القائمة بين المؤجرين والمستأجرين في إطار الترقية العقارية أي أثر سواء فيما بينهما أو في مواجهة

¹ حبار محمد، مقال في تحليل بعض الإشكاليات عقد الإيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة الميادين، لسنة 1993 ص.211.

² ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص63-64.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الغير لكونها وقعت تحت طائلة البطلان. غير أن المشرع الجزائري لم يوضح ما إذا كانت كتابة عقد الإيجار هي الوسيلة الوحيدة لإثباته، ذلك انه لم يمنع من ان تثبت العلاقة الإيجارية بأي وصل يحوزه شاغل الأمكنة، مما له بالبقاء منتفعا بالعين المؤجرة لمدة سنة، تبدأ من تاريخ معاينة المخالفة، ونظرا للغموض الذي يكتنف هذه الأحكام، فإنه في حال انعدام العقد المكتوب يرجع لإثباته إلى الأحكام السارية في ظل الأمر رقم 58/75، وقد كرس اجتهاد المحكمة العليا هذا المبدأ في العديد من قراراتها¹.

ثانيا: إثبات العلاقة الإيجارية المبرمة في ظل القانون رقم 05/07.

بتاريخ 13 مايو 2007 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 05/07 لتكريس المبادئ التي جاء بها المرسوم التشريعي المذكور آنفا؛ بهدف مواصلة مراجعة النصوص القانونية الأساسية وفقا للبرنامج الوطني لإصلاح العدالة، الذي من بين أهدافه مطابقة المنظومة القانونية للاختيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية القائمة على أسس حقوق الإنسان والحرية الاقتصادية والذي اشترط فيها شكلا معيناً لاعتبار التصرف صحيحاً، فإنه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، وعلى اعتبار أن الكتابة أصبحت ركنا في عقد الإيجار، فلا يمكن إثباته إلا بها ويترتب على ذلك أنه لا يمكن إثباته، بالوصلات فإثبات عقد الإيجار يكون بالكتابة فقط دون غيرها، وفي حال انعدام الكتابة يكون الإيجار باطلا، وهذا ما أكدته المادة 467 مكرر من القانون المدني المدرجة بموجب القانون رقم 05/07، كما نص في الفقرة الثانية من المادة الثامنة منه على إلغاء الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، ذلك أنه لم يعد لهما مجالا في التطبيق بعد صدور القانون رقم 05/07 الذي أوجب إضفاء الطابع الكتابي لعقد الإيجار دون أن يشترط فيه نموذج خاص، ويكفي أن يفرغ في ورقة مكتوبة، شريطة أن تكون ثابتة التاريخ كما سبقت الإشارة إليه، وإلا كان باطلا، لكنه في نفس الوقت لم يبين طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية أو عرفية، وعليه يجب الرجوع للقواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الالتزام، علما أن المشرع أبقى على الفقرة

¹ - المجلة القضائية، العدد الاول ، لسنة 2002 ، القرار الصادر في 14/02/2001 ، ص 187-190.

الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

الأولى فقط من المادة 21 من المرسوم المذكور أعلاه إلى غاية 2011¹ وهو تاريخ إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بمقتضى القانون 04/11 المؤرخ في 2001/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية

¹ - هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 24-25

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

بعد ما تناولنا أركان عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري في الفصل الأول سنحاول في هذا الفصل بيان آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري لنبدأ بالتزامات المؤجر في (المبحث الأول) التي تتمثل في الالتزام بتسليم و الالتزام بصيانة العين المؤجرة (المطلب الأول) ، و الالتزام بالضمان في (المطلب الثاني) ، ثم في (المبحث الثاني) التزامات المستأجر والتي تتمثل في الالتزام بدفع بدل الإيجار (المطلب الأول)، واستعمال العين المؤجرة لما أعدت له والمحافظة عليها وردها (المطلب الثاني).

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

المبحث الأول: التزامات المؤجر:

نتناول في هذا المبحث التزامات المؤجر والتي تتمثل في الالتزام بتسليم العين المؤجرة وصيانتها في (المطلب الأول)، والالتزام المؤجر بضمان الانتفاع بالعين المؤجرة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة وصيانتها:

يقضي عقد الإيجار تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وعليه فان اساس هذا الانتفاع مرده الى التزام المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة و صيانتها من عطب يفقد من انتفاعها أي تسليمها في حالة تصلح للاستعمال.

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة:

نتعرض في هذا الفرع الى محل الالتزام بالتسليم،بالاضافة الى كيفية التسليم و زمان و مكان التسليم.

اولا: محل التسليم:

نتعرض في محل التسليم إلى ما يجب على المؤجر تسليمه، ثم الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم.

أ- ما يجب على المؤجر تسليمه:

من خلال تحديد مقدار العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقات العين المؤجرة:

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

1 - تحديد مقدار العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المحددة والمعين مقدارها في عقد الإيجار إلى المستأجر، ويجب عليه أن يسلمها بذاتها، فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المستأجر. فإذا تضمن العقد تعيينا للعين المؤجرة ومقدارها، التزم المؤجر بتسليم هذه العين، وعد ضامنا لمقدارها، أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات وإنما بالمقدار، التزم المؤجر بتسليم القدر المتفق عليه.¹

2- في ملحقات العين المؤجرة :

أما الملحقات فيرجع في تحديدها إلى إرادة المتعاقدين فإذا لم يوجد اتفاق فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة وعلى ذلك فلا يمكن حصر ما يعتبر وما لا يعتبر من الملحقات ويمكن حصر ذلك أن تحديد الملحقات مسألة وقائع يفصل فيها قاضي الموضوع و على ضوء ما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف يمكن إيراد بعض أمثلة للملحقات، فإذا كان الشيء المؤجر منزلا فيعتبر من ملحقاته مفاتيح المنزل والفناء الذي يحيط به والحديقة وغير ذلك وبعد من ملحقات المنزل المؤجر كذلك أجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف واستعمال المصعد وإذا استحدث المؤجر شيئا من هذه الملحقات كمصعد أو غرف للغسيل أو جهاز لتكييف الهواء كان للمستأجر بعقد سابق حق الانتفاع بها لقاء زيادة مناسبة في الأجرة ولكن ليس للمؤجر أن يجبره على الانتفاع لقاء هذه الزيادة، أما المستأجر اللاحق لاستحداث هذه الملحقات فينتفع بها دون زيادة في الأجرة.²

ب- الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم:

¹ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص120.

² -عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 224

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

المادة 476 فقرة 1 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني تنص على أنه يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأنها تقي بما أعدت له من المنفعة وفقا لم تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.¹

ومعنى هذا النص أن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها عند العقد أو عند بدء الانتفاع إذا كانت على حالة معينة بل يجب عليه أن يسلمه في حالة حسنة أي في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة.

ذلك أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليها.

والمستأجر في جميع هذه الأحوال له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة 477 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يحم بما تعهد به في عقد الإيجار واشتراط فيه على نفسه ألا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر.²

ثانيا: كيفية التسليم:

استرشادا بما تقضي به المادة من 366 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني في خصوص تسليم المبيع، يمكن أن يكون تسليم المأجور تسليما فعليا أو حكما .

أ- التسليم الفعلي:

¹ -نظر المادة 476 فقرة 1 من قانون 05 /07 المتضمن القانون المدني

² - أنظر المادة 477 فقرة 1 من قانون 05/07 ، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

يتمثل التسليم الفعلي للعين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يضع يده عليها فعلا طالما أن المؤجر قد أعمله بإمكان ذلك وعلى ذلك ينطوي التسليم الفعلي على عنصرين:

- وضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها.

- إعلام المؤجر المستأجر بوضع العين تحن تصرفه، و قد يتحقق هذا الإعلام بإخطار عرفي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو حتى شفويا ويقع على المؤجر عبئ إثبات قيامه بهذا الإخطار بكافة طرق الإثبات.

ومتى اجتمع العنصران يكون التسليم قد تم قانونا وبرئت ذمة المؤجر من التزامه حتى و لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فعلا.

ب- التسليم الحكمي:

يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من

المؤجر إلى المستأجر وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملا قانونيا لا عملا ماديا.

و قد يتم هذا التسليم عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار - بإعارة أو وديعة أو رهن -مثلا- ثم يبرم الإيجار أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق ثم يجدد الإيجار فيتم التسليم هنا باتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة الأخير باعتباره مستأجرا لها.¹

ج- مكان وزمان التسليم:

نتعرض إلى مكان التسليم ثم زمان التسليم.

¹ - أنظر المادة 360 من قانون 05/07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

1- مكان التسليم:

طبقاً للقاعدة العامة الواردة في المادة 282 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم للعين المؤجرة فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان الذي اتفق عليه.¹

فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى ما يقضي به العرف ويكون تسليم ملحقات العين المؤجرة في المكان ذاته الذي يجب فيه تسليم العين ذاتها وعلى ذلك يجب تسليم المفاتيح الخاصة بالمبنى والأثاث اللازم للأماكن المؤجرة مفروشة في المكان الذي تقع فيه تلك العقارات ما لم يتفق على غير ذلك.²

2 - زمان التسليم:

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد ما لم يوجد اتفاق على ميعاد آخر يتم فيه التسليم أو كان العرف يقضي بمنح مهلة يتم فيها التسليم ، فقد يتفق المتعاقدان على وقت معين للتسليم فيعمل في هذه الحالة بالاتفاق.

وفي هذه الحالة يتعين وقت التسليم في العقد ذاته، وقد تقتضي طبيعة الشيء يرد عليه الإيجار تأخير التسليم إلى وقت لاحق ففي هذه الحالة يجب مراعاة المهلة المعقولة التي يتم فيها التسليم ويكون ذلك بصفة خاصة إذا كان الشيء المؤجر معيناً بنوعه ولم يكن في

¹- د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق، ص137.

²- د. محمد حسن قاسم، العقود المسماة (البيع، التأمين -الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان- بيروت ، 2001، ص722.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

حيازة المؤجر وقت العقد وأنه سيحصل عليه في وقت لاحق فظروف العقد تقضي هنا منح المؤجر المهلة المعقولة للحصول على الشيء.

د - نفقات التسليم:

لم يرد النص لا في البيع ولا في الإيجار يتعلق بهذه المسألة ولذلك يجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك المادة 283 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني) وعلى ذلك إذا وجد اتفاق بين المتعاقدين يحدد من الذي يتحمل نفقات التسليم طبق هذا الاتفاق أما إذا تخلف وجب تطبيق العرف إن وجد.

الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:

تقضي المادة 477 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني بأنه إذا سلمت العين للمؤجر في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله إذا نقص هذا الاستعمال نقصا كبيرا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال نقصا كبيرا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.¹

فإذا كانت العين للمؤجر في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه

¹ - أنظر المادة 360 من قانون 05/07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق ويلاحظ على نص المادة 477 المشار إليها أنه يتعرض للجزاء في حالة عدم قيام المؤجر بالتسليم من حيث الحالة التي يجب أن يكون عليها الشيء المؤجر إلا أن هذا النص يعد تطبيق للقواعد العامة وبالتالي يجري حكمه على حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء كان سبب التأخير فيه أو الامتناع عنه.¹

فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أوجدت من أجله أو نقص هذا الاستعمال نقصا كبيرا بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه ، كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه لخطر جسيم وأصابه من ذلك ضرر بالفعل وثبت خطأ في جانب المؤجر فإن المستأجر يستحق التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التصيرية ، وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضا أن يطلب فسخ العقد حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدما لأن الأمر يتعلق بالنظام العام.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه يكفي المستأجر لإثبات الخطأ العقدي في جانب المؤجر أن يثبت عقد الإيجار وأن التسلي وليس للمؤجر لدراء المسؤولية عنه إلا أن يثبت السبب الأجنبي لنفي علاقة السببية والسبب الأجنبي إما قوة قاهرة أو حادث مفاجئ وفعل الدائن المضرور أو فعل الغير ويشترط فيه أن يكون مستحيل التوقع وقت التعاقد ولا يكون الأمر سببا أجنبيا إذا كان المدين قد تسبب فيه بفعلة ذلك لأن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة هو التزام بتحقيق نتيجة فيقوم الخطأ العقدي يقوم لمجرد عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى فتقوم مسؤولية العقدية.

¹ - رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 184.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

ثم إن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض ذلك الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة. فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم بهذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص 1 من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور.¹

الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة:

سنتطرق في هذا الفرع مضمون الالتزام بالصيانة وجزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.

أولاً: مضمون الالتزام بالصيانة:

يتمثل مضمون الالتزام بالصيانة في التزام المؤجر بالترميمات الضرورية، ثم ججوا الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة:

أ: التزام المؤجر بالترميمات الضرورية

يميز الفقه بين ثلاث أنواع من الترميمات:

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:

كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية عندما تغمرها الأسقف

المهددة بالسقوط فهذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من المياه وترميم الهلاك

¹ - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 232-233.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها ويكون المؤجر ملزما بالقيام بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ هذه نوع من الترميمات الضرورية لازمة لا لمجرد الانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هي أيضا من حقه، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها.¹

2- الترميمات التأجيرية :

و هي ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة ولكنها ترميمات بسيطة كإصلاح أرضيات الغرف والنوافذ والمفاتيح وصنابير المياه وقد جرى العرف أن يقوم بها المستأجر وذلك من خلال نص المادة 77 فقرة 2 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني الذي يقضي بأن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك إتفاق على غير ذلك.

3- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:

و هي ليست ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك بل هي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا وهي ليست ترميمات بسيطة كالترميمات التأجيرية وقد أوردت المادة 479 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني أمثلة للترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر أثناء مدة الإيجار فبينت أن « ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال

¹ - المرجع نفسه ، ص235.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار و كم يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه .¹

أما إذا كانت الترميمات الضرورية قد نشأت الحاجة عنها عن خطأ المستأجر ، أو أحد من يسأل عنهم كأولاده وخدمه أو من زائريه فلا يلتزم المؤجر في هذه الحالة بإصلاحه ليلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه .²

و لقد أوضحت المادة 479 فقرة 3 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني التي تنص على أنه : « يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بئمن المياه إذا قدر جزافا فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر .³

ثانيا : جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة:

إذا كان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة على نحو ما سبق و قد حملة المشرع في هذا الشأن بعبئ الترميمات الضرورية أو الإصلاحات الكبرى بينما ألقى على المستأجر بما يسمى بالترميمات التأجيرية أو الإصلاحات الصغرى فإن ما ينظمه المشرع في هذا الصدد لا يتعلق بالنظام العام ويتضح أن القواعد التي أوردها المشرع بشأن الالتزام بالصيانة إنما هي قواعد مكملة أو مفسرة لإرادة المتعاقدين يمكن الخروج عليها ومخالفة ما تقضي بهب اتفاقها.

ويشير الفقه في هذا الصدد إلى أنه كثيرا بل غالبا ما تتضمن عقود الإيجار شروطا مخالفة لما أورده المشرع بشأن الالتزام بالصيانة والغالب أن تحمل هذه الشروط المستأجر بأعباء الصيانة التي كان بحسب الأصل يتحمل بها المؤجر .⁴

¹— أنظر المادة 379 من قانون 05/07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

²— عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص236-237.

³— أنظر المادة 379 من قانون 05/07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

⁴— محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص833.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

ثالثا: جزاء الإخلال بالإلتزام بالصيانة:

ينحصر هذا الجزاء في التنفيذ العيني، و إنقاص الأجرة و فسخ الإيجار و التعويض:

أ: التنفيذ العيني:

طبقا للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكنا(المادة 480 فقرة 1 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني) وفي أنه بالالتزام بعمل إذا

لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء بتنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الإستعجال أن يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون ترخيص المادة480 فقرة 2 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني).¹

فيجوز للمستأجر إذا تأخر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه ، ويحكم القضاء بالزام المؤجر بالقيام بها محددًا ميعادا يتعين أن يتم فيه ذلك ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المحدد له .

غير أنه يشترط لإلزام المؤجر بالإصلاحات ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب الأجرة مع التي يوفيقها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني ولا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة أو إنقاص الأجرة.

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الاستعجال ويعد من الأمور العاجلة التي تبرر الإلتجاء إلى القضاء المستعجل إصلاح المصعد ودورات المياه، بل ويجوز له في حالة الاستعجال طلب تعيين حارس يقوم بتشغيل المصعد.²

¹-انظر المادة480 فقرة 1 و2 قانون 07 / 05 المتضمن قانون المدني ،المرجع السابق .

²- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق ، ص159.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط التالية:

- أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة مثال : الترميمات المستعجلة كما أن تقتري جدران المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال أو ترميم الأسقف عقب الأمطار الشديدة ومثال الترميمات البسيطة تلك الترميمات التي يلزم إجراؤها في السلم مثلا ولا يتكلف إجراؤها الانفقات بسيطة لا تستدعي شغل المحاكم بالمطالبة بها وإنفاق مصاريف للتقاضي بشأنها ويجوز للمستأجر إجراء الترميمات العاجلة أو البسيطة سواء في ذلك أكان العيب موجودا وقت بدء الإيجار أم كان طارئا خلال مدة سريانه.¹

- ان يعذر المستأجر المؤجر و ذلك بأن يرسل إليه إنذار على يد محضر ينذره فيهب إجراء الإصلاحات في ميعاد مناسب يحدده.

- لا يقوم المؤجر بعد الإعذار بالترميمات في الميعاد المحدد

فإذا توافرت الشروط المتقدمة كان للمستأجر أن يقوم بالترميم دون حاجة إلى ترخيص من القضاء وكان هذا العمل على مسؤوليته ، حيث يكون للقضاء من بعد أن يستوثق من توافر هذه الشروط حتى يقر خصم نفقات الترميم من الأجرة فيتأكد من بساطة الترميمات أو استعجالها وفي أنها تقع أصلا على عاتق المؤجر وأن الأخير قد أعطى ميعادا مناسباً لإجرائها بعد إعذاره وأن المستأجر قد أجراها مراعيًا في ذلك مقتضيات الفن و الاقتصاد.

فعلى المستأجر أن يبذل في القيام بالإصلاح عناية الرجل المعتاد فإن قصر تحمل المسؤولية فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر إلا بالنفقات التي يتحملها شخص بذل في إجراء الإصلاح عناية الرجل المعتاد ، فإن أهمل المستأجر وترتب على إهماله زيادة في النفق

¹ - المرجع نفسه ، ص160.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

اتما كان له أن يرجع على المؤجر بالنفقات الزائدة فإذا استوثق القضاء ومن كل ذلك أقرأ المستأجر في خصمه النفقات من الأجرة.¹

أما إذا لم تتوافر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، ولكننا يجوز له خصم النفقات من الأجرة.²

ب: إنقاص الأجرة:

إذا حدثت وكانت العين المؤجرة محتاجة إلى ترميم وتقايس المؤجر عن الإصلاح وفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة كان له الحق في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة، بسبب ما لحقها من تلف فالأجرة التي إتفق عليها في عقد الإيجار قدروعي فيها الإنتفاع الكامل بالعين.

فإذا نقص هذا الإنتفاع وجب أن تنقص الأجرة أيضا بقدر النقص في الانتفاع و من وقت حصول هذا النقص وليس من وقت المطالبة القضائية ولا من وقت إعدار المؤجر بالقيام بالترميمات فهذا الإنقاص ليس جزاء لخطأ أو تقصير إرتكبه المؤجر وإنما هو مقابل نقص في الإنتفاع فإذا ما تقادى المؤجر من بعد هذا النقص في الإنتفاع بأن قام بإصلاح العين وإجراء الترميمات اللازمة ، وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه التزم المستأجر بالأجرة التي كان يوفيهها قبل حدوث النقص أي حق المؤجر في اقتضاء الأجرة كاملة.³ وقد يحدث أن تحتاج العين إلى صيانة فيقوم المستأجر بإعدار المؤجر بإجراء الإصلاح أو الترميم ثم لا يقوم المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة فتكون عندئذ بصدد نقصا في الإنتفاع يقتضي إنقاص الأجرة وفي هذه الحالة ينشأ للمستأجر حقا في إنقاص الأجرة ، بقدر ما نقص من الإنتفاع بدءا من تاريخ حدوث هذا النقص.

¹ - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 161.

² - رمضان محمد أحمد أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 201.

³ - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 162.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

كما ينشأ له حقا في إنقاص الأجرة بإعتبار هذا الإنقاص تعويضا عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ويحدث إنقاص الأجرة هنا ابتداء من ثبوت تقصير المؤجر أن بعد إعداره في حدود الضرر الذي لحق بالمستأجر فإنقاص الأجرة هنا يتم على مرحلتين يختلف مقدارهما في كل مرحلة منهما وتبدأ المرحلة الأولى من وقت حصول التلف. يكون فيها الإنقاص بنسبة النقص المادي في الانتفاع أما المرحلة كاملة في مواعيدها و ليس له حق حبسها إلى أن يستوفي ما أنفق حتى يلجأ إلى القضاء ويحصل على حكم نهائي بقيمة النفقات في صدور هذا الحكم أصبح حقه خاليا من النزاع وأمكن له أن يتمسك بالمقاصة بين حقه ودين الأجرة مع توافر الشروط الأخرى للمقاصة.

ج - فسخ الإيجار:

وللمستأجر إذا لم يختر التنفيذ العيني ولم يرتض البقاء في العين أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة في هذا الصدد حيث يجب أن يكون مسبقاً بإعذار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية للانتفاع المستأجر كما تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ فلها أن ترفضه أو تقبله حسب جسامته وأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر كما لها أن تمهله حتى يقوم بهذه الترميمات.¹

د - التعويض:

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق في جميع الحالات في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب تعويض عن الضرر الذي يلحقه بسبب عدم الانتفاع أو التأخير فيه وإذا طلب الفسخ كان له أيضا طلب التعويض عن نقص الانتفاع حتى القضاء

¹ - المرجع نفسه ، ص 164.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

بالفسخ وإذا إختار إنقاص الأجرة كان له أن يطلب تعويض الضرر الذي بسبب التلف زيادة على النقص الذي حصل في الإنتفاع بالعين.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

يرى بعض الفقهاء أن التزامات المؤجر تنتهي بمجرد تسليمه العين المؤجرة وصيانتها للمستأجر، بينما تبقى متواصلة حتى يتمكن من تحقيق الانتفاع المادي للمستأجر وهذا من خلال عدم التعرض له وكذا سلامة العين المؤجرة من العيوب الخفية.

الفرع الأول: ضمان المؤجر لعدم التعرض

إن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع الكامل للعين المؤجرة ، وبصفة هادئة لا بد أن يكون ضامنا له عن كل التصرفات والأعمال الصادرة منه أو من غيره ، أو لسبب قانوني حالة دون تحقيق الانتفاع المرغوب فيه .

أولا: التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي

التعرض الشخصي من قبل المؤجر لعقد الإيجار، هو تعرض مادي أو مبني على سبب قانوني، فيكون المؤجر في هذه الحالة ضامنا للمستأجر، أي أن المؤجر هو الضامن لكل فعل صادر منه يؤدي إلى إنقاص المنفعة من العين المؤجرة وبالتالي لا يمكن له أن يتخلى عن هذا الضامن

ولا يمكن أن نقول أن المؤجر أخل بالتزامه أن هذه الأعمال قد انقطعت من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إلا إذا توفرت الشروط التالية¹:

- 1 - صدور التعرض فعلا من المؤجر أو من أحد أتباعه
- 2 - أن لا يستند المؤجر في تعرضه إلى سند قانوني أو حق مشروع .

¹-أنور طلبه، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 276-277.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

3 - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار

4 - أن يؤدي الفعل إلى إنقاص الانتفاع بالعين المؤجرة

ثانياً: التزام المؤجر بضمان تعرض الغير

قد تصدر من بعض الأشخاص تصرفات تؤدي إلى ديد انتفاع المستأجر سواء كانت هذه التصرفات قانونية أو مادية مما يؤدي إلى إنقاص الانتفاع.

1- التعرض القانوني:

التعرض القانوني الذي يصدر من الغير هو كل إدعاء يستند فيه على حق شخصي أو عيني يتعارض فيه مع حق المستأجر ويكون أثناء مدة عقد الإيجار ، وعليه فإن التزام المؤجر بضمانه يبدأ بمجرد إخطاره من المستأجر ويتحقق هذا الالتزام بأن يجعل الغير يمتنع عن التعويض بحيث يقوم بإخراج المستأجر من الخصام بعد أن يخطره وتصبح الدعوة سارية ضد المؤجر لا ضد المستأجر¹.

ويتحقق التعرض القانوني الذي يصدر من الغير إذا ادعى الغير حقا على العين المؤجرة ، كحق الدائن المر ن في التتبع فيتعارض مع حق المستأجر

2- ضمان التعرض المادي الصادر من الغير :

التعرض الصادر من الغير يتحقق كلما قام هذا الأخير بعمل مادي يؤدي إلى التأثير السلبي على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، لا يقوم المؤجر بدفع التعرض الصادر من الغير إلا في حالتين وهما: إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين على ضمان التعرض المادي الصادر وأن لا

¹ - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 52 .

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

يكون للمؤجر يدا فيه، إضافة إلى ذلك لابد أن يكون هذا التعرض واردا بعد التسليم العين المؤجرة أي في يد المستأجر الذي يكون حائزا ذلك الوقت.¹

بمجرد تحقق العيب الخفي فإن المستأجر يقع عليه عبء إخبار المؤجر ليتمكنه من التمسك بالمسؤولية أما إذا كان العيب ظاهرا فإن المسؤولية تكون غير قائمة اتجاهه ، فيمكن القول أن هذه الضمانات المرتبطة بالعيوب قد تظهر أثناء مدة الإيجار وقد ترجع إلى إهمال الترميمات اللازمة من المؤجر ليحاول دفع المسؤولية عنه بإتيان عدم قيام المستأجر بإصلاحات الإيجازية، أو نتيجة قوة قاهرة.²

¹- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 273 - 275 .

²ديب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 50 .

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

الفرع الثاني: جزاء إخلال المؤجر بالتزاماته:

هناك التزامات تقع على عاتق المؤجر عند إخلاله بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وكذلك في عدم صيانة العين المؤجرة من أجل تحقيق انتفاع المستأجر ا وكذلك عدم إلتزام المؤجر بالضمان الواجب ضمان العين الخفي.

أولاً: إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم

إذا كان الهدف من الإلتزام بالتسليم هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإن ذلك يبين لنا أنه التزم جوهرى يثقل أعباء المؤجر فإن لم يقم بذلك فهو مخل بالتزاماته اتجاه المستأجر سواء كان الإخلال كلي أو جزئي من العين المؤجرة وهذا ما تبينه نص المادة من القانون المدني 477 (إن جزاء إخلال المؤجر بالتزام التسليم يعطي المستأجر الحق في طلب التنفيذ العين أو الفسخ نص المادة) إذا سلمت العين المؤجرة من حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طراً على هذا الاستعمال نقص معتبرة ، جاز للمستأجر لأن يطلب فسخ الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا أقتضى الأمر ذلك⁽¹⁾ وعليه فجزاء الإخلال بالتسليم الصادر من المؤجر يمكن للمستأجر القيام بما يلي :

1 - التنفيذ العيني :

يمكن للمستأجر لاستفاء حقه أن يطالب المؤجر بتنفيذ الإلتزام عينا ما دام هذا التنفيذ ممكنا ويكون ذلك بإجبار المؤجر بموجب حكم قضائي يقضي بالتسليم ، كما يجوز للمستأجر أن يستخرج حكما من طرف القضاء المستعجل يقضي بالتسليم ، إذا كان ما فيه يستدعي السرعة في التنفيذ غير أنه يبقى على المستأجر أن لا يطالب بذلك إذا كانت العين المؤجرة مملوكة لشخص غير المؤجر.

¹ - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المادة 477 .

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

2 - فسخ العقد :

مثل ما جاء في نص المادة 477 فإنه يمكن للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد جزاء عدم وفاء المؤجر بالتزامه في التسليم وذلك دون النظر إلى الأسباب التي أدت إلى عدم التنفيذ ، سواء كانت الأسباب صادرة عن فعل المؤجر نفسه أو كانت خارج عنه أي بسبب أجنبي وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر إذا فسخ العقد¹ لكن من جهة أخرى فإن المحكمة ليست مجبرة على استجابة طلب الفسخ فلها أن تقضي بذلك كما لها أن تمهل المؤجر لكي يقوم بالتزامه.

3 - التعويض :

جاء في نص المادة 477 من القانون المدني السالفة الذكر وعليه فإن طلب الذي يتقدم به المستأجر سواء كان قد طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد ، وكذلك طلب التعويض ، وذلك متى أصابه الضرر نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه لكن في حالة ما كان التنفيذ معسر بالنسبة للمؤجر كان السبب في الإعسار لسبب أجنبي فلا يمكن للمستأجر طلب التعويض² .

ثانيا: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة

إن عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة العين المؤجرة تنشأ عنها حقوقا يحركها المستأجر ضده ، وهذه الحقوق منحها إياه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 480 التي تنص على ما يلي: " في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد أعذاره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 243 .

² - سليمان مرقص ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، الد الثاني ، طبعة 4 ، 1985 ، ص 309 .

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني¹.

فمن خلال نص المادة يتبين لنا أن للمستأجر حقوق تقع على عاتق المؤجر عند إخلاله بتنفيذ التزامه وهي إذا تأخر المؤجر بعد إعداره بالقيام بالترميمات الضرورية عليه أن يطالبه لا تنفيذ وذلك برفع دعوى أمام القضاء يلزمه فيها بإجراء الترميمات فيجدد الحكم ميعاد لذلك ويجوز أن يكون الحكم ديما ماليا وللمستأجر قبل دفع الدعوى أن يقوم بحبس الأجرة وهذا ما نصت عليه المادة 200 من القانون المدني بحيث يشترط قبل ذلك أن يكون قد أعذر المؤجر بما عليه من ترميمات وامتنع هذا الأخير عن تنفيذها².

وقد أكدت المادة على أنه إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام على نفقة المدين وهذا بدون ترخيص من القاضي وهذه الحالة تكون بشروط وهي⁽³⁾ :

1 - أن تكون الترميمات ضرورية غير باهظة النفقات أو مستحيلة .

2 - أن يعذر المستأجر المؤجر بواسطة إنذار من طرف محضر قضائي .

3 - عدم قيام المؤجر بعد إعداره بالترميمات في معادها

والأصل أن يحصل المستأجر بعد الإعدار على ترخيص من القاضي من أجل إجراء الترميمات بنفسه ثم يخصم ما أنفقه من بدل الإيجار ، وللمستأجر طلب فسخ الإيجار وهذا لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ، وللمستأجر طلب حق إنقاص الأجرة كذلك بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة بسبب ما لحقها من تلف أو نقص الانتفاع ، وفي كل الحالات سواء التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة أن يطالب المستأجر من المؤجر تعويضا عن الأضرار التي لحقت به جراء عدم قيام المؤجر بالتزامه

¹ - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المادة 480 .

² - أنور طلبية ، مرجع السابق ، ص 264 .

³ - المرجع نفسه، ص 266 .

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

في الصيانة إلا إذا ثبت أن الضرر كان بسبب أجنبي لا بد للمؤجر فيه فليس للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض¹.

ثالثا - جزاء إخلال المؤجر بالضمان :

إن المؤجر يبقى محافظا على التزامه بضمان الانتفاع من الجهتين سواء بالنسبة لضمان التعرضات الصادرة عنه ، أو من الغير وكذلك بالنسبة للعيوب الخفية التي تشوب العين المؤجرة فإذا كان إخلال من المؤجر بالتزامه فالمستأجر تدارك ذلك واسترجاع حقه .

1 - الجزاءات المترتبة على إخلال المؤجر بالتزامه بضمان الانتفاع :

يكون الإخلال بالالتزام متى كان هناك تعرض صادر من المؤجر أو من الغير فإذا كنا بصدد تعرض شخصي فإن القانون منح للمستأجر حق في التنفيذ العين وفقا للقواعد العامة ، ويتحقق ذلك إذا كان التعرض أثناء رفع الدعوى وللقاضي النظر في القبول أو الرفض إذا رأى أن هناك مبالغة اتجاه المؤجر ، وكذلك المطالبة بفسخ العقد ونفس الشيء فإن للقاضي السلطة التقديرية في ذلك ، وكذلك المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقصه من منفعة ، والحكم بإنقاص الأجرة هو نتيجة عدم قبول القاضي بالفسخ من ضرر نتيجة تعرض المؤجر له أن يطلب تعويضا عما لحقه من بداية التعرض⁽²⁾ .

أما إذا كان التعرض صادر من الغير فلمستأجر يكون مثل الحائز القانون أي ما يسمى بالتعرض القانوني وهو الذي يصدر من الغير أما التعرض المادي وهو الذي يصدر من المؤجر نفسه وهذا كملاحظة فالمستأجر يكون مثل الحائز القانون الذي يحصي حيازته بكل الدعاوى الخاصة بالحيازة ، وعلى هذا فالتعرض الصادر من الغير لا يمكن أن يضمه المؤجر إلا إذا كان مبنيا على سبب قانوني⁽³⁾ وقد نصت المادة 484 من القانون

¹ - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 845 .

² - عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 253-254 .

³ - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 662 .

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

المدني الجزائري على ما يلي (يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير ، الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب إخراجه من الخصام).

يتبين من خلال النص أنه ما دام المؤجر هو ضامن هذا التعرض فإن للمستأجر المبادرة بإخطار المؤجر بمجرد وقوعه ، والإخطار هنا قد يكون إما بإدخال المؤجر كضامن من طرف المستأجر في حال ما إذا رفع المتعرض دعوى.

2 - الجزاء المترتب على إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية :

نصت المادة 489 من القانون المدني الجزائري (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو على إصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب⁽¹⁾) ، يتبين من خلال هذا النص أنه في حالة ظهور عيب في الشيء المؤجر كان للمستأجر الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو طلب إنقاص الأجرة أو الفسخ هذا فضلا عن التعويض للمستأجر أن يختار التنفيذ العيني فيطالب المؤجر بإصلاح العيب على الوجه الذي يضمن الاستمرار في الانتفاع ويشترط ذلك أن لا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات باهظة لا تتناسب مع أجرة الشيء المؤجر ، وفي هذه الحالة يكتفي القضاء بالحكم بالفسخ أو إنقاص الأجرة ، مع التعويض إذا كان له مقتضى ، وللمستأجر أن يطلب تعويضا عن الأضرار التي أصابته من جراء وجود العيب سواء تلك التي أدت إلى حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تلك التي أصابته في شخصه أو ماله بسبب العيب²

¹ - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المواد 484 . 489 .

² - رمضان أبو سعود، مرجع سابق ، ص 915 .

المبحث الثاني: التزامات المستأجر:

يقع على عاتق المستأجر التزامين مهمين يتمثلان في بدفع الأجرة إضافة إلى التزامات أخرى نص عليها المشرع في القانون المدني تخص المستأجر وهي: حفظ العين المؤجرة واستعماله فيما أعدت له بالإضافة إلى التزامه برد العين المؤجرة.

المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة وضماناتها:

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها ، وإذا لم يقم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه طبقا للقواعد العامة، وله بذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين ، وللمؤجر أن يطلب من المستأجر وضع المنقولات بالعين المؤجرة إذا كانت تقي بقيمة الأجرة ، وله حق الامتياز على هذه المنقولات حيث يستطيع أن يحجزها تحفظيا دون أن يكون لديه سند قابل للتنفيذ ويمكن تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وهما : محل التزام وزمان الوفاء بالأجرة إضافة إلى أهملضمانات الممنوحة للمؤجر في استثناء حقه من الأجرة.¹

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار:

أولا: محل الإلتزام:

يلتزم المستأجر بأن يدفع الأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر ، وكذا بنوعها المحدد في الاتفاق ما إذا كانت نقودا أو منفعة أو غيرها فللمتعاقدين الحرية في تحديد الأجرة إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية فإذا اتفق المتعاقدين على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان لأن العقد شريعة المتعاقدين وهناك أحوال لا يلتزم المستأجر فيها بدفع الأجرة أصلا كما في حالة فسخ عقد الإيجار أو الإلتزام بدفع جزء من الأجرة إذا ملكت العين المؤجرة ملكا جزئيا.²

¹ -، المرجع السابق، ص 325 .

² - جديلات محمد، اثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05/07 ،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2014/2015، ص29.

ثانيا: زمان ومكان الوفاء

أ- زمان دفع الاجرة:

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريقة في المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد ما ففي المواعيد التي يحددها العرف ، وإن لم يوجد العرف طبقت المبادئ العامة¹.

ب- مكان دفع الاجرة:

أما فيما يخص مكان دفع الأجرة فموطن المستأجر لأنه هو المدين وليس هذا إلا تطبيقا للقواعد العامة والمفروض لذلك أن تكون الأجرة نقودا أو منافع غير معينة إلا بنوعها ، أما إذا كانت الأجرة متمثلة فيالانتفاع بعقار معين ، فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه العقار المعني وقت الإيجار طبقا للقواعد العامة ، وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر وغير هذا الأخير موطنها بعد إبرام عقد الإيجار فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان فيه وقت انعقاد عقد الإيجار².

ثالثا: إثبات الوفاء بالأجرة:

يجب على المستأجر أن يثبت أدائه للأجرة حسب القواعد العامة (المادة 499 من القانون المدني):"الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

الفرع الثاني: ضمانات المؤجر في استيفاء بدل الإيجار:

أكدت القوانين على ضرورة توفير الضمانات الكافية للمؤجر وصولاً إلى حقه في استيفاء الأجرة وسنوضحها فيما يلي .

أولا: وضع المنقولات في العين المؤجرة

من ضمانات الأجرة وضع المنقولات في العين المؤجرة لتفي بالأجرة لمدة الإيجار دون أن تزيد على الأجرة سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت وتوضع المنقولات بما يتفق مع

¹ محمد كمال موسى باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص217

² عبد الرزاق السنهوري،العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 469-470.

طبيعة العين المؤجرة في وضعي المنزل أثاث وفي الحائوت بضائع وأدوات ، وفي الأراضي الزراعية المواشي والأداة الزراعية و المحصولات وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو يفسخ عقد الإيجار وفق القواعد العامة¹، لا يدخل في تقرير المنقولات التي توضع في العين المؤجرة المنقولات التي يجوز الحجز عليها وتعتبر البضائع وما مائلها التي توضع في المكان المؤجر ضمانا كافيا وإن كانت معدة للبيع ما دامت هذه البضائع محددة ، وعند الخلاف بين المؤجر والمستأجر على كتابة المنقولات بالعين المؤجرة في الحدود التي يبينها القانون تقدر المنقولات بواسطة خبير كما يجوز للمحكمة معاينتها².

ثانيا: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

للمؤجر حق الامتياز سواء كان هو المالك للعين المؤجرة أو كان مستأجرا أصليا أجره من الباطن أو مالكا لحق الانتفاع أو غير ذلك ، ولكن الامتياز لا يكون إلا لمؤجر المباني أو الأراضي الزراعية وحق الامتياز يضمن الأجرة المستحقة كلها حتى ولو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين مادامت لم تسقط بالتقادم ويكفي أن تكون المنقولات التي يلتزم المستأجر بوضعها بقيمتها بأجرة سنتين ، حق الامتياز إذا استقلعن التزام وضع المنقولات في العين المؤجرة من حيث أنه لا يتقيد بمدته ، وكذلك حق الامتياز يضمن الأجرة أو المستحقة والمصروفات وكمثال على ذلك التعويض المستحق بسبب عدم عنايته ومحافظةه على العين المؤجرة بسبب عدم قيام المستأجر بالشروط التي يضمنها عقد الإيجار أو غير ذلك المنقولات التي هي محل الامتياز فهي تختلف باختلاف العين المؤجرة والمنقولات بوجه عام هي جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة مادامت ملكا للمستأجر كالأمتعة المنزلية والبضائع والمواشي و المحصولات.³

¹ -جديلات محمد، المرجع السابق، ص30.

² - محمد كمال موسى باشا، المرجع السابق، ص229.

³ -عصام انور سالم، المرجع السابق، ص354-356.

ثالثا: الحق في الحبس

من بين ضمانات الأجرة حق المؤجر في حبس المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة في حدود ما يفى بأجرة سنتين وما زاد عن ذلك فلا حبس ، وحق المؤجر في الحق الثابت حتى ولو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر ما دامت مثقلة بحق الامتياز فإن نقلت دون إذن المؤجر ولو دخلت في حياة شخص حسن النية جاز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا عليها في مدة ثلاثين يوما من وقت علمه بنقلها تمهيدا لاستردادها إلا إذا كان النقل أمر اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع ، أو استلزم مقتضيات الحياة وهذا ما جاء بنص المادة 501 فقرة 1 من القانون المدني التي تنص على أنه ، يحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر¹.

المطلب الثاني: إلزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة و استعمالها فيما أعدت له

سنقسم هذا المطلب الى فرعين سنتطرق في الفرع الأول الى التزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة والفرع الثاني سنبين فيه التزام المستأجر في استعمال العين فيما أعدت له.

الفرع الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يستلزم الحفاظ على العين المؤجرة بذل عناية رجل عادي من قبل المستأجر أثناء مدة الإيجار وهنا نتطرق إلى حالتين هما :

أولا : بذل العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة

هذه العناية تقتضي أن يكون المستأجر مسؤولا عن سلامة العين المؤجرة إذ تنص المادة 495 من القانون المدني الجزائري على أنه : "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمال عاديا"، ويستخلص من هذه المادة أن المطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد والتزام المستأجر هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة ومن ثم يكون قد أوفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولم يتحقق الغرض المطلوب من هذه

¹-جديلات محمد، المرجع السابق، ص31.

العناية فقد تتلف و لا يكون مسؤولاً عن التلف أو الهلاك إذا أخل في المحافظة عناية الرجل المعتاد وهناك التزام آخر يقع على المستأجر وهو عليه إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله طبقاً لأحكام المادة 497 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها: "يجب على المستأجر أن يخبر فوراً المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها"، ومع ذلك لم يحدد القانون ميعاداً للإخطار ولكن ذكر وجود مبادرة المستأجر إلى الإخطار أي إخطار المؤجر في أقرب وقت فإذا تباطأ المستأجر في الإخطار وأصاب المؤجر ضرراً نتيجة تباطؤ كان في هذه الحالة المستأجر مسؤول عن تعويض هذا الضرر.

كما يلتزم المستأجر في إطار المحافظة على العين المؤجرة القيام بالترميمات التأجيرية التي تقتضيها العين المؤجرة ، فإن المشرع فتح الباب على ما قد يكون بين المؤجر والمستأجر من اتفاقاً بشأن إعفاء المستأجر منها أو تقاسم نفقاً بينهما أو التشديد فيها ، ويلاحظ أن الترميمات التأجيرية وإن كانت التزاماً¹ يقع على عاتق المستأجر ، إلا أنها تكون على المؤجر وذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر و هذا هو الفرق بين التزام المؤجر في صيانة العين المؤجرة والتزام المستأجر في الحفاظ على العين المؤجرة ، وهذا ما جاءت به المادة 494 من القانون المدني الجزائري التي تنص على "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له :

يتضمن هذا الفرع مضمون الالتزام المستأجر باستعمال العين في ما أعدت له بالإضافة إلى جزاء الإخلال بالالتزام.

أولاً: مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

يتضمن هذا الالتزام في حقيقة الأمر التزامان، الأول هو استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، و الالتزام الثاني هو عدم إساءة استعمال العين .

1- استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق:

¹ - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 308.

جاء في المادة 491 من ق.م. انه يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فان لم هناك اتفاق ، وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له. و عليه لا يمكنه أن يغير استعمالها دون موافقة المؤجر¹.

2-جزاء الإخلال بالالتزام:

قد تقوم مسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها من تلف او هلاك إذا لم يستطيع إثبات انه بذل عناية الرجل العادي في استعمالها و في المحافظة عليها، و لم يستطع من جهة أخرى ان يقيم الدليل على ان التلف أو الهلاك و بالرغم من عدم بذله العناية الواجبة يرجع في الواقع الى سبب أجنبي ففي هذه الحالة يكون المستأجر قد اخل بالتزامه فيجب تطبيق القواعد العامة².

¹-عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 264.

²-عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه ، ص 269.

خاتمة:

الخاتمة:

لقد مكنا هذه الدراسة المتواضعة التي قمنا بها من الإجابة عن الإشكالية وذلك بالتطرق للنظام القانوني لعقد الإيجار، كما توصلنا إلى العديد من النتائج والمتمثلة أساسا في ان المشرع الجزائري شأنهم شأن التشريعات سعى بدوره إلى التوفيق بين مصلحة المستأجر ومصلحة المؤجر.

كما ان التطورات السريعة في هذا المجال وتوسع نطاقه جعل المشرع يصدر جملة من القوانين لسد الفراغ القانوني الذي كان عليها، وقد سعى من خلال ذلك إلى تكريس مبدأ سلطات الإرادة في العقد خاصة ما متعلقة منها من شروط و اركان هذا النوع من العقود ومنها ما تعلق من الالتزامات التي يترتبها هذا العقد .

يخضع عقد الإيجار للقواعد العامة في بعض مسائله، بالرغم من انه عقد مسمى قائم بذاته له أحكامه وقواعده الخاصة، صحة التراضي في عقد الإيجار هي كصحته في أي عقد آخر، لذلك حاولنا إسقاط ما تضمنته القواعد العامة في هذه المسألة خاصة ما تعلق بعيوب الإرادة، لكن هناك بعض الأحكام الخاصة بأهلية طرفيه التي يجب ان تتوفر عند إبرام العقد او تجديده، وخلو إرادتهما من هذه العيوب، وهذا ما استلزم من المشرع الجزائري خضوع الأهلية من لنصوص خاصة بتبيان أهلية الإيجار .

توافر الأهلية اللازمة في الأطراف تقضي بلوغهما سن الرشد، لكن هذا لا يمنع ناقص الأهلية من الإيجار أو الاستئجار، إذا ما أذن القاضي في التصرف بصفة جزئية او كلية في أمواله ، وكان إيجاره في دائرة أعمال التصرف بدفع الأجرة من ماله الخاص ، او متقطعة من ثمار الغلة ليعتبر من أعمال الإدارة .

ولكي تعتبر الأجرة والشئ المؤجر ركنين في عقد الإيجار بالنسبة للشئ ان يكون موجودا او قابل للوجود وان التعامل فيه مشروع وان يكون الشئ المؤجر غير قابل للاستهلاك ويجوز أن يراس الإيجار على العقارات أو الحقوق التي يشمل عليها حق الملكية ،أما الأجرة فيجب أن تكون حقيقة أي تافهة ولا صورية ويجوز أن تكون الأجرة نقود أو أي عمل .

و يجدر بنا في خاتمة هذه البحث ان نسجل اه التوصيات التي تم التوصل إليها :
تفعيل و إقامة ملتقيات علمية ووطنية خاصة ،لفهم الموضوع أكثر و تبسيط اجراءته .
إثراء المكتبات بموضوع الدراسة.

نظرا لخصوصية الإيجار في مدته فتحديدها يجعل منه عقد صحيح و عدمها يعدمه ،ونظرا لطبيعة التعاقد عبر الوسائل الالكترونية ،قد تنعكس على صحة العقد للتمييز بين حاضرين وغائبين لمرونته وقدرته على مواكبة التطورات التي تطرأ على وسائل الاتصال ،نقترح على المشرع الجزائري استحداث بعض القواعد الخاصة التي تتاسب وتقنيات الوسائل الالكترونية لإبرام هذا العقد عن بعد .

تشجيع استعمال التقنيات الحديثة لإضفاء عنصري الثقة و الائتمان في عقد الإيجار الإلكتروني ،و إنشاء مكاتب توثيق الكترونية تتولى توثيق معلومات المؤجر والمستأجر وفي حالة حدوث منازعات في هذا المجال لتسهيل مهمة القضاة و الفصل فيها .

فضلا على أن العديد من مستخدمي شبكة الانترنت هم قصر،وممكن أن يبرموا إيجارا هنا نقترح وضع قواعد خاصة في هذا الجانب لحماية الطرف حسن النية،خاصة أن كان مع قاصر فيخدع الغير بإخفاء أهليته من جهة ومن جهة أخرى لا يمكن أن يسترد ما دفعه تنفيذًا لما تعهد به و بالتالي يجوز له التعويض عن تصرفاته رغم بطلانه.

باعتبار المستأجر يخضع لما يميله عليه المؤجر،ندعو المشرع الجزائري لوضع حد لذلك،لمحاربة تعسف الطرف القوي على الضعيف.

وجوب تعديل بعض النصوص القانونية لنتفق مع الأوضاع الاجتماعية والإقتصادية.

قائمة المراجع:

قائمة المراجع:

◀ باللغة العربية:

أولاً: المؤلفات

◀ مؤلفات عامة:

- 1- أمير فرج يوسف، الوسيط في التعليق على الدعاوى و الطعون القضائية و العقود و التصرفات ، المجلد الاول ، القانون المدني و قانون الإيجار الاماكن ،المكتب الفني للموسوعات القانونية ، الاسكندرية.
- 2- جان سمتس وكارولين كالوم، الإصلاحات المُدخلة على نظرية الالتزام في القانون المدني الفرنسي، ترجمة: أ.د نبيل مهدي زوين، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، لبنان، 2017.
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، نظرية الإلتزام بوجه عام، "مصادر الإلتزام: العقد - العمل غير المشروع - الإثراء بلا سبب - القانون"، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 1952.
- 4- عبد المنعم البدرأوي، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، مصر ، القاهرة، 1971.
- 5- علي فيلالي، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 6- فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 7- مصطفى عبد الحميد عدوي، النظرية العامة للإلتزام "مصادر الإلتزام"، ط1، مطبعة حمادة الحديثة، القاهرة، مصر، 1996.

خاتمة:

- 8- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للإلتزام مصادر الإلتزام التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر 2004.
- 9- مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج 6، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 10- يوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى عين ميلة، الجزائر، 2011.

◀ باللغة الأجنبية:

FRANCOIS COLLART, F, DUTILLEUL, PH, Contrats civils et commerciaux, Editions Dalloz, paris, 1996.

◀ مؤلفات خاصة:

- 1- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، مصر، 2013.
- 2- جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011.
- 3- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد ايجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم الاستقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر ، 2002.
- 4- نيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 5- رمضان محمد أبو السعود:

- الموجز في عقد الايجار، منشأة المعارف، مصر- الاسكندرية، 1996، ص16.

خاتمة:

- شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.
- 6- سليمان مرقص ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، الجزء الثاني ، طبعة 4 ، 1985.
- 7- سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2008.
- 8- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، المجلد الأول، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، طبعة جديدة 2011.
- 10- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
- 11- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار - خصائص إيجار الأماكن) في ضوء القانون رقم 4 لسنة 1996، المعدل بالقانون 137 لسنة 2006، دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق، الإسكندرية-مصر 2010.
- 12- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2010.
- 13- مصطفى محمد جمال، الموجز في احكام الايجار، احكام عقد الايجار في القانون المدني، تشريعات ايجار الاماكن في ضوء تطبيقات القانون وشروح الفقه، الطبعة الاولى، الفتح للطباعة و النشر، الاسكندرية، 2002.
- 14- محمد كمال موسى باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.

خاتمة:

- 15- محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، ط1، (عقدي البيع والمقايضة، عقد التأمين، عقد الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.
- 16- مجدي أحمد عزام، أو جه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 2010.
- 17- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.
- 18- مهدي كامل الخطيب، الموجز في حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة، المركز القومي للإصدارات القانونية، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر.
- 19- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا: الرسائل والمذكرات العلمية

- 1- تلمساني رزيقة، عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي 03/93، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2011.
- 2- عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2007/10/30.

ثالثاً: النصوص القانونية :

- 1- قانون الأسرة الجزائري رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري المنشور في الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993، و(الملغى)
- 3- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

خاتمة:

4- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 02/17/2011 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

رابعاً: الأوامر :

5- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد، 44 لسنة 2005...

خامساً: المراسيم :

1- مرسوم تنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس 1994، المتعلق ب المصادقة على نموذج عقد الايجار.

سادساً: المجلات

- 1- مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، 1993.
- 2- المجلة القضائية، العدد الاول، لسنة 2002، الصادرة في 14/02/2001.

سابعاً : مقالات :

- 1- غرمول امينة، شكل و حجية العلاقة الايجارية في ظل القانون رقم 05/07:دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، العدد الرابع، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، ديسمبر 2017.
- 2- حبار محمد، مقال في تحليل بعض الاشكاليات عقد الايجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة الميادين، 1993.

1- سناء الشيخ، رقية احمد داوود، مداخلة بعنوان العلاقات الايجارية في ضوء المرسوم التشريعي 93 / 03 ، الملتقى الدولي للترقية العقارية يومي 07-08/02/2006، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق، جامعة ورقلة.

تاسعا: المحاضرات:

2- محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقاً للقانون 05/07، ألقيت على طلبة سنة الثالثة حقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2009.

عاشرا :مراجع الكترونية.

2- **Étienne MONTERO**, Marie DEMOULIN, LA FORMATION DU CONTRAT DEPUIS LE CODE CIVIL DE 1804: UN RÉGIME EN MOUVEMENT SOUS UNE LETTRE FIGÉE, Faculté de droit, Centre de Recherche Information, Droit ,et Société, Université de Namur, France
p. 6. Disponible sur le site : (1-04-2023 À l'heure 17 :00). www.crid.be/pdf/crid/4563.pdf.

3- Principles of Européen Contracte Law – PECL, Disponible sur le site : (1-04-2023 À l'heure 17:00). https://www.trans-lex.org/400200/_/pecl
Doing business in 2004, Understanding Regulation, The World Bank, p. 163. Disponiblesur le site : (16-1-2018 À l'heure 19 :00). <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/AnnualReports/English/DB04-FullReport.pdf>

4- **Pascal Clément**, avant-projet de réforme du droit des obligations (articles 1101 à 1386 du code civil) et du droit de la prescription (articles 2234 à 2281 du code civil), ministre de la justice septembre 2005, p. 6. Disponible sur le site : (17-1-2018 à l'heure 17:00)
http://www.justice.gouv.fr/art_pix/RAPPORTCATALASEPTEMBRE2005.pdf

1	المقدمة:
3	الفصل الأول: أركان عقد الإيجار
4	المبحث الأول: التراضي والمحل:
4	المطلب الأول: التراضي
4	الفرع الأول: الأهلية في عقد الإيجار
5	أولاً: أهلية المؤجر
7	ثانياً: أهلية المستأجر
8	الفرع الثاني: عيوب الإرادة في عقد الإيجار
8	أولاً: الغلط
9	ثانياً: التدليس
10	ثالثاً: الإكراه
11	رابعاً: الإستغلال
12	الفرع الأول: العين المؤجرة
14	الفرع الثاني: بدل الإيجار
14	أولاً: تحديد بدل الإيجار بالإتفاق
15	ثانياً: يجب أن تكون الأجرة حقيقية
20	المبحث الثاني: السبب والشكلية
20	المطلب الأول: السبب

- 21..... الفرع الأول: موقف الفقه من نظرية السبب.
- 22 أولاً: الفقهاء المنكرون للسبب.
- 23 ثانياً: الفقهاء المؤيدون للسبب.
- 23..... الفرع الثاني: موقف التشريعات من نظرية السبب.
- Erreur ! Signet non défini. أولاً: موقف المشرع المصري من السبب.
- 23 ثانياً: موقف المشرع الجزائري من السبب.
- 24 ثالثاً: السبب في التقنين المدني الفرنسي.
- 26..... المطلب الثاني: الشكلية.
- 27..... الفرع الأول : شكل عقد الإيجار المبرم قبل صدور القانون رقم 05/07:
- 27 أولاً: شكل عقد الإيجار المبرم وفقاً للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني: ...
- 28 ثانياً: شكل عقد الإيجار المبرم وفقاً للمرسوم التشريعي رقم 03/93:
- 31..... الفرع الثاني: شكل عقد الإيجار المبرم وفقاً للقانون رقم 05/07.
- 32..... الفرع الثالث: حجية عقد الإيجار المدني.
- 33 أولاً: إثبات العلاقة الإيجارية المبرمة في ظل التشريع السابق:
- 37 ثانياً: إثبات العلاقة الإيجارية المبرمة في ظل القانون رقم 05/07.
- 39..... الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار.
- 40..... المبحث الأول: التزامات المؤجر:
- 40..... المطلب الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة وصيانتها:
- 40..... الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة:
- 40 أولاً: محل التسليم:
- 42 ثانياً: كيفية التسليم:

45	الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:
47	الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة:
47	أولا: مضمون الالتزام بالصيانة:
49	ثانيا : جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة:
50	ثالثا: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة:
54	المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة
54	الفرع الأول: ضمان المؤجر لعدم التعرض
54	أولا: التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي
55	ثانيا: التزام المؤجر بضمان تعرض الغير
Erreur ! Signet non défini.	ثالثا: إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
58	ثانيا: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة
62	المبحث الثاني: التزامات المستأجر:
62	المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة وضماناتها:
62	الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الايجار:
62	أولا: محل الإلتزام:
63	ثانيا: زمان ومكان الوفاء
63	الفرع الثاني: ضمانات المؤجر في استيفاء بدل الإيجار:
63	أولا: وضع المنقولات في العين المؤجرة
64	ثانيا: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
65	ثالثا: الحق في الحبس
65	المطلب الثاني: إلتزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة و استعمالها فيما أعدت له

65.....	الفرع الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة
65	أولا : بذل العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة
66.....	الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدتله :
66	أولا :مضمونا للالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:
68.....	الخاتمة:
70.....	قائمة المراجع:
76.....	الفهرس:

ملخص مذكرة الماستر

موضوع النظام القانوني لعقد الايجار و هو من العقود المسماة عرفه المشرع الجزائري ، و له عدة شروط و منها التراضي و المحل ، السبب ، اشترط الايجاب و القبول و المحل يتعلق بعقد الايجار ، العين المؤجرة ، الثمن، العين المؤجرة و يمكن ان يكون عقار ويمكن ان تكون منقول ، كما ان المشرع اشترط الشكلية معينة ، ليس رسمية والسبب التعاقد المؤجر . يكتسي عقد الايجار اهمية بالغة في المعاملات بين الافراد خاصة بالنظر إلى الاهداف التي يحققها في المالي و الاجتماعي والاقتصادي ، لذلك اولى المشرع الجزائري اهمية كبيرة لهذا العقد من خلال تنظيمه بنصوص قانونية مكرسة لفكرة النظام العام و هذا ما ادى إلى خلق مشاكل عديدة ، استلزمت على المشرع الجزائري الذي دخل بتعديلات من شأنها التحقيق من فكرة النظام العام و اصفاء فكرة الحرية التعاقدية على عقود الايجار

الكلمات المفتاحية:

4/القانون المدني
5./الشكلية
6/العين المؤجرة

1/عقد الايجار
2/المؤجر
3./المستاجر

Abstract of Master's Thesis

The subject matter of the legal system of the lease contract, and it is one of the so-called contracts defined by the Algerian legislator, and it has several conditions, including mutual consent, the object, the reason, the condition of offer and acceptance, and the object is related to the lease contract, the leased property, the price, the leased property, and it can be real estate, and it can be It is copied, just as the legislator stipulated a certain formality, not an official one, and the reason is the lease contract. The lease contract is of great importance in transactions between individuals, especially in view of the goals it achieves in the financial, social and economic fields, so the Algerian legislator attached great importance to this contract by organizing it with legal texts devoted to breaking public order, and this is what led to the creation of many problems, which necessitated the legislator The Algerian who introduced amendments that would investigate the idea of public order and give the idea of contractual freedom to lease contracts. **Keywords:**

1/ lease
4/ civil law

2/ the lessor
5/ Formalism

3/ Tenant
6/ Leased