

جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
كلية الحقوق

الإجراءات المدنية في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق
تخصص : القانون العقاري

إشراف الأستاذ :

- محديد حميد

إعداد الطالب :

- بن عيسى إبراهيم

لجنة المناقشة :

1 - أ (*) محديد حميد رئيسا

2 - أبوفاتح محمد مقرا

3 - أبريكي محمد مناقشا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله ، وعلى آله وصحبه ومن والاه ، أشكر الله

العليّ القدير أن وفقني في إنجاز هذا البحث المتواضع ، لأنه أيّ نعمة تنعم على الإنسان

فهني من فضله .

تبارك وتعالى ، لقوله تعالى : " وما بكم من نعمة فمن الله " .

كما أتقدم بشكر لأستاذنا الكريم : حميد محديد الذي قبل أن يكون مشرفاً عليّ في

إعداد هذه المذكرة ، لم يبخل عليّ بنصائحه القيمة .

كذلك أتقدم بالشكر الجزيل لسيد : بن بولرباح العيد فهو الذي شجعني في إنهاء هذا العمل .

الإهداء

إلى أغلى ما أملك في هذا الوجود ، هما أغلى وسامين قلدت بهما حياتي ،
والدي - محمد - ووالدتي - عائشة - ، أطال الله في عمرهما وبارك الله
لهما فيه ، على رفيق دربي الذي من صبره وجدته وحثه المستمر ما ينهض
بهمتي إلى خوض الصعاب و إرتقاء العلا ، والذي شجعني لإتمام هذا العمل...

أخي الدكتور جمال الدين ،

وأخي الدكتور لخضر

وإلى أخي مراد - طيب الله ثراه -

وإلى كامل أخواتي و جميع الأهل و الأصدقاء ...

مقدمة :

لم يكن عقد الإيجار معروفا في العصور الأولى للإنسانية ، وقت ان كان النظام الاجتماعي يقضي بوجود طبقتين من الناس لاثالث لهما : طبقة الملاك و هؤلاء كانت لهم الارض و البيوت ، وطبقة العبيد يعلمون في الأرض و يخدمون في البيوت لحساب أسيادهم ، فلم يكن هناك حاجة لعقد الإيجار، ولكن هذه الحالة الاجتماعية لم تدم، وما لبث ان تكون بالتدرج طبقة الوسطى بين الطبقتين من عبيد تحرروا فارتفقوا الى طبقة اعلى، وملاك اضعوا ما يملكون واضطروا إلى تلمس أسباب العيش من كسب أيديهم، فهبطوا الى طبقة ادنى ، وتقابل الفريقان فكان منهم ومن نسلهم تلك الطبقة الوسطى التي أشرنا إليها ، وهذه كانت تعمل في أرض الملاك وتسكن بيوتهم ، ولذلك نشأت الحاجة الى عقد ايجار، يحدد العلاقة القانونية بين الطبقتين .

"والظاهر أن أول عقد عرف هو عقد المقايضة ، وتلاه البيع بعد أن اخترعت النقود، ثم تلا البيع الإيجار ، فالإيجار من أقدم العقود عهدا، وكان معروفا في القانون الروماني كعقد من العقود الشكلية قبل أن يصبح مع البيع من عقود التراضي " .

لقد بدأ عقد الإيجار في أول عهده عند الرومان بين الحكومة و الأفراد، إذ كانت الحكومة تؤجر للأفراد الأراضي المملوكة لها و المحاجر و المصايد و غيرها بطريق المزاد العلني ، وظهر أثر ذلك في عقود الإيجار بين الأفراد بعضهم ببعض، إذ كانوا يقدون في هذه المعاملات الفردية ما كان متبعا في عقود الإيجار مع الحكومة، من تحديد المدة، ومن تجديد هذه المدة بعد إنقضائها ومن تقدير الأجرة بمبلغ من النقود ، ومن جعل هذه الأجرة في مقابل الإنتفاع ، وقد كانت الحكومة لا تتقاضى أجرة على أراضيها إذا إمتنع على المستأجر الإنتفاع بها بسبب غزو أو حرب .

"ويرى بعض شراح القانون الروماني أن الإيجار إقتصر في أول الأمر على الدواب و العبيد تستأجر في وقت الحصاد ، و يرى البعض الآخر انه امتد إلى العقار في الوقت الذي

¹- عبد الرزاق السنهوري ، عقد الإيجار (إيجار الأشياء) ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، دون ذكر السنة ص 04 .

تناول فيه المنقولات ، و أنه بدأ في العقار بالبيوت قبل أن يتناول الأراضي الزراعية ، وذلك لحاجة الطبقة الفقيرة إلى السكنى، و يفسر أصحاب هذا الرأي ضعف مركز المستأجر إزاء المؤجر من الوجهة القانونية و السبب في الإقتصار على إعطائه حقا شخصيا لا عينيا ، و التقصير في حماية حيازته حماية كافية بأن طبقة المستأجرين كانت في أول أمرها طبقة ضعيفة فقيرة¹.

و عقد الإيجار فوق ذلك يجعل المؤجر و المستأجر في إتصال دائم طول مدة الإيجار، مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط تلك العلاقة المستمرة ، و تبين حقوق وواجبات كل من الطرفين ، وهذا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم .

" و قد جاء في تقرير موريكو وقت عرض مشروع قانون نابليون على الهيئة

التشريعية الفرنسية ما يأتي : " عقد الإيجار لا غنى للناس عنه ، و هو كثير التداول

فيه يحصل أكثر الناس على مأوى لعائلاتهم ، و مستودعا لأمتعتهم ، و مستقرا لأنفسهم ، و به تقوم المحال الزراعية و الصناعية و التجارية " و جاء في خطبة جوبير في التقرير عن مشروع القانون أيضا : " أن عقد الإيجار تولد من الحاجة إلى التضامن بين الثروة العقارية و الصناعة ، و هو كثير التداول بنوع خاص في بلد تقدمت فيه العلوم و الفنون و التجارة و الملاحاة إلى حد لم يدع لكثير من الملاك وقتها لإستغلال أموالهم بأنفسهم و لم يوفر لهم الوسائل لذلك " ² .

في الشريعة الإسلامية نجد أن الإجارة جائزة شرعا ، و قد إستدلت جماهير فقهاء الشريعة الإسلامية على مشروعية الإجارة بعدد كبير من الأدلة من كتاب الله تعالى ، و سنة رسوله صلى الله عليه وسلم ، أما الكتاب فقد إستدلوا منه على مشروعية الإجارة بما يأتي : قوله تعالى على لسان سيدنا موسى للخضر : " **قال لو شئتم للإحتياط عليه أجرا** " ³

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 04 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 06 .

³ - الآية 77 من سورة الكهف .

وقوله تعالى إخبارا عن المرأتين اللتين سقى لهما موسى - عليه السلام -

" قَالَتَا احْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ أَنْ خَيْرٌ مِنْ اسْتَأْجِرْتَهُ الْقَوِي الْأَمِينُ " ¹.

" وأما السنة فقد استدلوا منها على جواز الإجارة بأحاديث كثيرة منها ما رواه ابوا هريرة رضي الله عنه ، أن رسول الله صلى الله عليه و سلم قال : " قال الله تعالى عز وجل ثلاثة انا خصمهم يوم القيامة ، رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حرا فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيورا فاستوفى منه ولم يوفه أجره " ² .

أما في الجزائر فنجد ان المشرع الجزائري أولى أهمية بالغة للإيجار ، فكان في بادئ الأمر يعمل بالأحكام التشريعية والتنظيمية الموروثة عن عهد الإستعماري ، لتمديد العمل بالأحكام الفرنسية ما عدا ما يتعارض مع مبادئ الثورة التحريرية و سيادة الشعب الجزائري، وذلك بناء على الأمر رقم: 157-62 ³ بإستثناء مقتضياته المخالفة للسيادة الوطنية .

و الشيء الملاحظ ، أنه لم يوضع بشأن الإيجار نظام محكم بموجب نص تشريعي خاص ، ذلك أن الميدان يشهد وجود نصوص تنظيمية عدة و نصوص متفرعة عنها ، تتمثل في جملة مراسيم صادرة بدءا من تاريخ استرجاع السيادة الوطنية من بينها المرسوم : 88-68 ⁴ .

أما عن النصوص التشريعية فهي مجسدة أساسا بموجب القواعد التي قررها الأمر: 75-58 ⁵ ، وكذا بالمرسوم التشريعي رقم : 03-93 ⁶ والذي نظم علاقة المؤجر بالمستأجر بموجب المواد من 20 إلى 23 منه .

¹ - الآية 26 من سورة القصص .

² - عبدالرحمان محمد محمد عبدالقادر، الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، 2006، ص18

³ - الأمر رقم : 157-62 المؤرخ في : 1962/12/31 الذي يقضي بتمديد العمل بالأحكام الفرنسية ما عدا ما يتعارض مع مبادئ الثورة التحريرية وسيادة الشعب الجزائري .

⁴ - المرسوم رقم : 88-68 المؤرخ في : 1968/10/23 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي امتلكها الدولة بموجب الأمر رقم : 102-66 المؤرخ في : 1966/05/06 .

⁵ - الأمر رقم : 58-75 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في: 1975/09/30 .

⁶ - المرسوم التشريعي رقم : 03-93 المؤرخ في : 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 14 .

لقد تأثر التشريع الوطني أيما تأثر بتخلي الجزائر عن الإشتراكية كنظام سياسي وإقتصادي وتبنيها للنظام الليبرالي الرأسمالي بشقيه السياسي والإقتصادي، والتنظيم القانوني لعقد الإيجار لم يكن في منأى عن هذا التأثير، وهو مايتجلى في تعديل المشرع لنصوص القانون المدني المتعلقة بالإيجار وإستغنائها عن العديد من مواضعه، ومن أهمها الحق في البقاء ، بعد أن كان حقا يكرسه القانون وتعتبر مخالفته مساسا بالنظام العام ، ومن الناحية الفلسفية يمكن القول أن هذه القفزة الإيديولوجية أعادت لمبدأ سلطان الإرادة مكانته التي فقدت ، ففسحت المجال واسعا أمام المتعاقدين للإتفاق على بنود العقد ، رغم أن الكثير يرون بحق أن المشرع رغم رجوعه إلى مبدأ سلطان الإرادة وفسحه المجال للمتعاقدين في الإتفاق حول بنود العقد، فإنه قد جانب الصواب من حيث أن هذا المبدأ يقتضي أن يكون أطراف العقد على درجة من التكافؤ ، وهو ما ليس متوفرا في ظل أزمة السكن الحادة التي تعيشها البلاد ، مما يجعل المستأجر طرفا ضعيفا مقارنة بالمؤجر، وهو الأمر الذي قد يحدث خلا في التوازن بين مصالح المؤجر ومصالح المستأجر ، ويستدعي تدخل المشرع بأحكام أمرة في بعض المسائل ¹ .

وإذا كان قد سبق دراسة موضوع الإيجارات في الجزائر ، فإنه حسب إطلاعنا لم يتم دراسة الجزئية التي تناولناها بشكل مفصل ألا وهي " الإيجارات المدنية بين الحرية والتقييد " بصفة معمقة ، كما تجدر الإشارة إلى الصعوبات التي إعترضتنا في معالجتنا لهذا الموضوع ، والمتمثلة في قلة المراجع القانونية المتخصصة في الدراسات العقارية ذات الصلة بأحكام الإيجار المدني في القانون الجزائري وخاصة تلك المتعلقة بالإيجار .

ورغم عائق المراجع المشار إليه ، إلا أننا فضلنا دراسة هذا الموضوع لأسباب موضوعية تتعلق بكثرة المنازعات المتعلقة بالإيجارات ، وهذا الموضوع يشغل الكثير من القوانين ، علني أستفيد من دراسته .

مما سبق فإن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية نظام الإيجار الذي كان دائما مرآة عاكسة للتغيرات السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية و حتى الأخلاقية التي تحدث في المجتمع و منها ما نراه و نسمع به من إنحدار للقيم الأخلاقية في مجتمعنا تجسده المشاكل و الصراعات بين المؤجرين و المستأجرين مما تعج به قاعات المحاكم .

¹ - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ،

و عليه فإن إختيارنا لموضوع الدراسة " الإيجارات المدنية في التشريع الجزائري "

راجع لأهمية الموضوع ، و رغبة منا في مواكبة أهم التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري و المشار إليها أعلاه ، علها تحدث نوعا ما في تحقيق التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار (المؤجر و المستأجر) .

فبالنظر لأحكام الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

بموجب القانون رقم : 05-07¹ ، وكذا بالمرسوم التشريعي رقم : 03-93 المتضمن النشاط العقاري و الذي نظم علاقة المؤجر بالمستأجر بموجب المواد من 20 إلى 23 منه ، يمكن لنا أن نطرح الإشكالية التالية :

" هل يمكن لإرادة الأطراف أن تسمو على إرادة المشرع في تنظيم العلاقة العقدية لعقد الإيجار المدني ؟ "

إن هذه الإشكالية تثير عدة تساؤلات ، من ذلك :

- ما هي المجالات التي تدخل فيها المشرع و حد من إرادة الأطراف ؟
- و ما هي المجالات التي كرسست فيها حرية الأطراف ؟
- على ضوء أهمية الموضوع و ما تقتضيه الإشكالية المثارة بشأنه ، قسمنا الدراسة في البحث إلى فصلين :
- **الفصل الأول : مظاهر تكريس الحرية التعاقدية في الإيجارات المدنية**
- المبحث الأول : انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء
- المبحث الثاني : إنهاء العمل بحق البقاء .

¹ - القانون رقم : 05-07 المؤرخ في : 13/05/2007 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني .

• الفصل الثاني : الحد من الحرية التعاقدية في الإيجارات المدنية

- المبحث الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب الأمر رقم : 58-75

- المبحث الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب بعض القوانين

الخاصة .

و لبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية السابقة الذكر ، تم الإستعانة بعدد من المناهج إقتضتها الدراسة أهمها : المنهج التحليلي في دراستنا و تحليلنا للمواد القانونية وللأحكام الصادرة عن القضاء ، والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع ، والمنهج التاريخي في عرض تطور نظام الإيجار ، خاصة بين نظامين حكما سياسة الجزائر بعد الإستقلال كما إستخدمنا المنهج المقارن ، وذلك في مقارنة عقد الإيجار عبر مختلف القوانين المقارنة ، مركزين على لغة قانونية سهلة وبسيطة .

مبحث تمهيدي: ماهية عقد الإيجار

إرتأينا وقبل التطرق إلى دراسة بحثنا ، الممثلة في دراسة " الإيجارات المدنية بين الحرية و التقيد " تخصيص مبحث تمهيدي لتناول الإطار المفاهيمي العام لعقد الإيجار، من تعريف إلى خصائص عقد الإيجار ، إلى تمييزه عما يشابهه ، ذلك أن ضرورة الدراسة تملئ ذلك ، لذا تم تناول هذا المبحث على النحو المبين أدناه :

المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار

المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار

المطلب الثالث : تمييز عقد الإيجار عما يشابهه .

المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار

لتعريف عقد الإيجار يجب أولا أن نرى كيف عرفته الشريعة الإسلامية السمحاء في الفرع الأول من هذا المطلب على أن نخرج على تعريفه عبر مختلف القوانين المقارنة في الفرع الثاني لا سيما في القانون المصري، ثم القوانين اللاتينية : الفرنسي ، الألماني ، السوسري فالإيطالي لنصل أخيرا إلى تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار .

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية

يعرف فقهاء الشريعة الإسلامية عقد الإيجار بأنه تمليك نفع مقصود من العين بعوض ، وجاء في الهداية أن الإجارة عقد على المنافع بعوض ، ونصت المادة 577 من كتاب مرشد الحيران على أن عقد الإجارة هو تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجر في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة ، وجاء في حاشية ابن عابدين :

" قال في المبسوط لآبد من أعلام ما يقع عليه عقد الإجارة على وجه ينقطع به المنازعة ببيان المدة والمسافة والعمل ، ولا بد من أعلام البذل"¹.

يستفاد من تعريف فقهاء الشريعة الإسلامية لعقد الإيجار مايلي :

أولاً: عقد الإيجار عقد تمليك للمنفعة ، ويفهم منه أن إلتزام المؤجر إنما هو إلتزام سلبي كإلتزام البائع بالنسبة للمشتري و إلتزام مالك الرقبة بالنسبة للمنتفع ، فالمؤجر في الشريعة الإسلامية لا يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، بل هو ملزم بتملك المنفعة للمستأجر .

ثانياً : لعقد الإيجار في الشريعة الإسلامية أربعة أركان وهي : رضا المتعاقدين ، والعين المؤجرة والأجرة والمدة ، وهذه الأخيرة هي ركن جوهري في عقد الإيجار .

ثالثاً : أن المنفعة التي هي موضوع عقد الإيجار يجب أن تكون مقصودة من العين ، "فلا يكفي أن يكون الشيء المؤجر مما يجوز التعامل فيه ، بل يجب أيضا أن تكون المنفعة المقصودة من هذا الشيء منفعة معقولة ، ومن هذا نرى أن الباعث في الشريعة الإسلامية له أثر في صحة العقد وبطلانه"².

الفرع الثاني : تعريف عقد الإيجار في بعض القوانين المقارنة

ضمن هذا الفرع نرى كيف عرفت بعض القوانين عقد الإيجار مثل القانون المصري والقانون الفرنسي ، ثم نعرض على تعريف القانون الألماني ، فالقانون السويسري ، وصولاً إلى القانون الإيطالي .

أولاً : تعريف عقد الإيجار في القانون المصري

لقد تطرق القانون المصري لتعريف عقد الإيجار قبل تعديل القانون المدني المصري ، ثم بعد تعديله .

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 16

² - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 17 .

أ- قبل تعديل القانون المدني المصري :

عرفت المادتان : 362 و 445 من القانون المدني المصري عقد إيجار الأشياء

بأنه عقد يلتزم به المؤجر إنتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر و مرافقه مدة معينة بأجرة معينة

نلاحظ من هذا التعريف أن القانون المصري يقرر في تعريفه أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع بالشيء المؤجر و مرافقه ، إذن فالعمل الذي يقوم به المؤجر مدة الإيجار عمل سلبي حسب تعريف القانون المصري .

ب- بعد تعديل القانون المدني المصري :

جاء في المادة 558 من القانون المدني المصري تعريفا لعقد الإيجار على النحو التالي: " الإيجار يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " .

"ما يلاحظ على هذا التعريف الذي أتى به المشرع المصري بعد تعديل القانون المدني أن عقد الإيجار ينشئ إلتزامات إيجابية في جانب المؤجر ، ولا يقتصر على إنشأ إلتزامات سلبية كما كان في التقنين المدني القديم"¹.

ثانيا : تعريف عقد الإيجار في القانون الفرنسي :

عرفته المادة 1709 من القانون المدني الفرنسي بأنه : " عقد يلتزم به أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء في مدة معينة بأجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها "

مما يمكن ملاحظته على هذا التعريف أن القانون المدني الفرنسي يقرر أن المؤجر يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالشيء المؤجر ، فهذا العمل الذي يقوم به المؤجر مدة الإيجار عمل إيجابي على حسب القانون الفرنسي ، وهو ما ذهب إليه المشرع المصري بعد التعديل.

¹ - أنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الثالثة ، المجلد الأول ، الجزء 6 ، ص 05 .

ثالثا : تعريف عقد الإيجار في القانون الألماني

يفرق القانون الألماني بين نوعين من الإيجار : إيجار الإستعمال و إيجار الإستغلال ، فالأول عقد يلتزم به المؤجر أن يجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مدة الإيجار ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها للمؤجر (م 535) أما الثاني فهو عقد يلتزم به المؤجر أن يجعل المستأجر مدة الإيجار ينتفع بالعين المؤجرة ، ويحصل على ثمراتها في الحد الذي تعتبر فيه هذه الثمرات ريعا للعين ، طبقا لقواعد الإستغلال المألوفة ، ويلتزم المستأجر بأن يدفع الأجرة المتفق عليها (م 581 ق الألماني)¹.

رابعا: تعريف عقد الإيجار في القانون السويسري

فرق القانون السويسري أيضا ما بين نوعين من الإيجار : إيجار الإستعمال ، هو ذلك العقد الذي يلتزم به المؤجر أن يعطي للمستأجر منفعة العين المؤجرة في مقابل أجرة (المادة 253 من قانون الإلتزامات السويسري) وإيجار الإستغلال بأنه عقد يلتزم به المؤجر أن يعطي للمستأجر في مقابل أجرة معينة منفعة الشيء أو حق قبل الإنتاج ، وأن يتركه يجني الثمرات أو المحصولات الناتجة عن الشيء المؤجر ، ويجوز أن تكون الأجرة في إيجار الإستغلال مبلغا من النقود ، أو جزءا من الثمرات أو المحصولات (المادة 275) .

يمكن القول هنا بأن إلتزام المؤجر إيجابي في القانون السويسري كما هو في القانونين: الفرنسي والألماني .

خامسا : تعريف عقد الإيجار في القانون الإيطالي

عرف القانون الإيطالي عقد الإيجار بالمادة 1569 من القانون الإيطالي : "عقد إيجار الأشياء بأنه عقد يلتزم به أحد المتعاقدين بأن يجعل الآخر ينتفع بشيء مدة معينة في مقابل أجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها للأول " .

نستخلص من هذا التعريف بأنه يكاد يتفق في ألفاظه مع تعريف القانون المدني الفرنسي .

¹ - أنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 17 و 18 .

الفرع الثالث: تعريف عقد الإيجار في القانون الجزائري

"يدخل الإيجار ضمن العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء ، وهي الإيجار والعارية ،

وقد وردت في المواد من 467 إلى 548 مدني الجزائري"¹.

فبصدور الأمر رقم: 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري قرر مبادئ عامة للإيجار ولم يرد تعريفا للإيجار بموجب هذا الأمر إلا بعد تعديله بموجب القانون رقم: 10-05² وبالقانون رقم: 05-07 .

إن لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في إبطار الأمر رقم: 58-75 المشار إليه أعلاه وإنما أشار بموجب المادة رقم: 467³ على أنه ينعقد بمقتضى إتفاق يتم بين المؤجر والمستأجر" ، ولم يحدد له هذا القانون شكلا معينا ، بحيث ينعقد عقد الإيجار صحيحا بمجرد تطابق إرادة المتعاقدين ، ويجوز أن يتم بصورة شفوية، كما يمكن أن يتم بصورة مكتوبة"⁴ .

إلا أن المشرع الجزائري وبعد تعديله للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني بموجب القانون رقم: 05-07 عدل المادة 467⁵ .

¹- محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الخامسة الجزائر 2006 ، ص

4 .

²- القانون رقم : 10-05 المؤرخ في : 2005/06/20 الذي يعدل ويتم الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني .

³- راجع المادة رقم : 467 من الأمر رقم : 58-75 المؤرخ في : 1975/09/26 ، نفس المرجع

⁴- مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون اجزائري ، دار الخلدونية ، القبة القديمة ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2008م ، ص53 .

⁵- أصبحت المادة 467 بعد التعديل كالتالي : " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجا معلوم " .

-يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل آخر " .

المطلب الثاني :خصائص عقد الإيجار

الأصل " أن أركان العقد بوجه عام ثلاثة ، وهي التراضي ، المحل ، السبب ، ويضاف إليها ركنا رابعا وهو الشكل المطلوب لإنعقاد العقد في بعض العقود"¹
إلا أن عقد الإيجار ومن مجمل التعاريف السابقة نرى:
أولاً: أن القوانين تكاد تكون متفقة على تحديد أركان أربعة لعقد الإيجار وهي:

01-رضا المتعاقدين

02-الشيء المؤجر

03-الأجرة ، وقد تكون مبلغا من النقود ، أو نوعا آخر من الأموال ، كجزء من محصولات العين المؤجرة .

04-مدة الإيجار: وتعتبر الشيء الجوهرى في عقد الإيجار ، فلا يتصور عقد إيجار دون مدة ، ومن هنا نرى أن الإيجار بطبيعته عقدا مؤقتا ، ينتهي بإنتهاء مدته ، وهو في هذا يختلف عن عقود التصرفات كالبيع و المقايضة والهبة .

ثانيا: "أن عقد الإيجار ينشئ إلتزامات شخصية بين المؤجر والمستأجر ، وليس من شأنه أن ينقل حقوقا عينية على العين المؤجرة ، وهذا يؤخذ من التعاريف السابقة فأكثرها قد إستعمل لفظ الإلتزام ، وقرر صراحة أن المؤجر يلتزم بكذا ، وإنما الخلاف بين هذه القوانين هو في مدى إلتزام المؤجر ، هل هو إيجابي أو سلبي"².

نجد أن القانون المصري وفي ظل القانون المدني القديم (أي قبل التعديل) جعل عقد الإيجار ينشئ إلتزامات سلبية في جانب المؤجر متبعا في ذلك الشريعة الإسلامية، أما بعد تعديل القانون المدني المصري ، نهج المشرع المصري مثله مثل المشرع الجزائري بعد تعديل الأمر رقم:75-58 المتضمن القانون المدني بموجب القانون رقم:07-05 القوانين اللاتينية والجرمانية ، فجعلت عقد الإيجار ينشئ إلتزامات إيجابية ولا يقتصر على إنشاء إلتزامات سلبية ، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، ولا يقتصر على مجرد تركه ينتفع بهذه العين ، ويسلم العين في حالة تصلح معها للإنتفاع بها ، ويلتزم بإجراء الترميمات الضرورية .

¹- علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1990 ، ص 77 .

²- أحمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 19 .

من تعريف عقد الإيجار فيما تقدم يستنتج بأنه عقد رضائي من عقود المعاوضة ملزم للجانبين.

فهو عقد معاوضة (à titre onéreux) لأن المؤجر يأخذ عوضاً عن إنتفاع المستأجر بالشيء المؤجر ، وهو الأجرة .

هو عقد ملزم لجانبين (synallagmatique) لأنه يلزم كلا من المؤجر والمستأجر بالتزامات متقابلة .

وهو في الأصل من عقود التراضي (consensuel) إلا أننا سنرى لاحقاً كيف تدخل المشرع ونظم هذه العلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر ، وكيف جعل التنبيه بالإخلاء و إفراغ شكل العقد في صيغة رسمية من النظام العام ، كل ذلك سيأتي بيانه لاحقاً .

و لما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري ، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت ، و هو عقد زمني (contrat successif).

وهناك ارتباط وثيق بين الأجير و المدة ، فالمدة هي مقياس الإنتفاع بالشيء المؤجر والأجرة تقابل الإنتفاع .

كما أن عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية من جانب كل من المؤجر و المستأجر ، و لا يرتب الإيجار للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر .

و لما كان عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية ، فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف ، فعقد الإيجار هو المثل الظاهر لأعمال الإدارة ، كما أن البيع هو المثل الظاهر لأعمال التصرف .

المطلب الثالث : تمييز الإيجار عما يشابهه

خصائص عقد الإيجار المتقدمة الذكر تجعله يتميز عن غيره من العقود ، هاته العقود التي سنتناولها تباعاً ، و هي :

أولاً : تمييز عقد البيع عن عقد الإيجار

توجد فروق كثيرة بين هذين العقدين ، أهمها :

1- البائع يلتزم بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري ، و لذلك يعتبر البيع من أعمال التصرف

و يستوجب الأهلية لهذه الأعمال ، أما المؤجر فلا يلتزم بنقل ملكية الشيء المؤجر ، بل يقتصر التزامه على انتفاع المستأجر بهذا الشيء .

2- هلاك الشيء المبيع على المشتري (على أن يكون الهلاك واقعا بعد السليم) و هلاك الشيء المؤجر على المؤجر إذا كان هو المالك ، و إلا فالهلاك على المالك ، و ليس على المستأجر في أي حال ¹ .

3- بيع ملك الغير – فضلا على أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي – فهو باطل أيضا فيما بين المتعاقدين ، أما إيجار ملك الغير ، وإن كان هو أيضا لا ينفذ في حق المالك الحقيقي، إلا أنه صحيح فيما بين المتعاقدين .

4- الثمن في عقد البيع لا بد أن يكون مبلغا من النقود ، أما الأجرة في عقد الإيجار فقد تكون نقودا أو غير ذلك ، و هو ما أشار إليه المشرع الجزائري في المادة 467 ق م بعد التعديل في الفقرة الثانية " ... يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل اخر " .

ثانيا : تمييز عقد الإيجار عن البيع الإيجاري

جاء في المادة 467 من القانون المدني الجزائري : " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم .

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل اخر "

و يعرف البيع الإيجاري بأنه : " الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة ، ثم يصير هذا الإتفاق بيعا يمتلك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها ، أو بإعلان رغبته في الشراء ، أو بوفاء المالك بوعده في حالة الإتفاق على ذلك " ² .

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، عقد الإيجار (إيجار الأشياء) ، ص 22 .

² - حمدي أحمد سعد أحمد ، البيع الإيجاري ، دار الكتب القانونية ، مصر - المحلة الكبرى 2007 ، ص 29 .

وفقا لمفهوم الإيجار على النحو المبين أعلاه ، فإن الفارق يبدو واضحا من الناحية النظرية على الأقل - بين الإيجار العادي أو التقليدي وعقد البيع الإيجاري - حيث يقتصر الأول على مجرد تمكين المستأجر من الانتفاع المؤقت بالشيء أو العين المؤجرة أما الثاني فيمتد إلى أبعد من ذلك ، لأنه يرمي إلى نقل ملكية الشيء المعقود عليه إلى المستأجر المشتري في نهاية مدة الإيجار ، ولذا فإنه ينعقد بقصد البيع وليس بقصد الحصول على المنفعة فقط ، وما الإيجار فيه إلا إجراء أو مرحلة فنية تهدف لتحقيق واقعة قانونية خارجة عن إطار وهي الملكية .

ثالثا : تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية

توجد فروق كثيرة بين هذي العقدين ، أهمها :

• أ- الإيجار وعارية الإستعمال:

يتفقان في أن كلا منهما واقع على منفعة الشيء ، إلا أنهما يختلفان فيما يأتي :

- عقد عارية الإستعمال يكون حتما بغير عوض ، أما عقد الإيجار فهو دائما من عقود المعاوضة .
- عارية الإستعمال عقد عيني لا يتم إلا بتسليم الشيء المعار للمستعير ، أما الإيجار فمن عقود التراضي ، يتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول ولولم يتم تسلم العين المؤجرة للمستأجر¹ .
- عارية الإستعمال عقد ملزم لجانب واحد هو جانب المستعير ، أما الإيجار فهو ملزم لجانبين .

• ب- الإيجار وعارية الإستهلاك (القرض):

- الإيجار لا ينقل ملكية العين المؤجرة ، أما القرض فينقل ملكية الشيء المعار إلى المستعير، ويكون الشيء المعار عادة مما يملك بالإستعمال ، فيرد مثله لا عينه ، بخلاف الشيء المؤجر فلا يهلك بالإستعمال عادة ، ويرد بعينه .
- عارية الإستهلاك مثل عارية الإستعمال عقد عيني لا يتم إلا بالتسليم ، وهو ملزم لجانب واحد ، أما الإيجار فمن عقود التراضي وهو ملزم للجانبين .

¹- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 33

-الإيجار يكون دائما من عقود المعاوضة ، أما عارية الإستهلاك فقد تكون عقد تبرع أو بمقابل .

رابعا : تمييز عقد الإيجار عن عقد الوديعة

-في عقد الإيجار ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة ، والمودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة ، فلا يدفع أجرا ، بل المودع هو الذي يدفع الأجر .

- مسؤولية المودع عنده أخف من مسؤولية المستأجر، ويلتزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلبه ولو لم ينقض الأجل ، أما المستأجر فلا يرد العين إلا بعد إنقضاء الأجل .

"- أما من ناحية اشتراكهما في بعض الأشياء ، فيشترك المودع عنده والمستأجر في أنه إذا تصرف أي منهما في العين من دون إذن المالك أعتبر مبددا ¹."

خامسا : تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة

- المستأجر في عقد الإيجار لا يمثل المؤجر بخلاف الوكيل فإنه يعمل بإسم الموكل و يمثله.
- محل الوكالة تصرف قانوني ، أما الإيجار فمحل عمل مادي .
- تنتهي الوكالة بموت الوكيل ولاينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر إلا في حالات إستثنائية .
- يجوز الرجوع في الوكالة ولايجوز الرجوع في الإيجار .
- يجوز في الوكالة أن يعدل القاضي الأجر المتفق عليه ، أما في الإيجار فلا يجوز ذلك إلا في حالات إستثنائية .
- يشترك الوكيل والمستأجر في أنه إذا تصرف أي منهما في الشيء الذي تحت يده بدون إذن المالك أعتبر مبددا .

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ص15 .

سادسا : تمييز عقد الإيجار عن عقد الشركة

المستأجر في عقد الإيجار يدفع أجرة معينة للمؤجر ، وهو حر بعد ذلك في استغلال الشيء المؤجر ، فالمكسب له والخسارة عليه ، أما في الشركة فالشيء المشترك يستغله الشريكان ويقسمان الربح والخسارة .

سابعا : تمييز حق المستأجر عن حق الإنتفاع

كل من المنتفع والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة ، إلا أن الحقين يختلفان في :

- حق المنتفع حق عيني ، أما المستأجر فحقه شخصي .
- حق المنتفع ينقضي حتما بموته ، أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته .
- حق المنتفع قد يكون بعوض او بغير عوض ، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض .
- حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية ، فيما عدا الميراث ، أما حق المستأجر فمصدره دائما العقد .

ثامنا : تمييز حق المستأجر عن حق الارتفاق

" قل أن يلتبس حق المستأجر بحق الارتفاق ، مع ذلك قد يقع لبس في حق المرور إذا منح بمقابل ، فإن كان قد منح لمصلحة عقار فهو حق ارتفاق ، وقد يمنح للمصلحة عقار ، كما إذا منحت شركة سكك حديدية شركة أخرى أن تمر قاطراتها على قضبان الشركة الأولى ، ففي هذه الحالة يكون العقد إيجارا واقعا على حق المرور.¹"

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص23 .

الفصل الأول : مظاهر تكريس الحرية التعاقدية في الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم: 05-07

نجد أن المشرع الجزائري وبموجب القانون رقم : 05-07 المعدل والمتمم للأمر رقم : 75-58 المتضمن القانون المدني ، قد أقر مبادئ جديدة إعتنق بموجبها مبدأ سلطان الإرادة ، هذا إستثناء عما جاء به بموجب أحكام المادة 467 مكرر من القانون المدني¹ ، والتي جعلت عقد الإيجار من العقود الشكلية وذلك بالزامية كتابته .

إذن وكما سبقت الإشارة إليه ، أقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم : 05-07 المشار إليه أعلاه مبادئ جديدة اعتنق بموجبها مبدأ سلطان الإرادة ، مثلما جاءت به أحكام المادة 469 مكرر 1 على إنتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، كما قرر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم : 05-07 المشار إليه أعلاه وتوفقا مع مبدأ سلطان الإرادة إنهاء العمل بحق البقاء .

فمبدأ سلطان الإرادة " وقبل صيرورته مبدأ قانونيا ، فقد تشكل كمنظريّة قائمة بذاتها ، ساهم في بناء أفكارها فلاسفة كبار من أمثال : جان جاك روسو ، كانت و بورتاليس والذين رأوا من الناحية الفلسفية أن حرية الإرادة مطلقة من كل قيد ، وأنه لا قيام للإلتزام إلا إذا إرتضاه الفرد و أراد " ².

لذا سنتناول ضمن هذا الفصل مبحثين ، يكونان على النحو المبين أدناه :

المبحث الأول : انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء

المبحث الثاني : إنهاء العمل بحق البقاء.

¹- استحدثت المشرع الجزائري بموجب تعديله للقانون المدني بالقانون رقم : 05-07 المادة 467مكرر والتي نصت على : " ينعقد الإيجار كتابة ، ويكون له تاريخا ثابتا ، وإلا كان باطلا "

²- بودالي محمد ، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2007 ، ص 10 .

المبحث الأول : انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

أورد المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم : 05-07 أحكاما جديدة ، حماية لحق

صاحب المحل السكني أو المهني ، وأعاد التوازن في الحقوق المالية المترتبة عن عقد الإيجار ، خلافا للأحكام المعمول بها بموجب القانون المدني قبل التعديل الذي عرف عدم توازن الحقوق لكل من المؤجر والمستأجر ، بحيث خول لهذا الأخير حقوقا كثيرة مؤكدة بقرارات قضائية صادرة من قمة الهرم القضائي بشكل يصعب على المؤجر إسترجاع العين المؤجرة ، وأصبح المستأجر يظهر بمظهر المالك للعين المؤجرة التي يشغلها .

غير أن الأمر استدرك بموجب القانون رقم : 05-07 الذي وضع حدا للأحكام القانونية السابقة من حيث تمكين المؤجر باستعادة العين المؤجرة ، وإخلاء المستأجر منها عند انقضاء مدة الإيجار دون الحاجة إلى إتباع إجراءات التنبيه بالإخلاء¹ ، وله كمالك الشيء وحده في حدود ما قرره القانون حق التمتع بالعين المؤجرة ، والتصرف فيها ، وإعادة تأجيرها لأي شخص دون أن يتقيد ببند عقد الإيجار السابق عند انتهاء مدته المدونة في ذات العقد .

" بمعنى آخر، إذا كان التشريع الخاص بإيجار المحلات ذات الإستعمال السكني والمهني المنظم وفقا للأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، وعلى ما جرى به قضاء النقض في بلادنا ، قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من العين المؤجرة ، ولو بعد انقضاء مدة الإيجار ، وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذي قرره القانون وبند عقد الإيجار، فإن التعديل الذي أدخله المشرع على أحكام القانون المذكور بموجب القانون رقم 05-07 قيد بمقتضاه حق المستأجر وورثته ، والشاغل بحسن النية من مواصلة شغل الأمكنة بانقضاء مدة الإيجار المحددة لزوماً على عقد الإيجار"².

¹- للإطلاع أكثر أنظر الملحق

²- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 163 .

كما أن انتهاء الإيجار الصادر عن المنتفع وصاحب حق الإستعمال وحق السكن ينقضي بانقضاء المدة وبانقضاء الإنتفاع أساسا .

لذا سنتناول ضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب ، تكون كالتالي :

المطلب الأول : انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر وورثته

المطلب الثاني : انقضاء الإيجار بالنسبة لحق المنتفع

المطلب الثالث : انقضاء الإيجار بالنسبة لصاحب حق الإستعمال وحق السكن

المطلب الأول : انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر وورثته

أحدث المشرع بمقتضى القانون رقم 05-07 المشار إليه أعلاه ، مواد أخرى جديدة لم يتضمنها الأمر رقم 58-75 المشار إليه أعلاه، وهي مواد مكررة للمادة 469 من نفس القانون.

فبخصوص انقضاء الإيجار ، فإن المادة 469 مكرر 01 تنص بوضوح على أنه ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، وهذه الحالة تفرض حماية لصاحب العين المؤجرة ، تتمثل في تمكينه من استرجاعها دون اتباع إجراءات معقدة ، كما هو معمول به من قبل ، الممثلة في ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء طبقا لأحكام المادة 476 ق م وتقرير امكانية تمتع صاحب العين على عينه دون خوف من بقاء الأشخاص الموجدين تحت كفالة المستأجر أو اولاده ، والشاغلين عن حسن النية بالعين المؤجرة تحت غطاء حق البقاء الذي كرس بموجب المادة 514 من القانون المدني قبل التعديل ، أو تجديد عقد إيجار بشروطه الأولى لمدة غير محددة عند انتهاء عقد الإيجار وبقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مع علم المؤجر طبقا للمادة 509 من القنون المدني قبل التعديل.

" وعلى سبيل الإستثناء ، قررت المادة 469 مكرر 01¹ من القانون المدني بعد التعديل للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني ، مع وجوب

¹- نصت المادة 469 مكرر 1 في فقرتها الثانية من القانون المدني بعد تعديله بالقانون رقم: 05-07 على مايلي: " غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين " .

إخطار المؤجر بمقتضى عقد غير قضائي ، يتضمن إشعار برغبته في إنهاء علاقة إيجارهما لمدة شهرين من قبل أي أن يوجه المستأجر لمؤجره بواسطة محضر قضائي إشعار على أنه يضع حدا لعقد الإيجار المبرم بينهما في يوم كذا ، على أن تكون المدة الزمنية بين تاريخ الإشعار برغبة المستأجر ، وتاريخ إخلائه العين المؤجرة فاصل زمني يقدر بمهلة شهرين¹.

وفي حالة وفاة المستأجر، فإن الإيجار لا يدخل ضمن تكوين تركته ، وبالتالي لا يعتبر طريقا لنقله لورثته ، ثابت بنص صريح قرره المشرع في مادته 469 مكرر 02 التي تشير على أنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة ، غير أنه عند استقراء نص المادة 510 من القانون المدني في فقرتها الأولى قبل التعديل ، نجدها تقررضميا انتقال الإيجار إلى الورثة ، لما نصت بأنه لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

وعند استقراء الفقرة الثانية من المادة 469 مكرر 02 من القانون المدني بعد التعديل التي مضمونها : " غير أنه في حالة وفاة المستأجر ، مالم يوجد إتفاق على خلاف ذلك ، يستمر العقد إلى إنتهاء مدته ، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ مدة ستة أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم ، أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم " يفهم منها بأن ورثة المستأجر يبقون متمتعون بحق الإيجار طوال المدة المتبقية لنفاذ عقد الإيجار على أن ينتهي في كافة الأحوال بانتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار ، وما ذلك إلا احتراما من المشرع لإرادة الأطراف وتكريسا للحرية التعاقدية .

حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار

أشارت المادة 510 من القانون المدني قبل التعديل على أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، بمعنى أنه يمكن أن يستمر الإيجار طوال وجود الورثة باعتباره

¹- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 166 .

حق مالي قابل للتوريث ، غير أن المادة 469 مكرر 02¹ من القانون المدني بعد التعديل ، أشارت على أن انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر يكون طوال قيام مدة العقد فقط ،

احتراما لبنود العقد ، ويبقى العقد ثابتا في حقهم ويستمر إلى انقضاء مدته ، مالم يقض اتفاقهما على خلاف ذلك ، بمعنى أن بقاء ورثة المستأجر في العين المؤجرة يبرره مدة عقد الإيجار ذاتها ، وتجعلهم شاغلين بوجه حق يستند إلى عقد إيجار مورثهم مدة الإيجار المتبقية ، وليس على أساس نقل الإيجار إليهم عن طريق الإرث ، أو أن شغلهم للأمكنة يرجع إلى حقهم في البقاء بالعين المؤجرة أو أن علم المؤجر باستمرار شغلهم للعين المؤجرة يعتبر بمثابة تجديد عقد الإيجار بشروطه الأولى .

أما عن الورثة الذين يجوز لهم التمتع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار غير منقضية فهم ورثة المستأجر الذين كانوا يعيشون عادة معه لمدة ستة أشهر ، أي ليس لورثته الآخرين غير المتواجدين تحت كفالته أو تحت سقفه ، والذين لا يعيشون معه أن يطالبوا بحقهم في التمتع بمدة الإيجار غير المنقضية .

" وفي حالة ما إذا رأى ورثة المستأجر المتوفى قبل انقضاء مدة الإيجار ، والذين كانوا يعيشون معه عادة مدة ستة أشهر قبل وفاته ، بأن تكاليف عقد الإيجار باهظة بالنسبة إلى مواردهم ، أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ، يجوز لهم طبقا للمادة 469 مكرر 02 إنهاء عقد الإيجار ، على أن يقرروا بتجسيد إرادتهم في إنهاء العقد خلال مهلة ستة أشهر من يوم وفاة مورثهم (المستأجر) مع وجوب إخطار المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعار بإنهاء عقد الإيجار لمدة شهرين ، تحت طائلة رفض الطلب " ².

¹ - استحدثت المشرع الجزائري المادة 469 مكرر 02 بموجب القانون رقم: 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني ، وجاء فيها : " لاينتقل الإيجار إلى الورثة ، غير أنه في حالة وفاة المستأجر مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته ، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة(6) أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة لمواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم .

تجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة(6) أشهر من يوم وفاة المستأجر .
ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين " .

² - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 167 .

ينبغي أن يكون الإخطار الواجب إعلام المؤجر به بعقد غير قضائي لمدة شهرين ، طبقا للمادة 469 مكرر 02 في فقرتيها 02 و 03 ، ولا مانع أن يوجهوا الإخطار إلى المؤجر عن طريق المحضر القضائي يوم وفاة المستأجر .

وفي حالة تعدد ورثة المستأجر الذين كانوا يعيشون معه عادة لمدة ستة أشهر، ورغب البعض منهم في إنهاء عقد الإيجار ، في حين أعلن الآخرون رغبتهم في استمرار الإيجار طوال المدة المتبقية ، يضل عقد الإيجار قائما مستمرا لهؤلاء إلى إنتهاء مدته ، وعليهم وحدهم تحمل آثار الناجمة عن عقد الإيجار وأعباء العين المؤجرة ، في حين تبرأ ذمة الآخرين .

المطلب الثاني : انقضاء الإيجار بالنسبة لحق المنتفع

" تشير المادة 469 من الأمر رقم 58-75 بعد تعديله بموجب القانون رقم :05-07

على أنه : " ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الإنتفاع " وعند إجراء مقارنة بين هذه المادة والمادة 469 من القانون المدني قبل التعديل ، نلاحظ أن المشرع بعد التعديل بموجب القانون رقم 05-07 لم يشر إلى أي إجراء آخر لابد من إعماله لوضع حد لعلاقة الإيجار الصادر من المنتفع ، ويكفي إثبات انقضاء الحاجة إلى الإنتفاع بالعين الموضوع على سبيل الإيجار من قبل المنتفع ، غير أن المادة 469 قبل التعديل ، أشارت بوضوح إلى إتباع الإجراءات القانونية المقررة بخصوص توجيه التنبيه بالإخلاء ، ومراعاة آجال التنبيه المتمثلة في 15 يناير ، 15 جوان ، 15 أكتوبر ، طبقا للمادة 474 من القانون المدني " ¹.

تجدر الإشارة إلى أن حق الإنتفاع حسب المادة 844 من القانون المدني ، يكتسب بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم وبمقتضى القانون كما ينتهي بانقضاء الأجل المحدد ، فإن لم يحدد له أجلا عد الإنتفاع مقرا لحياة المنتفع ، وهو الذي ينتهي في كل الحال بموت المنتفع ، حتى قبل انقضاء الأجل المحدد طبقا للمادة 852 من القانون المدني ، كما ينتهي حق الإنتفاع بهلاك الشيء طبقا للمادة 853 من القانون المدني ، وعدم استعماله طيلة مدة 15 سنة ، وهي مدة سقوط الحق طبقا للمادة 854 من نفس القانون .

¹- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص163

المطلب الثالث : انقضاء الإيجار بالنسبة لصاحب وحق الاستعمال وحق السكن

أشارت المادة 855 من القانون المدني قبل التعديل على أن نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب السكن وأسرته الخاصة أنفسهم ، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق، وتضيف المادة 856 من نفس القانون على أنه لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن ، إلا بناء على شرط صحيح أو مبرر قوي ، وإذا كانت هذه المادة استعملت عبارة " التنازل " دون أن تحدد طبيعته القانونية ، أهي هبة أم إيجار أم بيع ، فإن المادة 469 مكرر من القانون المدني بعد التعديل أشارت بوضوح إلى مصطلح قانوني يتمثل في الإيجار عوضا عن مصطلح التنازل ، بمعنى أنه لا يجوز لصاحب حق الاستعمال وحق السكني أن يبرما عقد إيجار للغير ، مالم يرد في العقد المنشئ لحق الاستعمال أو حق السكني بندا صريحا يرخص له بأن يعقد إيجارا على ذات الشيء .

وينتهي الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال وحق السكني بقوة القانون بانقضاء حق الاستعمال وحق السكني ، طبقا للمادة 469 مكررة 02 من القانون المدني بعد التعديل .

المبحث الثاني : إنهاء العمل بحق البقاء

إيماننا من المشرع بأن عقد الإيجار من العقود الرضائية ، التي لاتخضع في تكوينها ولا في تنفيذها إلا لإرادة الأطراف ، فإنه اعتنق مبدأ سلطان الإرادة ، وذلك من خلال تعديله للأمر رقم: 58-75 المتضمن القانون المدني بموجب القانون رقم: 05-07 والذي كرس بموجبه المشرع الجزائري الحرية التعاقدية ، ذلك بإبعاده للعمل بالحق في البقاء

ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين يكونان كتالي :

المطلب الأول : تعريف وشروط الحق في البقاء .

المطلب الثاني : قاعدة إنهاء العمل بحق البقاء والإستثناءات الواردة عليها

المطلب الأول : تعريف وشروط الحق في البقاء

تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء¹ من القانون المدني الفرنسي الذي أدخله لأول مرة بموجب قانون 01 سبتمبر 1947 نتيجة للحرب العالمية الثانية التي أجبر فيها المشرع الفرنسي على التدخل قصد تحديد سعر الإيجار و الحد من تهديدات الطرد التي كانت توجه للمستأجر كلما دفع سعر الإيجار

الفرع الأول : تعريف الحق في البقاء

تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء لحماية المستأجر التي تبدا ووضعيته أصعب من وضعية المؤجر في القانون المدني من المواد 514 إلى 537.

ونظرا لتخوف المؤجرين من هذا الحق الذي أدى إلى غلق ما يزيد عن خمسمائة ألف (5000.000) مسكن في بلاد تعرف أزمة سكن خانقة ، جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري، وألغى تطبيق أحكام هذه المواد على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرم بعد صدور هذا المرسوم التشريعي.

و باعتبار أن من مهام الدولة هو امتصاص أزمة السكن مما أدى إلى إبقاء

أحكام حق البقاء المنصوص عليها في المرسوم 76-147 وإخضاع العلاقة بين المؤجر و المستأجر لمحل سكني لديوان الترقية والتسيير العقاري لأحكام هذا المرسوم خاصة وان هذا الأخير قد منع المستأجر من ممارسة حقه في البقاء في حالة عدم شغله للأمكنة لمدة لا تقل عن 08 ثمانية أشهر دون عذر محدد.

¹- للإطلاع أكثر راجع الموقع : deroit7.blogspot.com/2014/05/blog-post_1310.html

تاريخ وساعة تفحص الموقع : 2016/05/12 على الساعة 17:00 .

وعليه فإن فرضية المساكن دون شغل غير متوقعة في هذا النوع من السكنات ويقوم حق البقاء في هذه السكنات بقوة القانون عند نهاية مدة الإيجار المتفق عليها ليتحول المستأجر إلى مستأجر مستفيد بحق البقاء شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر .

وهذا طبقا للنص المادة 11 من المرسوم 147-76 و المقصود من حق البقاء المفهوم الوارد في القانون المدني لان المؤجر لا يمكنه أن يضع حدا للإيجار عدا في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية ، كما انه لا يوجد في المرسوم ما يدل على حق المؤجر في توجيه التنبيه بالإخلاء الذي ينص عليها القانون المدني و الذي بواسطته يتحول المستأجر إلى شاغل للأمكنة في حالة تمسكه بحق البقاء كما أن المرسوم أضاف صفة للمستأجر عند نهاية مدة الإيجار ليصبح مستأجرا بحق البقاء ، ولم يعتبره شاغلا للأمكنة كما في القانون المدني.

وقد أكد هذا القرار الصادر عن المحكمة العليا¹ حيث جاء فيه حيث أنه في القضية الراهنة السكن المقصود في الشأن تابع لأملك مكتب الترقية والتسيير العقاري و عليه فالعلاقات بين المؤجر والمستأجر لا تخضع لأحكام القانوني المدني وإنما تخضع لأحكام المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، وفي نصوص هذا المرسوم لا يوجد أحكام مثل التي يقرها القانون المدني بل هي على العكس لا يوجد أي تمييز بين المستأجر و الشاغل المستفيد من قانون الإيجار و حضور المستأجر في الأمكنة مفروض على المالك رغم إرادته بعد مضي المدة المنصوص عليها في العقد عند نهاية الإيجار المتفق عليه".

الفرع الثاني : شروط الحق في البقاء

لممارسة حق البقاء يجب أن تتوفر في الشاغل شروط² معينة نعرضها فيما يلي :

1- يجب أن يكون شغله للمكان يعقد إيجار صحيح :

لا بد أن يكون شاغلا للمكان بمقتضى عقد إيجار سابق وصحيح، إذ ي يستفيد من الحق في البقاء من كان شاغلا للمكان بمقتضى حق انتفاع أو عقد عارية أو البائع الذي يبقى شاغلا للمكان مؤقتا.

1- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الإجتماعية بتاريخ: 1985/11/11 تحت رقم : 38696 .

2- للإطلاع أكثر راجع الموقع : www.startims.com/?t=684572

تاريخ وساعة تفحص الموقع : 12/05/2016 على الساعة : 18:00 .

فيجب أن يكون الشاغل مستندا إلى عقد إيجار وذلك سواء كان عقدا مكتوبا أو شفويا يثبت بوصولات الإيجار..

أما الشاغل بدون حق ولا سند كما لو كان شاغلا للمكان على سبيل التسامح فقط، فلا يجوز له التمسك بالحق في البقاء مهما طال مدة شغله للعين، فمن الضروري أن يكون شغل المكان مستندا إلى عقد إيجار صحيح

ولكي يتمكن ورثة المستأجر من التمسك بالحق في البقاء ابتداء - أي لم ينتقل إليهم من مورثهم - لا بد أن يكون عقد إيجار السلف صحيح.

أما إذا كان شغل العين بمقتضى عقد إيجار فرعي أو تنازل عن الإيجار أو تبادل بالعين

المؤجرة ففي هذه الحالة يجب أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل صحيح ويتم ذلك بموافقة المؤجر صراحة أو بمقتضى نص قانوني، كما في حالة المنتفع بحق الاستعادة إذا تنازل للشاغل الذي استعاد المحل منه عن المحل الذي يتخلى عنه وهذا ما تعرضت له المادة 532 مدني. ولقد نصت المادة 505 مدني على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك."

ويلاحظ أنه إذا كان الإيجار الفرعي جزئي أي المستأجر الأصلي أجر جزء فقط من العين المؤجرة واحتفظ لنفسه بالجزء الباقي ففي هذه الحالة لا يمكن للمستأجر من الباطن التمسك بالحق في البقاء إلا لمدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة، فإذا استطاع المالك استرجاع العين المؤجرة من المستأجر الأصلي - في الحالات التي لا يجوز فيها لهذا الأخير التمسك بالحق في البقاء - فيحتج بذلك في مواجهة المستأجر الفرعي. ويسري هذا الاسترجاع في حقه، ذلك لأن تمسكه بالحق في البقاء مرتبط بتوافر شروط الحق في البقاء بالنسبة للمستأجر الأصلي وهذا الصدد نصت عليه المادة 524 مدني على أنه: "في حالة الإيجار الفرعي الجزئي لا يحتج بحق بقاء الفرعي إلا مدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة."

2- يجب أن يكون المستأجر حسن النية:

يجب على الشاغل لاعتباره حسن النية أن يفي بالتزاماته كدفع الأجرة في المواعيد، وعدم تصرفه في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والتي تكون قد خصصت لضمان الوفاء بالأجرة، وذلك عدم تغيير تخصيص الأمكنة المؤجرة وعدم التنازل أو التأجير من الباطن بدون موافقة المؤجر.

ويذهب القضاء إلى اعتبار المستأجر الذي يشتم المؤجر سيء النية لأنه أخلّ بالتزامه بالاستغلال الهادئ للأمكنة، حيث اعتبرت المحكمة العليا أن اعتداء أعضاء عائلة المستأجر على المؤجر بالسب يفقد هذا الأخير حسن النية وبالتالي حقه في البقاء.

-3 يجب أن يكون المستأجر شاغلا للمكان شغلا فعليا

للتمسك المستأجر بالحق في البقاء يجب أن يكون قد استمر شغله للأمكنة مدة 8 أشهر خلال السنة الإيجارية، ولا يمكن لمن يشغل المكان لمدة أقل من 8 أشهر التمسك بالحق في البقاء

إلا إذا كان له سبب مشروع، كما إذا تطلبت وظيفته ذلك مثلا وهذا ما اشترطته الفقرة الثانية من المادة 517 من القانون المدني.

كما لا يمكن التمسك بالحق في البقاء لمن كان يشغل المكان بقصد استعماله للمتعة في المواسم وهذا ما نصت عليه المادة 6/517 مدني.

إذا لتمسك المستأجر بالحق في البقاء يجب أن تكون إقامته في الأمكنة إقامة معتادة.

-4 يجب ألا يكون قد صدر ضد المستأجر حكم نهائي بالتخلي عن العين المؤجرة:

فلا يمكن التمسك بالحق في البقاء للمستأجر الذي صدر ضده حكم قضائي يلزمه بالتخلي عن العين المؤجرة وكان هذا الحكم حاز قوة الشيء المقضي فيه، شريطة ألا يكون سبب صدور هذا الحكم هو انتهاء مدة الإيجار أو إنهاء حق البقاء كان مقررا وفقا لقوانين سابقة إذ في هاتين الحالتين يعد الحكم بالتخلي مخالفا للقانون، وهذا ما نصت عليه المادة 2/517 مدني.

المطلب الثاني : قاعدة إنهاء العمل بحق البقاء والإستثناءات الواردة عليها

قرر المشرع في إطار القانون رقم: 05-07 المشار إليه أعلاه ، إنهاء العمل بحق البقاء ، بحيث لايجوز للأشخاص الشاغلين عن حسن النية ، والموضوعين تحت الكفالة والذين يعيشون مع المستأجر لمدة ستة أشهر ، والمستأجر الفرعي ... التمسك بحق البقاء بالعين المؤجرة ، غير أنه قرر على سبيل الاستثناء حالتين فيهما العمل بحق البقاء ، وذلك بموجب مادته 507 مكرر¹ من القانون المدني ، سنتطرق إليهما في نهاية هذا المطلب.

نجد أن المشرع الجزائري، ومن خلال استحداثه للمادة 507 مكرر بموجب القانون رقم 05-07 قد ألغى حق البقاء في الأمكنة، وحق إسترجاعها والذي كان منظما بموجب أحكام المواد من 508 إلى 537 من القانون المدني قبل التعديل .

كما قام المشرع الجزائري بإلغاء المادة 20 والفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21، والمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في : 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري .

محتوى المادة 20 المذكورة أعلاه الملغاة ، تتعلق بعدم تطبيق أحكام حق البقاء المتمثلة في المواد 471-472-474-509 من القانون المدني على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني والمهني المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المشار إليه أعلاه ، والسبب في إلغاء هذه المادة " 20 " ، يرجع إلى أنها أحدثت تضاربا في عملية التطبيق ، ذلك أنه صدرت سندات قضائية تطبق أحكام حق البقاء على عقود الإيجار المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي المذكور أعلاه ، وخضعت لنفس أحكام العقود

¹ - استحدث المشرع الجزائري المادة 507 مكرر بموجب القانون رقم: 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني ، و التي جاء فيها: " تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة عشرة (10) سنوات،ابتدا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية .غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستون(60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن ، وفقا للتشريع السابق ، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم لايستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم " .

العقود المبرمة بين الخواص فيما بينهم بخصوص إيجارات الشقق والمحلات المخصصة لغير الاستعمال التجاري ، والمعاملات الإيجارية في إطار الترقية العقارية ، إلى جانب التضارب القائم بين رجال القانون والمتعاملين مع القضاء حول المفهوم الصحيح لحكم المادة 20 المشار إليها أعلاه ، لكون مضمونها يشير إلى عبارة عدم تطبيق المواد المذكورة ، بدلا من عبارة الإلغاء .

أما محتوى الفقرتان 02 و 03 من المادة 21¹ من المرسوم التشريعي 93-03 ، فتتعلق بمعاقبة المؤجر في حالة عدم إفراغ عقد الإيجار في نموذج محدد ، واعتبار عقد الإيجار كأنه أبرم لمدة سنة واحدة في حالة شغل المستأجر عين المكان .

هاتين الفقرتين من المادة 21 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 سبق الإشارة إليه ، علما بأن المادة 21 الملغاة ، أشارت إلى معاقبة المؤجر في حالة إبرامه عقد الإيجار دون إفراغه في نمودجه المحدد بموجب المرسوم رقم : 94-69 المؤرخ في : 19/03/1994 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في : 01/03/1993 والمتضمن النشاط العقاري ، لكن دون أن تبين ماهية العقوبات الواجبة التطبيق خاصة أن المشرع في قانون العقوبات لم يورد أي مادة بخصوص ذلك ، ما عدا الأحكام التي قررها القانون المدني المتعلقة بالفسخ أو البطلان في حالة تخلف شروط أركان أي عقد من العقود .

" أما المادة 22 من نفس المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، فتتعلق بوجوب مغادرة المستأجر الأمكنة في حالة انقضاء أجل عقد الإيجار ، وهي حالة مؤكدة بموجب القانون رقم : 05-07 التي تشير إلى أن عقود الإيجار ، عقود محددة المدة طبقا لنص المادة 467

¹ - جاء في الفقرتين 02 و 03 من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم : 93-03 المؤرخ في: 01/03/1993 ما يلي : " يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها .ومن جهة أخرى ، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد ، فإن أي وصل يجوز شغل الأمكنة يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة " .

المعدلة ، وهي غير قابلة للتمديد ضمنيا ، خلافا لما قرره المشرع المدني قبل التعديل " ¹ .

إن وكما التطرق إليه أعلا نرى أن المشرع وباستحداثه للمادة 507 مكرر بموجب القانون رقم : 05-07 والذي ألغى بموجبها الأحكام المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة وحق استرجاعها ، والتي كانت منظمة بموجب أحكام المواد من 508 إلى 537 قبل تعديل القانون المدني ، بذلك يكون المشرع الجزائري قد إعتنق مبدأ سلطان الإرادة ، وكرس احترام إرادة الأطراف .

يرد على هذه القاعدة إستثنائين هما :

الإستثناء الأول : تتمثل في أن الأحكام المترتبة عن عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة عشر سنوات ، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية .

الإستثناء الثاني: مقررة لفائدة الأشخاص الطبيعيين البالغين ستون (60) سنة كاملة منذ نشر هذا القانون، بحيث لهم الحق في التمسك بحق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق إلى حين وفاتهم دون وراثته .

¹- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص187 .

الفصل الثاني : الحد من الحرية التعاقدية في الإيجارات المدنية

الأصل في عقود الإيجار الرضائية ، لأن عقد الإيجار من العقود الرضائية التي لاتخضع لإرادة الأطراف دون غيرهم ، فلهم الحرية المطلقة في أن ينشئوا ما أرادوا من التزامات فيما بينهم ، ذلك أن مبدأ سلطان الإرادة يقتضي الحرية في التعاقدات ، فالإنسان وفق هذا المبدأ في ان يتعاقد و أن لا يتعاقد ، وإذا تعاقد فله الحرية في إنشاء ما يراه مناسباً من التزامات ، إلا أنه ونظراً لإعتبارات إجتماعية وأخرى إقتصادية ، تقوم بعض التشريعات ومنها المشرع الجزائري بتنظيم هذه العلاقة العقدية بين الأطراف ، وتحد من إرادتهم ، فتجعل من بعض الإجراءات عدم جواز مخالفتها ، كالتنبيه بالإخلاء وحق البقاء في الأمكنة ، حيث كانت أزمة السكن -مثلاً- وراء إقرار حق البقاء في الأماكن للمستأجر ، وتنظيم عقد الإيجار تنظيمياً مفصلاً ، حماية للمستأجر على حساب المؤجر¹ ، وهذا ما سنراه مفصلاً في هذا الفصل .

وعلى إعتبار أن الإيجار عقداً من العقود الرضائية التي تخضع لإرادة الأطراف دون غيرهم إلا اننا نجد أن المشرع الجزائري تدخل ، ونظم هذه العلاقة بين المؤجر والمستأجر أحياناً بموجب القانون المدني ، وذلك قبل تعديله بالقانون رقم : 07-05 ، والذي من خلاله وبوجب المواد من 514 إلى 537 أوضح المشرع الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة بحق البقاء في الأمكنة المؤجرة ، وكيفية استعادتها ، وكذا الأشخاص الذين يسقط عنهم الحق في الاستفادة بالإحتفاظ بالأمكنة .

¹- علي فيلالي ، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد) ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر 2005 ، ص6 .

ثم نجد أن المشرع الجزائري وبعد تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم : 05-07 والذي جعل من خلاله الكتابة شرطا لازما لإنعقاد الإيجار ، وأحيانا أخرى نظمها بموجب المرسوم التشريعي رقم : 03-93 المتضمن النشاط العقاري ، وذلك بموجب مواد من 20 إلى 23 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم : 69-94¹ .

كما نجد أيضا أن المشرع ومن خلال المبادئ التي قررها المرسوم رقم : 147-76² ، حيث ألزم المتعاقدان على إفراغ عقد الإيجار في نموذج³ معد لذلك ، بالإضافة إلى إجراءات سنراها لاحقا .

لذا سوف نتناول ضمن هذا الفصل مبحثين يكونان كما يلي :

المبحث الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب الأمر رقم 58-75

المبحث الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب بعض القوانين الخاصة

¹- المرسوم التنفيذي رقم: 69-94 المؤرخ في: 19/03/1994 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03-93 المؤرخ في: 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري .

²- المرسوم رقم: 147-76 المؤرخ في: 23/10/1976 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري .

³- للاطلاع أنظر الملحق .

المبحث الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب الأمر رقم : 58-75

كما تمت الإشارة إليه أعلاه نجد أن المشرع الجزائري قد قام بتنظيم العلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر ، وأوجب بعض الشكليات يجب على المتعاقدين اتباعها ، وذلك بموجب الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، لذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار قبل تعديل الأمر رقم : 58-75

المطلب الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بعد تعديل الأمر رقم : 58-75

المطلب الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار قبل تعديل الأمر رقم: 58-75

الأصل أن الإيجار ينقضي بانقضاء المدة المحددة له ، هذا كقاعدة عامة ، إلا أن المشرع الجزائري وقبل تعديل الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني بموجب القانون رقم : 07-05 المدني كرس حقا للمستأجر وهو في حالة بقاءه شاغلا للأمانة بعد انقضاء مدة الإيجار بعلم المؤجر ، اعتبر عقد الإيجار المنتهي مدته ، قد انعقد بصورة جديدة لمدة غير محددة ، وفي هذه الحالة يقع على ذمة المؤجر الذي يريد استرجاع الأمانة ، أن يمتثل لشروط قانونية محددة بموجب المادتين 474 و 475 من القانون المدني ، تتمثل في ضرورة توجيه إنذار للمستأجر بالتخلي عن العين المؤجرة وفقا لآجال خاصة حددتها المادة 475¹ .

إذن ومما سبق نجد أن المشرع وبإلزامه للمؤجر بأن يمتثل لشروط قانونية محددة بموجب المادة المذكورة أعلاه ، تتمثل في توجيه إنذار مسبق من طرف المؤجر للمستأجر بالتخلي عن العين المؤجرة وفقا لآجال خاصة ، ما هو إلا تدخل من المشرع الجزائري في حرية طرفي العقد

أولا : ثمن الإيجار والمنازعة فيه

يجب أن تكون الأجرة المذكورة في عقد الإيجار جدية وحقيقية " وتكون الأجرة حقيقية إذا كان ما أظهره المتعاقدان في العقد لا يستر اتفاقا آخر حولها ، فإن كان غير

¹- نصت المادة 475 من القانون المدني قبل تعديله بالقانون رقم : 07-05 على: " تحدد آجال الإنذار المسبق كما يلي :

- شهر في إيجار المساكن المؤثثة .
- ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدية .
- ستة أشهر في ديار السكنى المنفصلة ، والإنذار بالتخلي يعين لزوما في الآجال التالية : 15 يناير ، 15 أبريل ، 15 يوليو ، 15 أكتوبر ، وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداء من الأجل الذي يليه " .

ذلك ، عدت الأجرة صورية لا يلتزم المستأجر بدفعها في حقيقة الأمر ، عند ذلك يكون تصرفهما الظاهر" ¹ .

أشارت المادة 470 من القانون المدني على أن بدل الإيجار يمكن أن يكون نقداً أو بتقديم أي عمل .

أ:

" في حالة عدم اتفاق المتعاقدين على ثمن الإيجار ، تعين على المؤجر أن يحيط المستأجر علماً به كتابة بموجب عقد غير قضائي خلال شهر واحد ، تسري ابتداءً من شغل هذا الأخير الأمكنة" ² .

ويترتب عنه ما يلي :

• أن يقبل المستأجر ثمن الذي أخطر به من قبل المؤجر صراحة ، حينئذ يتحمل عبئ الوفاء به بصورة دورية .

• أن لايفصح المستأجر عما أخطره ، ويلتزم حالة سكون دون إعلان موافقته من عدمه

في هذه الحالة إذا استمر سكون المستأجر لمدة شهر واحد من يوم تبليغه بثمن الإيجار الذي عرفه به المؤجر ، صار لازماً له ، وتثقل ذمته المالية به ، ويجوز للمؤجر استعمال طريق دعوى فسخ عقد الإيجار ، أو مطالبته بالدفع مع العويض ، وتمكينه من اقتضاء حقه بالطرق الجبرية .

• أن يعلن المستأجر عدم موافقته على ثمن الإيجار الذي أحيط به علماً دون أن يتوصلاً إلى تحديد ثمن إيجار بالتراضي .

في هذه الحالة ، أجاز القانون للطرف المستعجل أن يرفع دعواه إلى المحكمة لأجل تحديد بدل الإيجار ، ولجهة القضاء بالإستعانة بأهل الخبرة في ذلك ، غير أن اعتراض المستأجر مؤجره بخصوص ثمن الإيجار ، ينبغي أن يتجسد برفع دعوى قضائية

¹- أمجد محمد منصور ، الوجيز في العقود المسماة(البيع والإيجار)، دار البركة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى سنة 2006 ، ص178

²- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص59 .

من قبل أحدهما خلال أجل شهرين تسري من خلال تبليغ اعتراض المستأجر .

أما بدل الإيجار النافذ إلى غاية النظر في الدعوى القضائية ، هو الثمن السابق الذي اعتمده المتعاقدان ، وإذا لم يبرم عقد إيجار من قبل ، وانعدم بذلك الثمن السابق ،

وتعذر الإتفاق بين المؤجر والمستأجر عن تحديد بدل الإيجار ، يتدخل القاضي في تحديده مؤقتا يستحقه المؤجر بصورة دورية إلى غاية الفصل في الدعوى .

" تجدر الإشارة إلى أن المادة 471 من القانون المدني أشارت إلى عبارة " الطرف المستعجل " ليس معناه انعقاد الإختصاص للقضاء الإستعجالي ، والذي يبقى دائما خاضعا لأركانه المقررة غير تلك التي أوردتها المادة المذكورة " ¹ .

ب :

في حالة تجديد الإيجار بشروطه الأولى ضمنا عن بقاء المستأجر شاغلا للأمكنة بعلم المؤجر في العين المؤجرة ، بالرغم من انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار ، يجوز لهما أن :

ينازع الآخر في ثمن الإيجار المتفق عليه في عقد الإيجار الأول بمقتضى عقد غير قضائي ، أو برسالة موسى عليها كي يعينا ثمنا جديدا لعقدتهما محل التجديد ، وذلك بعد مضي مهلة ستة أشهر من تاريخ تجديد العقد بواسطة المحكمة .

أما عن الوقت الذي ينبغي فيه رفع الدعوى القضائية ، يكون بعد انقضاء أجل شهرين من يوم الإعلان عن التنازع حول سعر الإيجار الجديد ، والذي يسري من يوم قيد الدعوى بأمانة ضبط المحكمة .

ج :

في حالة ما إذا حدد ثمن الإيجار في عقد الإيجار ، وتبين للمستأجر عند شغله للعين المؤجرة ، أو عند تجديد عقد الإيجار ، أو عند تجديد ثمن الإيجار الجديد ، بأن الأمكنة ألحقت بها أضرارا تحول دون الانتفاع بها تمام الانتفاع لتعرضها لإخلال كلي أو جزئي ، يتطلب معه بالضرورة إدخال عليها ترميمات ، على المستأجر أن يخبر

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 61 .

المؤجر بما أُلحق بالعين المؤجرة بموجب عقد غير قضائي ، أو رسالة مضمنة ، وأن يرفع دعوى قضائية عليه لفسخ عقدهما أو إنقاص ثمن الإيجار خلال أجل شهرين ابتداء من تاريخ إعلان المستأجر المؤجر بورقة مكتوبة حسب الطريقة المشار إليها .

ثانيا : حق البقاء في العين المؤجرة

نظم المشرع في إطار الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، موضوع حق البقاء بموجب المواد من 514 إلى 537 .

" أوضح المشرع من خلال هذه المواد الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من حق البقاء في الأمكنة المؤجرة ، وكيفية استعادتها ، وكذا الأشخاص الذين يسقط حقهم في الاستفادة بحق الاحتفاظ بالأمكنة " ¹ .

أ - المستفيدون من حق البقاء في الأمكنة

أشارت المادة 514 من الأمر 58-75 المشار إليه أعلاه ، على أنه للشاغلين عن حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهن ، والمنتفع بها عن طريق الإيجار ، الحق في أن يتمسكوا بالبقاء في الأمكنة دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ، وللأشخاص المعنوية الحق في الاستفادة بالاحتفاظ بالأمكنة ، إذا كانت تمارس نشاطا نزيها بالأمكنة المؤجرة .

ولقد أوضحت المادة 514 في فقرتها الثانية والثالثة مفهوم الشاغل عن حسن نية ² .

¹- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 65 .

²- نصت المادة 514 من القانون المدني في فقرتها الثانية والثالثة على أنه : يعد شاغلا عن حسن نية ، المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي ، والمتنازلون عن انتهاء مدة الإيجار ، وكذلك الشاغلون للأماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي ، أو إيجار فرعي صحيح ، أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة ، إذا وفوا بتعهداتهم .

كما يعد أيضا شاغلا عن حسن نية ، الأشخاص الذين يستعملون يوم صدور هذا القانون أماكن للسكن ، كانت قد استأجروها من قبل إدارة عمومية لهذا الغرض ، إذا أثبتوا أنهم سددوا ثمن الإيجار وخاصة إذا تم ذلك عن طريق الإقتطاع من المرتبات ، غير انه لايسري مفعول هذا النص إلا عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية ، وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها " .

" يثبت حق البقاء في الأمانة المؤجرة أيضا ، في المحلات المعدة للسكن أو للمهن لأفراد عائلة المستأجر ، الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر ، وذلك في حالة هجر المستأجر لها أو وفاته أو وفاة الشاغل " ¹ .

ويستفيد الأشخاص الموضوعين تحت كفالة المستأجر بموجب عقد الكفالة من حق البقاء في الأمانة المؤجرة ، على أن يتم إثبات الكفالة بموجب عقد يحرر بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق ، أو بأمر يصدره السيد رئيس المحكمة بناء على المادة 117 من الأمر رقم : 11-84 ² .

تجدر الإشارة إلى أن الحق في البقاء بالأمانة غير قابل للنقل إلى الغير بأي وجه من أوجه التصرف ، كما تشير إليه المادة 525 من القانون المدني ³ .

ب - حالات سقوط الحق في البقاء

حددت المادة 517 من القانون المدني ، حالات لا يمكن للشاغل عن حسن النية أو المستأجر أن يستفيد من حق البقاء في الأمانة المؤجرة كالتالي :

" لا حق ف البقاء بالأمانة للأشخاص المنصوص عليهم في المواد 514 و 515 و 516 في الحالات التالية :

- الذين صدر أو يصدر ضدهم حكم قضائي بالتخلي حاز قوة الشيء المقضي فيه بمقتضى الحق العام ، أو بمقتضى نصوص سابقة تخول استعمال حق استرداد الحيابة لرب الملك ، أو الذين قد يصدر ضدهم حكم مماثل بالتخلي لسبب من الأسباب ، وحسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون ، غير أنه لا يجوز

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 66 .

² - الأمر رقم : 11-84 المؤرخ في : 09 يونيو سنة 1984 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02-05 المؤرخ في : 2005/02/27 المتضمن قانون الأسرة .

³ - نصت المادة 525 من القانون المدني على : " الحق في البقاء بالأمانة حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة أحكام المادة 515 " .

حرمان الشاغل من حق البقاء في الأمكنة ، إذا لم يصدر الحكم بالتخلي إلا بسبب انتهاء مدة الإيجار أو بسبب حق البقاء تكون قد قضت به قوانين سابقة .

- إذا لم يشغلوا بأنفسهم فعلا الأمكنة المؤجرة ، أو لم يشغلها الأشخاص العائشون عادة معهم سواء أكانوا من أفراد عائلتهم ، أو ممن تجب عليهم نفقتهم ، ولا بد أن يكون شاغل الأمكنة قد استمر ثمانية أشهر خلال السنة الجارية ، إلا إذا كانت وظيفة وظيفية أو مهنة الشاغل ، أو سبب آخر مشروع يبرر شغل المكان لمدة أقل .
- إذا كانت لهم عدة مساكن ، ولكن ادعت الضرورة إلى تلك الوظيفة أو المهنة .
- إذا كانوا يشغلون أمكنة سواء سكنها محضورا ، أو صدر في شأنها قرار يشعر بالخطر .
- ويقضي بالترميم أو بهدم العقار الذي يشرف على الإنهيار ، والذي توجد فيه الأمكنة .
- غير أنه إذا كان الخطر مؤقتا أو وقع الرجوع في الأمر المعلم بالخطر ، فإنه يسوغ للذين يشغلون الأمكنة أن يحتجوا بمقتضيات هذا الفصل للرجوع إلى الأمكنة .
- إذا كانوا يشغلون أمكنة تقع في بنايات اشترت أو انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة ، بشرط أن تضمن الإدارة للمستأجرين أو الشاغلين المأمور بإخراجهم تعويضهم بالسكن .
- إذا كانوا يشغلون أمكنة للمتعة بقصد استعمالها في المواسم ، دون السكن المستمر بها .
- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل في حالة إبطال هذا العقد .
- إذا كان لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الإسترجاع في نفس البلدة محلا آخر يفي بحاجيتهم وحاجيات أعضاء أسرهم أو من هو على نفقتهم ، ممن يعيشون عادة معهم منذ أكثر من ستة أشهر .
- غير أنه إذا أثبت شاغل الأمكنة أنه أقام دعوى خلال الخمسة عشر يوما من وقت التنازع

- في الحق بالبقاء ، وكانت تلك الدعوى متواصلة ، فلا يلزم بالتخلي عن الأمكنة إلا حين يحوز فعلا على المحل .

حدد المشرع أيضا حالات لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ، ذكرها المواد 518 و 522 و 526 و 529 و 533 و 537 من القانون المدني ، كما هو الحال للذي حصل على رخصة إدارية لهدم الأمكنة المؤجرة ، و الرغبة في استرجاع المبنى لشغلها بنفسه أو أفراد أسرته ، وغير ذلك .

ثالثا : وجوب الرسمية في العقود الإيجار الزراعية

كرس المشرع الجزائري بموجب المادة 324 مكرر 1¹ من القانون المدني قاعدة عامة ، وهي وجوب إخضاع عقود الإيجار الزراعية في شكل رسمي ، وذلك تحت طائلة البطلان . وبذا يكون المشرع الجزائري قد جعل قييدا آخر على مبدأ سلطان الإرادة ، وذلك بوجوب إخضاع عقود الإيجار الزراعية في شكل رسمي ، وذلك تحت طائلة البطلان .

¹- نصت المادة 324 مكرر 1 على ما يلي : " زيادة عن العقود التي يأمر بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية ، أو كل عنصر من عناصرها ، أو تنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها ، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ، ويجب دفع ثمن إلى الضابط العمومي الذي حرر العقد "

المطلب الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بعد تعديل الأمر رقم : 58-75 بموجب القانون رقم : 05-07

يعتبر القانون رقم : 05-07 تشريع لاحق لما تضمنه الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، ولم يكتف هذا القانون " 05-07 " بتعديل الأحكام التي قررها القانون المدني فحسب ، وإنما استحدثت أحكاما جديدة تحد من حرية إرادة الأطراف ، مثل وجوب كتابة العقد المتضمن الإيجار ، تقييد مدة عقود الإيجار المبرمة من طرف صاحب حق الإدارة .

أولا : وجوب كتابة العقد المتضمن الإيجار

" الكتابة هي أهم طرق الإثبات ، وهو دليل يعد مقدما حين قيام التصرف القانوني ، في وقت لا يكون لأي من الخصوم مصلحة في تحديد الإثبات ، بغية تحقيق مصلحة شخصية ، ولا يمكن أن يرد عليها التحريف " ¹ .

عند استقراء أحكام عقد الإيجار التي قررها الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، يتبين بأن عقد الإيجار من عقود الرضائية ، لا يشترط لقيام العقد شكلا خاصا ، يكفي تطابق إرادة المؤجر بإرادة المستأجر لإنشاء عقد الإيجار بأية طريقة كانت ، سواء باللفظ أو الإشارة أو الكتابة .

كما أن إثباته لا يتطلب بأن يتم في شكل خاص أيضا ، بحيث يمكن أن يتم بالبينة والقرائن ، وهو ما أشارت إليه المادة 467 ² .

" غير أنه إثر التعديل الذي أدخله المشرع الجزائري على الإيجار ، بموجب القانون رقم : 05-07 المعدل و المتمم للقانون المدني ، أورد حالة قانونية تتمثل في أنه جعل كتابة عقد الإيجار ، شرطا لازما لإنعقاده ، فهو عقد شكلي بنص المادة 467 مكرر ³

¹- محمد صبري السعدي ، الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر 2008 ، ص 41 .

²- نصت المادة 467 من القانون المدني في فقرتها الأولى: " ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر " .

³- استحدث المشرع الجزائري بموجب تعديله للقانون المدني بالقانون رقم: 05-07 المادة 467 مكرر التي نصت على : " ينعقد الإيجار كتابة ، ويكون له تاريخ ثابت ، وإلا كان باطلا " .

" و يستوي أن يبرم العقد في قالب رسمي ، أم في ورقة عرفية ، ولا يفهم بالضرورة أن الكتابة المذكورة في المادة على أنها الكتابة الرسمية و التي تتم بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق " ¹ .

غير أنه إذا أفرغت إرادة المتعاقدين المتضمنة عقد الإيجار عرفيا ، فإن المحرر العرفي ينبغي أن يكون ثابت التاريخ بتسجيله بمصلحة التسجيل و الطابع ، لتحصيل الدولة مستحققاتها المالية المترتبة عن التصرف المبرم ، و في حالة تخلف عنصر كتابة العقد

يقع تحت طائلة البطلان ، و بناء عليه إذا رفعت دعوى قضائية متعلقة بعقد الإيجار

و إدعى فيه أحد الأطراف بأنه مستأجر لمحل سكني أو مهني دون أن يستظهر ورقة مكتوبة يثبت علاقة الإيجار ، فإن دعواه ترفض لعدم التأسيس ، نفس الشيء بالنسبة للدعوى المبنية على شهادة الشهود ، ولا يقبل كذلك كيبينة لإثبات صحة قيام العقد

جملة الفواتير المتعلقة بإستهلاك الكهرباء و الغاز و المياه و الهاتف .

مما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري بموجب المادة 467 مكرر ² ، إستحدث قيда على مبدأ سلطان الإرادة ، هذا القيد هو قيد الكتابة ، الذي يتخلفه يعتبر عقد الإيجار باطلا .

بالإضافة إلى هذا أوجب المشرع الجزائري تسجيل عقد الإيجار لدى مصلحة التسجيل و الطابع " يقوم مفتش التسجيل ، و ذلك بعد تحليل العقد و التأكد من أن كل المعلومات اللازمة مقيدة فيه ، منها هوية الأطراف طبقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل

بعملية التسجيل ، حيث يضرب ثمن الإيجار في مدة الإيجار ، و الحاصل يضرب في النسبة المئوية المحددة " ³ .

¹- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ،ص152 .

²- المادة 467 مكرر من الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

³- دوة آسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في الجزائر ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر

ثانيا : تقييد مدة عقود الإيجار المبرمة من طرف صاحب حق الإدارة

نص المشرع بموجب المادة 468 من القانون المدني على أنه : " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك .

إذا كان عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات " .

عند إستقراء محتوى هذه المادة ، يفهم بأنه يجوز للشخص الذي لا يملك إلا القيام بأعمال الإدارة أن يبرم عقود الإيجار ، غير أنه لا يجوز له أن يبرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك ، و في حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ، فإن مدة سريان الإيجار تقتصر على مدة الثلاث سنوات ، و لا يعتد بالمدة الزائدة عنها .

المبحث الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب بعض القوانين الخاصة

نجد أن المشرع الجزائري و بسنه لبعض القوانين الخاصة ، قد حد من الحرية التعاقدية لطرفي عقد الإيجار المقررة بموجب مبدأ سلطان الإرادة ، هذه القوانين التي سنتناولها في أربع مطالب تبعا على النحو التالي:

المطلب الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المادة 17 من الأمر:

74-75

المطلب الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم 147-76

المطلب الثالث : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم التنفذي : 91-454 .

المطلب الرابع : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم التشريعي رقم : 93-

03

المطلب الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المادة 17 من الأمر 74-75

تشير المادة 17 من الأمر رقم : 74-75¹ ، على أن : " الإيجارات لمدة إثنى عشرة سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ، و لا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم : 73-71 " ² .

أما المادة 165 من قانون الثورة الزراعية المشار إليها في المادة 17 المذكورة ، محتواها كالتالي : " كل إيجارة او عقد مزارعة يتناول أرضا زراعية أو معدة للزراعة يخضع مالك الأرض عنه أمام الهيئة التنفيذية البلدية ، و ذلك ابتداء من تاريخ قفل عمليات الثورة الزراعية في البلدية المعنية .

و ينبغي على هذه الهيئة أن تعارض في العملية المطلوبة ، و بدون إستئناف بطريق التبليغ الكتابي ، كلما تبين أن العملية مخالفة للنصوص الجاري بها العمل ، و ذلك خلال مهلة 15 يوما من تاريخ التصريح .

و عند إنتهاء المهلة المنصوص عليها في المقطع السابق ، و في حالة عدم تبليغ المعارضة تعد العملية المصرح بها ، مرخصا بها " .

بهذه الشكلية التي أوجبها المشرع ، و هي شكلية إشهار الإيجارات التي تفوق مدتها الإثني عشرة سنة ، يكون المشرع قد خرج عن القواعد العامة المقررة في الرضائية في العقود ، و جعل قيادا آخر على مبدأ سلطان الإرادة .

¹ - الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في: 18/11/1975 .

² - الأمر رقم: 73-71 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97 المؤرخة في: 08/11/1971

المطلب الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم

147-76

على إعتبار أن عقود الإيجار المبرمة بين المستأجرين العاديين مع ديوان الترقية و التسيير العقاري ، تجعل من أولئك المستأجرين الطرف الضعيف في عقد الإيجار ،

وديوان الترقية والتسيير العقاري الطرف الأقوى ، فينشأ الضعف التعاقدى عن انعدام المساواة الفعلية بين طرفي العقد ، فهو يعني أن يوجد أحدهما في مركز ضعيف ، من الناحية الواقعية ، في مواجهة العاقد الآخر ، وهذا الضعف يطال إرادة العقد ويؤثر فيها بقدر يتفاوت من حيث جسامته ، فنكون بصدد إرادة قوية تقابلها إرادة ضعيفة ، أو حتى منعدمة ، بما ينعكس في الغالب على مضمون العقد وشروطه ، أي حقوق والتزامات كل من طرفيه ، لاسيما الطرف الضعيف فيه ، فتزيد التزامات الأخير ويسوء مركزه القانوني ، وهو ما يفيد منه الطرف القوي في العقد " 1

فجاء المرسوم رقم 147-76² ليضع جملة من القيود توضع في هذا العقد ، وما على المستأجر إلا أن يقبلها جملة واحدة أو يرفضها جملة واحدة ، هذه القيود تتمثل في وجوب إفراغ عقد الإيجار في نموذج معد لذلك ، أجل استحقاق بدل الإيجار ، مراجعة بدل الإيجار ، تقديم المستأجر لكفالة .

أولا : وجوب عقد الإيجار في نموذج معد لذلك

" أشارت المادة الأولى من المرسوم رقم :147-76 المؤرخ في : 1976/10/23 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري على أن هذا المرسوم يحدد شروط شغل العقارات المعدة أساسا للإستعمال السكني ، والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، ويتم شغل المحلات المعدة للسكن بموجب عقد إيجار يفرغ في نموذج معد لذلك ، ويحرر محضر معاينة لحالة الأمكنة محل الإيجار سواء عند بدء الإنتفاع بها أو عند إخلائها " 3 .

يفهم بأنه في حالة قيام نزاع قضائي ، يدعي فيه شخص ما بأنه شاغل للأمكنة التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، دون أن يستظهر عقد الإيجار المفرغ في نمودجه المقرر ، تقع دعواه تحت طائلة الرفض لعدم التأسيس ، حتى وإن ادعى بأن لديه بينة

1- محمد حسين عبد العال، مفهوم الطرف الضعيف في الرابطة العقدية ، دار النهضة العربية ، القاهرة 2007، ص16 .

2- المرسوم رقم: 147-76 المؤرخ في: 1976/10/23 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، المرجع السابق .

3- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص32 .

ووصولات الكهرباء والغاز وحتى وصولات الإيجار ذاتها ، ذلك أن عقد الإيجار المكتوب الذي يراعى فيه نموده المحدد ، يعتبر شرطاً لازماً لقيام العقد ذاته ، ناهيك عن دليل إثباته ، وهو ما يفهم من خلال المادة 20¹ من المرسوم نفسه التالي نصها : " عند صدور هذا المرسوم ، تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتي تنظمها هذه الأحكام ، ملزمة بإعداد عقد إيجار طبقاً للنموذج المرفق بالملحق وتجديد كافة سندات شغل الأمكنة التي هي في حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج" وفي نفس هذا المعنى ، تنص المادة الثانية² من ذات المرسوم على أنه : " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عنها " .

ثانياً : أجل استحقاق بدل الإيجار

" يستحق بدل الإيجار في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ، ويسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة ، وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات والأعباء الإيجارية يتجاوز ثلاثة أشهر ، يعرض المستأجر المخالف إلى عقوبات تتمثل في فسخ عقد الإيجار وطرده بموجب أمر إستعجالي ، طبقاً للمادتين 07 و 08 من المرسوم : 147-76 المشار إليه أعلاه " ³

في هذا الإطار قرر المرسوم التنفيذي رقم : 97-506⁴ ، على أنه يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار ، وتتم بموجبه فتورة شهرية وفقاً لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالسكن ، وأن بدل الإيجار يستحق طبقاً للقواعد العامة عند حلول أجله ، وفي حالة تخلف المستأجر عن الوفاء بمستحقات مؤجره

¹ - المادة 20 من المرسوم 147-76 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، المرجع السابق .

² - المادة 02 من المرسوم 147-76 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، المرجع السابق .

³ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 37 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في: 1997/12/29 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، والموضوعة للاستعمال ابتداء من : 1998/01/01 .

(ديوان الترقية والتسيير العقار) لمدة شهرين من حلول أجل استحقاقها ، ترفع مبالغ الإيجار بنسبة 05 بالمئة عن كل شهر من التأخير .

غير أنه إذا تقاعس المستأجر عن أداء التزامه في الوفاء بالأجرة بما يعادل ستة أشهر بعد حلول أجل استحقاقها ، مع سبق توجيه ثلاثة انذارات دون أن يصدر عنه سلوكا إيجابيا تشير المادة 14¹ من نفس المرسوم ، على أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون ، وأن فسخ العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر لأملكها لا يحول دون تمكين المؤجر من سلوك طريق الدعوى لإقتضاء حقوقها ، وتحصيل جملة مستحققاتها غير المدفوعة ، وإخلاء المستأجر من الأمكنة لسقوط حقه في شغلها ، أما عن طريقة توجيه الإنذارات الثلاثة ، فينبغي أن يتم بعقد غير قضائي يحرره المحضر القضائي .

تجدر الإشارة إلى أن المادة 14 المشار إليها أعلاه ، تشكل عائقا في عملية تطبيقها ، نظرا للظروف الاجتماعية والإقتصادية الخاصة بالمستفيدين من السكنات المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري ، مما يتطلب الأمر على المشرع أو السلطة الإدارية المختصة إدخال تعديل بشأنها .

ثالثا : مراجعة بدل الإيجار

" خول المرسوم رقم : 97-506 المؤرخ في : 1997/12/29 الحق لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، مراجعة بدل الإيجار كل سنة ، يبلغ المستأجرين بقرار المؤجر برسالة موصى عليها مع وصل إستلام ، وليس للمستأجر الحق في معارضة ذلك ، طالما أن إرادة الديوان في مراجعة بدل الإيجار تستند إلى نص تنظيمي ، خاصة المادة 16² من المرسوم نفسه .

¹ - المادة 14 من المرسوم 147-76 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، المرجع السابق .

² - المادة 16 المرسوم التنفيذي رقم 97-506 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، والموضوعة للاستغلال ابتداء من : 1998/01/01 ، المرجع السابق .

ولا يؤثر إعادة النظر في بدل الإيجار على صحة عقود الإيجار المبرمة في جانبها الشكلي والموضوعي " ¹ .

رابعاً : تقديم المستأجر لكفالة

أشارت المادة 09² من المرسوم رقم :76-147 أنه ينبغي على المستأجر ، وضماناً لتنفيذ التزامه ، أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي ، وذلك فضلاً عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه .

عند نهاية عقد الإيجار، يرد مبلغ الكفالة المودعة قبل بداية الإنتفاع بالعين المؤجرة .

المطلب الثالث : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-454

أشار المشرع في القانون رقم : 90-30³ ، إلى قواعد عامة متعلقة بإيجار الأملاك الوطنية العمومية ، تاركا مسألة تحديد شروطها وأشكالها إلى أحكام تنظيمية .

" ويتولى مدير أملاك الدولة بخصوص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو الدولة بمسألة تأجيرها .

كما تتولى السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلديات ، في إطار اختصاصها وفقاً للصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي .

¹ - مجيد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 44 .

² - المادة 09 من المرسوم 76-147 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، المرجع السابق .

³ - القانون 90-30 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 12 سنة 1990 .

على أنه يتولى وزير المالية بالتصرف في الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المعاملات الخاصة ، التي تهم البعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية والمنظمات الدولية " ¹ .

إذن وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم : 91-454 ² ، والتي تنص مادته الأولى على أنه : " يحدد هذا المرسوم شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ، ويضبط ذلك ، طبقاً لأحكام المتعلقة بها الواردة في القانون رقم : 90-30 المؤرخ في : 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية " .

نظم المرسوم التنفيذي رقم : 91-454 المشار إليه أعلاه موضوع إيجار الأملاك الوطنية الخاصة في حالتين : الأولى تعالج موضوع إيجار الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية ، والحالة الثانية تعالج موضوع إيجار الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية ، وعلى اعتبار أن موضوع بحثنا يتناول الإيجارات المدنية ، فإننا سنكتفي بدراسة الحالة الأولى التي تعالج موضوع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية .

خول المرسوم 91-454 المشار إليه أعلاه لمدير أملاك الدولة وحده صلاحية وضع الأملاك الوطنية الخاصة العقارية للتأجير ، غير أنه قيد مدة الإيجار بأجل أقصاه تسع سنوات سواء مذكورة في عقد الإيجار دفعة واحدة ، أو ذكرت في نفس العقد ، على ألا يتعدى مدتها الإجمالية المدة المذكورة ، المتمثلة تسع سنوات .

ويرد هذا النوع من العقود على المحلات المعدة للإستعمال السكني ، أما المحلات المعدة للحرف المهنية عموماً ، فيتم تأجيرها عن طريق المزاد العلني ، ويستوي أن يرد موضوع الإيجار على أملاك عقارية مخصصة أم غير مخصصة لمصلحة عمومية ، ويتبع إبرام عقد الإيجار طوال المدة المذكورة ، دفتر شروط يحدد شروط الإنتفاع بالعين المؤجرة .

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 111 .

² - المرسوم التنفيذي رقم : 91-454 المؤرخ في : 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة ، ويضبط كيفية ذلك .

إذن وتعليقا على ما تقدم ذكره في حالة إيجار المحلات المعدة للحرف المهنية ، يتم تأجيرها عن طريق المزاد العلني ، هذا الإجراء الذي هو استثناء على قاعدة الرضائية المقررة في العقود ، وما هو إلا قيودا من القيود الواردة على مبدأ سلطان الإرادة .

كما أنه وإذا رأت الدولة ضرورة استرجاع الملك العقاري محل عقد الإيجار ، وكان الملك العقاري غير مخصص لفائدة أي هيئة عمومية ، يجوز لها استعمال حقها في فسخ العقد ، مقيدا بشرط قبلي يتمثل في إشعار المستفيدين ، يبين فيه رغبة الدولة في استعادة أملاكها ، وذلك طيلة مدة ستة أشهر ، حتى يتمكنوا من إخلاء الأمكنة ، وما هذه الصلاحية التي تتمتع بها الدولة في فسخ عقد الإيجار من جانبها ، دون اعتبار لإرادة الطرف المستأجر إلا تكريسا من المشرع على تغليب طرف على الآخر ، وجعل من المستأجر الطرف الضعيف في عقود الإيجار المبرمة مع الدولة .

المطلب الرابع : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم التشريعي رقم : 03-93

نظم المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم : 03-93¹ ، في مواده من 20 إلى 23 علاقة المؤجر بالمستأجر ، لاسيما في مادته 21² التي أوجبت على أطراف عقد الإيجار إفراغه طبقا لنموذج خاص .

عند استقراء هذه المادة ، يتضح بأن المشرع الجزائري خرج عن القواعد العامة المقررة في إطار الأمر رقم : 58-75 المشار إليه أعلاه ، بإحداثه قاعدة قانونية جديدة

¹ - المرسوم التشريعي رقم: 03-93 المؤرخ في : 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري ، الرجوع السابق .

² - نصت المادة 21 من المرسوم 03-93 على: " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ، ويحرر كتابة بتاريخ مسمى " .

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب ، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها .
ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد ، فإن أي وصل يجوز شغل الأمكنة يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة " .

لم تكن مقررة من قبل بحيث اعتبر عقود الإيجار التي لم تفرغ في النموذج المحدد المصادق عليه ، وبتاريخ ثابت ، تأخذ حكم عدم ، وليس للرابطة القائمة بين المؤجرين والمستأجرين في إطار الترقية العقارية أي أثر سواء فيما بينهم أو في مواجهة الغير ، لكونها وقعت تحت طائلة البطلان .

تمت المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه بموجب المادة 21 من المرسوم التشريعي 03-93 والمرسوم التنفيذي له رقم : 69-94¹ .

إلا أنه يرى البعض من الكتاب غير ذلك ، أي أن الكتابة ليست مقررة للإثبات ولا للإنعقاد .
" والجدير بالملاحظة أن إشتراط الكتابة هنا ليست للإنعقاد ، بل وأيضا ليست مقررة للإثبات بل هي مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر " ² .

بهذا الإجراء الذي سنه المشرع الجزائري ، وذلك بوجوب إفراغ عقد الإيجار وفق نموذج خاص ، يكون المشرع الجزائري بهذا قد وضع قيودا آخر على مبدأ سلطان الإرادة .

لكن السؤال الذي يطرح نفسه وبإلحاح ، هو أن المشرع الجزائري قد ألغى المرسوم التشريعي رقم : 03-93 بما فيه المادة 21 بموجب المادة 80 من القانون رقم : 04-11³ ، ولم يلغ المرسوم التنفيذي رقم : 69-94 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ؟

¹ - المرسوم التنفيذي رقم : 69-94 المؤرخ في : 19/03/1994 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار .

² - حمدي باشا عمر ، مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم ، الجزائر 2000 ، ص 142 .

³ - القانون رقم : 04-11 المؤرخ في : 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في : 06/03/2011 .

خاتمة :

على اعتبار أن عقد الإيجار من العقود الرضائية الذي يخضع إلى إرادة الأطراف

(المؤجر والمستأجر) دون غيرهما ، ولهم أن ينشئوا ما أرادوا من التزامات ، إلا أننا نجد أن بعض التشريعات ومنها المشرع الجزائري قد تتدخل في تنظيم هذه العلاقة العقدية ، وتحد من حرية إرادة أطراف عقد الإيجار ، بل في بعض الحالات تجعل من بعض الإجراءات من النظام العام ، والتي لايجوز للأطراف مخالفتها .

لذا وكما سبقت الإشارة إليه في موضوع بحثنا هذا الجد متواضع ، نجد أن عقد الإيجار في الجزائر تأرجح بين أمرين : كون أن عقد الإيجار من النظام ولايجوز لأطرافه مخالفة ما جاء به المشرع من إجراءات ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى ، كيف كرس المشرع الحرية التعاقدية للأطراف وذلك بموجب التعديلات التي استحدثتها بموجب القانون رقم : 05-07 المعدل والمتمم للأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني .

لذا رأينا أن المشرع الجزائري قد قرر مبادئ عامة بموجب الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، هذه المبادئ تتمثل في حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة ، وذلك بموجب المادة 514¹ من الأمر المشار إليه أعلاه ، كما قيد المشرع المؤجر في حالة ما أراد استرجاع محله المؤجر اتباع إجراءات معينة لكي يتمكن من ذلك ، هذه الإجراءات التي تتمثل في التنبيه بالإخلاء ، حيث جعلها من النظام العام ، ولايجوز للأطراف مخالفتها ، كما قام المشرع أيضا بتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بموجب المواد 20-21-22-23 من المرسوم التشريعي رقم : 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، لاسيما المادة 21 منه التي أوجبت إفراغ عقد الإيجار في نموذج مخصص له ، سيصدر هذا عن طريق التنظيم ، وفعلا قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم : 94-69 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، وما هذا كله إلا تدخلا من المشرع في إرادة الأطراف وانتكاسا لمبدأ سلطان الإرادة .

¹- راجع في ذلك أحكام المادة 514 من القانون المدني قبل تعديله بالقانون رقم : 05-07 .

لكن نجد أن المشرع الجزائري قام بتعديل الأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني بموجب القانون رقم : 05-07 الذي بموجبه أحدث المشرع الجزائري قفزة نوعية في إخضاع العلاقة الإيجارية لحرية التعاقد بين المؤجر والمستأجر واعتنق بذلك المشرع مبدأ سلطان الإرادة ، فجعل بموجب مادته 469 مكرر 01¹ عقد الإيجار ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء طبقا لحكم المادة 476 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون رقم: 05-07 المشار إليه أعلاه ، كما قام المشرع الجزائري بإنهاء العمل بحق البقاء ، وذلك بموجب أحكام المادة 507 مكرر من القانون المدني بعد التعديل التي ألغت المواد : 508 إلى 537 ، بالإضافة إلى إلغاء المادة 20 والفقرتين الثانية والثالثة من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم : 03-93 المتضمن النشاط العقاري .

لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا حينما قام بإصدار القانون رقم : 05-07 المعدل والمتمم للأمر رقم : 58-75 المتضمن القانون المدني ، حيث جعل عقد الإيجار يخضع إلى إرادة الأطراف دون غيرهم ، وكرس بذلك مبدأ سلطان الإرادة .

تم بحمد الله وعونه

¹- راجع في ذلك المادة 469 مكرر 1 من الأمر رقم : 58-75 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدني بعد تعديله بالقانون رقم : 05-07 ، المرجع السابق

عقد الإيجار (نموذج)

- بين (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر و (هوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر .
- المادة الأولى:** يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى :
..... (تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه و موقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر)
والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد .
- المادة 2:** مدة العقد .
اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة وتبتدئ هذه المدة من تاريخ
(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف)
- المادة 3:** ثمن الإيجار .
اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه (بالحرروف والأرقام)
ويستحق ثمن الإيجار (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر .
(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر)
- المادة 4:** الأعباء .
اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي :
/ 1 يتحمل المستأجر (تعيين بدقة العناصر المعنية)
/ 2 يتحمل شروط المؤجر (تعيين بدقة العناصر المعنية .)
- المادة 5:** الضمانات .
يدفع المستأجر مبلغا قدره دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة « إيداع الكفالة » يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة .
ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين .
التزامات الطرفين المتعاقدين
- المادة 6:** التزامات المستأجر .
يلتزم المستأجر بما يلي :
- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه،
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،
- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا،
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،
- التكلفة بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،
- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر،
- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها .
- المادة 7:** التزامات المؤجر .
يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي :
- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،
- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر .
- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا،
- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها .
- المادة 8:** يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة .

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء .

انفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر

المادة 9: يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :

- عدم دفع شهر من الإيجار،
- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،
- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،
- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها .

المادة 10: الفسخ الذي يبادر به المستأجر .

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغيير مكان الإقامة،
- أي سبب آخر شخصي وعائلي .

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ .

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام .

المادة 11: عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق

بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة .

حرر بـ في

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

عقد ايجار شقة سكنية

أنه فى يوم الموافق.../.../.....

حرر هذا العقد بين كلاً من :-

السيد / المقيم بطاقة رقم

(طرف اول مؤجر)

السيد / المقيم بطاقة رقم

(طرف ثانى مستأجر)

البند الأول

بموجب هذا العقد قد أجر الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك ما هو الشقة الكائنة فى

..... بغرض استخدامها سكن خاص.

البند الثانى

مدة الإيجار : مدة هذا العقد تبدأ من .../.../..... وتنتهى فى .../.../..... ، ولا يجدد هذا العقد إلا

بعقد إيجار جديد وبقيمة إيجاريه جديدة أيضاً ، ومن المتفق عليه التزام الطرف الثانى " المستأجر "

بتسليم الشقة المؤجرة بمجرد انتهاء مدة عقد الإيجار ، وإلا يلتزم بدفع تعويض للطرف الأول (المؤجر)

قدره (.....) عن كل يوم عن مدة التأخير حتى تسليم الشقة للمؤجر وذلك دون حاجة إلى

تنبيه أو إنذار .

البند الثالث

القيمة الايجارية : الأجرة المتفق عليها هى مبلغ جنيه (فقطجنيه) شهرياً ، يلتزم

الطرف الثانى بدفعها للطرف الأول فى اول كل شهر فى محل إقامة المؤجر بموجب إيصال موقع من

الأخير

البند الرابع

التأمين النقدى : دفع الطرف الثانى (المستأجر) للمؤجر مبلغ وقدره مبلغ جنيه (فقط

.....جنيه) عند تحرير هذا العقد كتأمين ، ولا يرد هذا التأمين إلا عند انتهاء مدة العقد ويلتزم

المستأجر بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والعوائد والنظافة .

البند الخامس

إذا تأخر الطرف الثانى "المستأجر" عن دفع القيمة الايجارية فى الميعاد المحدد يفسخ هذا العقد فوراً

من تلقاء نفسه وبدون حاجة إلى تنبيه أو إنذار، ولا يحق له إيداع الإيجار بخزينة المحكمة ، ويحق

للمؤجر رفع دعوى مستعجلة بطرد المستأجر ، ويحق للمؤجر أيضاً توقيع حجز تحفظى دون إنذار

سابق على جميع المنقولات الموجود بالشقة موضوع العقد .

البند السادس

يقر المستأجر أنه عاين الشقة المؤجرة المعاينة النامة ووجدها مستوفية ، كما يلتزم بأنه يراعى

الشقة كما يراعى ماله الخاص ، وأن يمتنع عن استعمالها بطريقة تنافى شروط الإيجار أو ان يحدث

فيها أى تغيير أو هدم أو بناء.

البند السابع

إذا رغب المستأجر فى ترك العين المؤجرة قبل نهاية عقده ، يلتزم بان يدفع للمؤجر الايجار ، وكذلك

استهلاك المياه والكهرباء والعوائد والنظافة حتى تاريخ الترك .

البند الثامن

التنازل والتأجير من الباطن : محظور على المستأجر ان يؤجر من الباطن أو يتنازل عن كل المكان المؤجر أو جزء منه لأقرب أقرابه أو الغير دون الحصول على تصريح سابق وكتابى من المؤجر الذى يحق له أن يرفض ذلك ، وفى حالة مخالفة هذه الشروط يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه .

البند التاسع

يخضع هذا العقد لأحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت عقود إيجارها وهو محدد المدة ، ولا يحدد هذا العقد إلا بعقد إيجار جديد وبقيمة إيجارية جديدة .

البند العاشر

قاضى الأمور المستعجلة مختص بالحكم بطرد المستأجر من الشقة موضوع الإيجار فى حالة مخالفته أى شرط من شروط هذا العقد ، كما يكون الاختصاص المحلى للمحاكم التابع لها العقار .

البند الحادى عشر

يقر المستأجر أنه إتخذ المكان المؤجر موطناً مختاراً له وكل خطاب أو إعلان يرسل له فيه يعد قانوناً .

البند الثانى عشر

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الطرف الثانى

الطرف الاول المؤجر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء البلدية

مكتب الأستاذ: (اسم المحضر القضائي)

محكمة البلدية

محضر قضائي لدى محكمة البلدية

صيغة التنبيه بالإخلاء بطلب حق الاستعادة لمحل للسكن

النصوص القانونية المواد 474-475-529-531 من القانون المدني

أنه في عام وفي يوم.....

بناء على طلب ورغبة السيدة (ب) الساكنة بحي العناصر عمارة أرقم 17 بلدية القبة ولاية الجزائر _____ المالك المؤجر

القائم في حقها الأستاذ kha lam محامي لدى المجلس القضائي، الكائن مقره 23 شارع الأمير عبد القادر البلدية.

والذي تود استرجاع السكن الذي تملكه على وجه الإرث من زوجها المرحوم.

والذي قد أجرته للمطلوب السيد (س) الساكن بحي بلوزداد رقم 51 بلدية بلوزداد ولاية الجزائر _____ المستأجر

عن طريق عقد الإيجار لمدة 3 سنوات تنقضي في الفاتح أكتوبر 1995 .

نحن نقودي محرز المحضر القضائي لدى محكمة البلدية، والكائن مكتبه في حي الورود رقم 20 بلدية البلدية، والموقع أدناه.

بتبليغ التنبيه الطالب للمستأجر بمسكنه الكائن بالعنوان التالي: حي الورود رقم 12 بمدينة البلدية.

حيث قمنا مخاطبين السيد (س) بهذا التنبيه الذي يتضمن مايلي:

إن المستأجر السيد (س) لا يجهل ولا يمكنه أن ينكر بأنه يحتل سكنا (فيلة) على ملكية الطالب الذي يتكون من خمس غرف ولواحقها وحديقة محاطة بها، والواقع بحي الورود رقم 12 بمدينة البلدية وللمدة المحددة في العقد المذكور أعلاه عن طريق الإيجار. وذلك بمبلغ يمثل بدل الإيجار عن كل شهر قدره 5000 دج .

انه بموجب هذا التنبيه فإن المالك المؤجر يعلن للمستأجر بصفة رسمية وقانونية بأنه قرر وضع حد لذلك العقد الذي يربطه بالمطلوب طبقا لإحكام المادة 529 وكذا المادة 531 من القانون المدني.

ومن أجل إثبات شكلية ومضمون هذا التنبيه فإن المؤجر وعن طريق السيد المحضر القضائي المذكور أعلاه، سلم نسخة أصلية من هذا التنبيه للمطلوب ويطلب منه مغادرة وإخلاء السكن (الفيلة) الذي يشغله وذلك قبل الساعة منتصف النهار من يوم

دون تأخير على أن يغادر السكن شخصيا مع جميع من يشغل نعه أو يحتل بإذنه هذا المسكن،

وأن يترك له حرية التصرف في المسكن بعد القيام بجميع الواجبات المفروضة على المستأجر المغادر للسكن.

انه تطبيقا لأحكام المادة 531 من القانون المدني فإن الطالب يستعمل حقه في الاستعادة للسكن بناء على الأسباب التالية:

1 - باعتباره يتمتع بكامل الحقوق والشروط الواردة في أحكام م 529 من القانون المدني

2 - تخصيص المنزل للابن الذي تزوج حديثا.

وتطبيقا لنص المادة 474 من القانون المدني واستنادا إلى المادة 475 من نفس القانون، واحتراما للأجال الواردة فيها فإن الطالب تمهل المطلوب لمغادرة وإخلاء السكن لمدة ستة أشهر تبدأ من 15 / 07 / 1997 وتخطره بأنه وابتداء من اليوم فإنه يرفض أن يجدد له عقد الإيجار ويعارض بشدة بقاءه في السكن .

ان الطالب تنذر المطلوب بموجب هذا التنبيه بأن يخلي السكن الذي يشغله وأن يسلم له مفاتيحه قبل منتصف النهار من يوم

ودلك دون تمهل ودون أن يترك فيه ما يعرقل حرية تصرف الطالب، وبكل تحفظ عن كل ما يمكن أن يترتب من تعويضات نتيجة للاحتلال غير مستحق والذي قد يسبب للطالب أضرارا في حالة تقاعس المطلوب بعد انتهاء مهلة التنبيه والمحددة بيوم 15 / 01 / 1998 قبل الساعة 12 صباحا.

حرر هذا المحضر بعد التحدث مع المطلوب كما ذكر أعلاه وبلغ هذا الأخير بنسخة أصلية من التنبيه في المكان والزمان المذكورين أعلاه في م ظروف معلق يحمل الخاتم والعنوان طبقا لما نص عليه القانون.

المحضر القضائي

قائمة المراجع :

01- القرآن الكريم برواية ورش عن نافع

02- الكتب :

- 1- السنهوري عبد الرزاق ، عقد الإيجار (إيجار الأشياء) ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، دون ذكر السنة .
- 2- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الثالثة ، المجلد الأول ، الجزء 6 .
- 3- الصادق المهدي معتر نزيه محمد ، المتعاقد المحترف ، دار النهضة، القاهرة 2009.
- 4- السعدي محمد صبري ، الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر 2008 .
- 5- آسيا دوة ، خالد رمول ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في الجزائر ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر 2008 .
- 5- حسنين محمد ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الخامسة ، الجزائر 2006 .
- 6- خلوفي مجيد ، الإيجار المدني في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية ، القبة القديمة ، الجزائر ، 2008م .
- 7- سليمان علي علي ، النظرية العامة للإلتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1990 .
- 8- سعد أحمد حمدي أحمد ، البيع الإيجاري ، دار الكتب القانونية ، مصر - المحلة الكبرى 2007 .
- 9- شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، جانفي 2010 .
- 10- عبد الرحمن محمد محمد عبد القادر ، الوسيط في الإجابة في الفقه الإسلامي ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، القاهرة 2006 .
- 11- عبد العال محمد حسين ، مفهوم الطرف الضعيف في الرابطة العقدية ، دار النهضة العربية ، القاهرة 2007 .

12- عمر حمدي باشا ، دراسات قانونية مختلفة ، دار الهومة ، الطبعة الرابعة ، الجزائر 2008 .

13- عمر حمدي باشا ، مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم ، الجزائر 2000 .

14- فيلاي علي ، الإلتزامات (النظرية العامة لعقد) ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر 2005 .

15- محمد بودالي ، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2007 .

16- منصور أمجد محمد ، الوجيز في العقود المسماة (البيع والإيجار) ، دار البركة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، سنة 2006 .

03- الأوامر والقوانين :

17- الأمر 62-157 المؤرخ في : 1962/12/31 الذي يقضي بتمديد العمل بالأحكام الفرنسية ماعدا مايتعارض مع مبادئ الثورة التحريرية وسيادة الشعب الجزائري .

18- الأمر رقم : 71-73 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 في : 1971/11/08

19- الأمر رقم : 75-58 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في : 1975/09/30

20- الأمر رقم : 75-74 المؤرخ في : 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في : 1975/11/12

21- القانون رقم : 90-30 المؤرخ في : 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 12 سنة 2008 .

22- القانون رقم : 05-10 المؤرخ في 2005/06/20 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم : 75-58 المتضمن القانون المدني .

23- القانون رقم : 07-05 المؤرخ في : 2007/05/13 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم : 75-58 المتضمن القانون المدني .

24- القانون رقم : 11-04 المؤرخ في : 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في : 2011/03/06 .

04- المراسيم :

25- المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري .

26- المرسوم التنفيذي رقم : 91-454 المؤرخ في : 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، ويضبط كيفية ذلك .

27- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في : 19/03/1994 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم : 93-03 المؤرخ في : 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري .

28- المرسوم التنفيذي رقم : 97-506 المؤرخ في : 29/12/1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، والموضوعة للإستغلال ابتداء من : 01/01/1998 .

29- المرسوم التشريعي رقم : 93-03 المؤرخ في : 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 14 .

05- الأحكام والقرارات :

30- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الإجتماعية بتاريخ : 11/11/1985 تحت رقم : 38696 .

06- مواقع الإلكترونية:

- للإطلاع أكثر راجع الموقع : -deroit7.blogspot.com/2014/05/blog-post_1310.html

تاريخ وساعة تفحص الموقع : 2016/05/12 على الساعة 17:00 .

- للإطلاع أكثر راجع الموقع : www.startims.com/?t=684572

تاريخ وساعة تفحص الموقع : 2016/05/12 على الساعة : 18:00 .

الفهرس

04.....	مقدمة
10.....	مبحث تمهيدي : ماهية عقد الإيجار
10.....	المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار
10.....	الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية
11.....	الفرع الثاني : تعريف عقد الإيجار في بعض القوانين المقارنة
11.....	أولا : تعريف عقد الإيجار في القانون المصري
12.....	ثانيا : تعريف عقد الإيجار في القانون الفرنسي
13.....	ثالثا : تعريف عقد الإيجار في القانون الألماني
13.....	رابعا : تعريف عقد الإيجار في القانون السويسري
13.....	خامسا : تعريف عقد الإيجار في القانون الإيطالي
14.....	الفرع الثالث : تعريف عقد الإيجار في القانون الجزائري
14.....	المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار
16.....	المطلب الثالث : تمييز عقد الإيجار عما يشابهه
16.....	أولا : تمييز عقد البيع عن عقد الإيجار
17.....	ثانيا : تمييز عقد الإيجار عن البيع الإيجاري
18.....	ثالثا : تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية
19.....	رابعا : تمييز عقد الإيجار عن عقد الوديعة
19.....	خامسا : تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة
20.....	سادسا : تمييز عقد الإيجار عن عقد الشركة
20.....	سابعا : تمييز حق المستأجر عن حق الإنتفاع
20.....	ثامنا : تمييز حق المستأجر عن حق الارتفاق
21.....	الفصل الأول : مظاهر الحرية التعاقدية في الإيجارات المدنية
	المبحث الأول : انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيهه
22.....	بالإخلاء
23.....	المطلب الأول : انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر وورثته
26.....	المطلب الثاني : انقضاء الإيجار بالنسبة لحق المنتفع
27.....	المطلب الثالث : انقضاء الإيجار بالنسبة لصاحب حق الاستعمال وحق السكن
27.....	المبحث الثاني : إنهاء العمل بحق البقاء
28.....	المطلب الأول : تعريف وشروط العمل بحق البقاء
28.....	الفرع الأول : تعريف العمل بحق البقاء
29.....	الفرع الثاني : شروط العمل بحق البقاء
31.....	المطلب الثاني : قاعدة العمل بحق البقاء و الإستثناءات الواردة عليها
35.....	الفصل الثاني : الحد من الحرية التعاقدية في الإيجارات المدنية
	المبحث الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب
36.....	الأمر رقم : 58-75

37.....	المطلب الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار قبل تعديل الأمر رقم : 58-75
44	المطلب الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بعد تعديل الأمر رقم : 58-75
46.....	المبحث الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب بعض القوانين الخاصة
47.....	المطلب الأول : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المادة 17 من الأمر 74-75
45.....	المطلب الثاني : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم رقم : 147-76
51.....	المطلب الثالث : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 454-91
53.....	المطلب الرابع : مجالات تدخل المشرع في عقد الإيجار بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03-93
55.....	خاتمة
57.....	الملاحق
63.....	قائمة المراجع
66.....	فهرس