

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الإيجار العقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي حقوق
تخصص قانون خاص

الأستاذ المشرف:
عبد القادر عيساوي

إعداد الطالبتين :
- شهرزاد سنيينة
- امال قديري

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب وإسم الأستاذ
رئيسا	غرداية	أستاذ محاضر أ	بابا اوسماعيل يوسف
مشرفا مقررا	غرداية	أستاذ محاضر ب	عيساوي عبد القادر
عضوا مناقشا	غرداية	أستاذ محاضر أ	زرباني محمد مصطفى

السنة الجامعية: 2022/2021





جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عقد الإيجار العقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي حقوق

تخصص قانون خاص

الأستاذ المشرف:

- عبد القادر عيساوي

إعداد الطالبتين :

- شهرزاد سنيينة

- امال قديري

لجنة المناقشة:

اللقب واسم الاستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
بابا اوسماعيل يوسف	أستاذ محاضر أ	غرداية	رئيسا
عيساوي عبد القادر	أستاذ محاضر ب	غرداية	مشرفا مقرا
زرباني محمد مصطفى	أستاذ محاضر أ	غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي جَعَلَ الْمَوْتَ
وَالْحَيَاةَ وَالَّذِي
يُحْيِي الْمَوْتَى
وَالَّذِي يُخْرِجُ
الْحَبَّ وَالذُّرْءَ
وَالَّذِي يُصَوِّرُ
الْبَشَرَةَ كَيْفَ يَشَاءُ
وَالَّذِي يُرْسِلُ
الرِّيحَ بِقُوَّةٍ
وَالَّذِي يُنَزِّلُ
الْمَاءَ مِنَ السَّمَاءِ
فَيُخْرِجُ بِهِ
الْخَضِرَ وَالشَّجَرِ
وَالَّذِي يُصَوِّرُ
السَّحَابَ كَيْفَ يَشَاءُ
وَالَّذِي يُرْسِلُ
الْبُرْقَانَ وَالْمَطَرَ
وَالَّذِي يُنَزِّلُ
الْمَنَّانَ مِنَ السَّمَاءِ
وَالَّذِي يُنَزِّلُ
الْمَنَّانَ مِنَ السَّمَاءِ
وَالَّذِي يُنَزِّلُ
الْمَنَّانَ مِنَ السَّمَاءِ

شكر و عرفان

نشكر الله عزوجل وبتوفيق وفضل منه تمكنا من انجاز هذه المذكرة نتقدم بالعرفان والشكر الجزيل الى الاستاذ الفاضل: عبد القادر عساوي المشرف على هذه المذكرة والذي كان له الفضل بعد الله عزوجل في انارة طريق البحث لنا من خلال توجيهاته وارشاداته جعلها الله في ميزان اعماله وسدد خطاه

كما لا يسعنا إلا ان نشكر كل أساتذة و إداريي جامعة غرداية وكل من قدم ومدّ لنا يد العون من أجل الإستزادة في مراتب العلوم.

امال و شهرزاد

إهداء

إلي جميلتي و عزيزتي و حبيبتي أمي التي سهرت وربت
وتعبت لأجل ما أنا عليه و أكثر
إلي أبي الغالي و سندي

إلي اختي زهرتي و أخوتي الأحباء
إلي جدتي العزيزة حفظها الله وأطال في عمرها
إلي خالاتي القوارير كل واحدة باسمها
إلي أخوالي السند بعد الله إلي كل معلم وأستاذ علمني ودرسني
من أول سنة إلي آخرها
أهديكم عملي المتواضع

امال

إهداء

إلى روح أبي الزكية الطاهرة
إلى من بسمتها غايتي وما تحت أقدامها جنتي إلى من روحه
سكنت روحي وكان له أثر في حياتي
إلى قرة عيني أولادي حفظهم الله ورعاهم
إلى عوني وقوتي شموع دربي إخوتي وأخواتي
إلى من أنسني في دراستي وشاركوني همومي أصدقائي
أسأل الله أن ينفعنا بما علمنا وأن يسدد خطانا على طريق
الخير والحق والصلاح

شهرزاد

قائمة أهم المختصرات

الكلمة	الاختصار
الصفحة	ص
الطبعة	ط
الجزء	ج
الجريدة الرسمية الجزائرية	ج.ر.ج
القانون المدني	ق.م
قانون الاجراءات المدنية والادارية	ق.إ.م.إ.



مقدمة

مقدمة:

لم يكن عقد الإيجار متعارفا عليه أو معمولاً به في العصور الأولى للإنسانية حيث كان النظام الاجتماعي يحوي على طبقتين اجتماعيتين سائدتين وقتها، وهي الطبقة الكادحة المعروفة بالعبيد وأيضا طبقة الأسياد أو المالكين إلا ان هذه الحالة لم تدم طويلا بمرور الزمن فقد بدأت تتحول بالتدرج إلى طبقة تتوسط الطبقتين السابق ذكرهما، والسبب كان بداية تحرر عدد هائل من العبيد الامر الذي ادى إلى استحالة استغلال أراضي الطبقة المالكة عن طريق العبيد فبدأ من هنا ظهور عقد الإيجار كحل بديل لاستغلال أراضي الطبقة المالكة ونظرا لكون العبيد يشتغلون أموالهم لأجل اقتناء متطلبات العيش دون القدرة علي شراء بيوت لهم أو عقارات للاستفادة منها وبالتالي الفقراء لا يفكرون في امتلاك الأراضي أو المنازل. فحين تحرر العبيد فجأة وارتقوا إلى طبقة أعلى و أضع الأسياد ما كان يملكون بين لحظة وضحاها فكان لابد من حل بديل ينقدهم من الوضع فنشأ عقد الإيجار كوسيلة يلجأ إليها بعض المالكين لتأجير املاكهم للطبقة الأقل لسير أمور الطرفين والقدرة علي العيش، فكان هذا العقد مرضيا ومريحا لهما و أستمرت الطبقة المالكة بتشبيد المباني وإيجار للأقل قدرة استفادة منهم لكل من الطرفين'

ويعتبر عقد الإيجار من أقدم العقود المسماة بعد البيع والمقايضة فالرومان كانوا أول من وضع هذا العقد من العقود الشكلية في بادئ الأمر ثم بعدها ثم تصنيفها ضمن العقود الرضائية حيث الحكومة أصبحت تؤجر أراضيها و عقاراتها عن طريق المزاد العلني. فأصبح الأفراد يتبعون نفس أسلوب الحكومة في إتباع نفس الأحكام من حيث المدة وتقرير الأجرة انقضاء عقد الإيجار. وبعد مرور الوقت نظمته أحكام الشريعة وتم الفصل فيها من قبل الفقهاء ضمن كتب الفقه الكبيرة والمعقدة في شرح هذا النظام والأحكام ومن ثم أعدت به التشريعات الغربية وخاصة المشرع الفرنسي وكذلك التشريعات العربية المتمثلة في المشروع المصري وكذا الجزائر وبذلك تم تطوير هذا العقد وأحكامه وتنظيمية لما يتماشى مع نظام كل دولة فكان هذا العقد محل اهتمام كسائر العقود.

نظرا لكون هذا العقد أصبح مهما سائدا ومعمولا به بشكل كبير جعل المشرعين يتسابقون في تطوير وتنظيمية وإيجاد نظام قانوني خاص لكل دولة، وكان بأخذ بعض المشرعين بنظام مشرعين آخرين من دول أخرى و يستنبطون منهم أحكامهم نظرا لنجاح النظام عن غيره من الدول فمثلا المشرع الجزائري تأثر بالمشرع الفرنسي بطرق مباشرة وغير مباشرة نظرا لبقاء النظام الفرنسي وقت الاستعمار لفترة طويلة ولكن الغي المشرع الجزائري بعض القوانين نظرا لكونها مناقضة لأحكام الشريعة الإسلامية وكذا مبادئ الثورة الجزائرية .

باعتبار عقد الإيجار العقاري ثاني أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء وأكثرها تناولا واستعمالا بين الناس كونه ذا منفعة اقتصادية واجتماعية وعليه فإن بحثنا يتمثل في دراسة عقد الإيجار العقاري وتسلط الضوء على موقف التشريع الجزائري عليه وكذا التشريعات المقارنة.

ومن بين الأسباب التي جعلتنا نختار هذا الموضوع كون أن عقد الإيجار العقاري لا يخفى علينا كونه عقدا سائدا ومعمولا به بشكل لا يمكن تصوره ولا يمكن للمجتمع الاستغناء عنه نظرا لمكانته الاقتصادية والاجتماعية ،وعلى اعتبار أن المشرع كان قد تطرق لشرح عقد الإيجار بصفة عامة ولم يتحدث بصفة كافية تعطي العقارات حقها رغم أنها الأكثر تأجيرا واستعمالا بين الناس.

ووفقا لهذه الأسباب ارتأينا أنه من الأفضل اختياره ليكون موضوع بحثنا، وسنحاول دراسة المسائل المتعلقة به.

تهدف الدراسة إلى الإلمام بالموضوع وجعله مفهوما ليستسهل على القارئ إدراكها وكذا إدراج أهمية هذا العقد من الجانب الاقتصادي والاجتماعي وذكر مدى عدم كفاية ما خصصه المشرع لإيجار العقارات رغم التعديلات التي قام بها.

حيث نلاحظ أن المشرع كان يتقيد بالقوانين القديمة على وجه الحصر ثم بعدها استدرك هذا الحصر وقام بإضفاء تعديلات ،ونظرا لكون أن الأطروحات والمؤلفات والبحوث لم تكن

تفصل فيه بصفة دقيقة تبين المعاملات العقارية بشكل خاص وكان المشرع الجزائري في ظل التعديلات يتطرق له دون التعمق في تحليله رغم دورة الهام في الجانبين الإجتماعي والإقتصادي وكذا عدم التوسع في آثاره الناجمة عنه.

كأي باحث يبحث عن ضالته لابد من وجود بعض العراقيل والصعوبات التي واجهتنا فكان من بينها ونحن بصدد دراسة عقد الإيجار العقاري فإن المشرع الجزائري عرف عقد الإيجار في القانون المدني بوجه عام ولم يعرفه بوجه الخصوص كعقد إيجار عقاري فكان من الصعب التحديد المباشر لمفهومه بوجه ادق. وكما هو معلوم ان جودة البحث العلمي تعتمد على مبدأ التراكمية الا ان قلة المراجع و البحوث السابقة المتخصصة جعلتنا نبذل جهدا مضاعفا لإخراج هذا البحث على ما هو عليه وكذا عامل الوقت الذي لم يكن لصالح بحثنا.

اعتبر الإيجار ثاني أهم العقود المسماة فقد أولى المشرع الأهمية الأكبر لإيجار العقار لكونه ذا منفعة اقتصادية واجتماعية ونظرا لزيادة أزمة السكن فكان عقد الإيجار ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويحفظ حقوق الطرفين ونظم آثاره ضمن ما جاء في القانون المدني ومن هذا المنظور نتوقف عند طرح الإشكالية التالية :

- ماهي احكام الايجار الواردة على العقار في التشريع الجزائري ؟

وللإجابة عن هذا كله كان اعتمادنا عن المنهج الوصفي بالاستعانة بالمنهج التحليلي وذلك من خلال دراسة تحليلية للأحكام الواردة والنصوص القانونية..

ولدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على فصلين ويحتوي كل فصل على مبحثين بالفصل .

الأول الإطار المفاهيم لعقد الايجار العقاري تطرقنا فيه إلى مفهوم عقد الايجار كمبحث اول وأركان عقد الايجار في مبحث ثان اما في الفصل الثاني تناولنا فيه أحكام عقد الايجار العقاري ارتأينا فيه الي التزامات كل من المستأجر والمؤجر في مبحث اول كذلك اما المبحث الثاني قمنا فيه بدراسة الأسباب التي تؤدي الي انتهاء عقد الايجار العقاري.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار العقاري

تمهيد:

بما أن عقد الإيجار يعد ثاني أكثر العقود المسماة تناولا واستعمالا بعد البيع وبالخصوص إيجار الأملاك العقارية , ولا يخفي علينا مدي أهميته في الحياة العلمية فمن حيث الجانب الاجتماعي هو أداة لتنظيم العلاقات المستمرة بين طبقة الملاك وطبقة المستأجرين ومن حيث أن المستأجرين هم الطبقة الأضعف ولا يجب الاستهانة بمصالحهم لذلك توضع قوانين لتنظيم العلاقة بين المستأجرين والمؤجرين لتجنب الخلافات وبقاء الاستقرار والعدل ومن جهة أخرى فإن عقد الإيجار العقاري له أهمية عظيمة في الجانب الاقتصادي ولذلك وجب حماية مصالح المؤجرين والمستأجرين وأموالهم لأن إهمال مصالحهم سيؤدي إلي تأثير سيء علي الحركة العمرانية في المجتمع فعقد الإيجار العقاري وسيلة ترضي الطرفين لما في نفسية كل واحد منهما كما أنه من أفضل الوسائل لاستغلال الأموال.

ولتوضيح الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار العقاري فإننا قسمنا هذا الفصل إلي مبحثين الأول يقتضي بذكر تعريفات مختلفة لعقد الإيجار العقاري وبيان خصائصه وأنواعه ووضعنا أركانه في المبحث الثاني.

المبحث الأول:

ماهية عقد الإيجار

في ظل أن المستأجر كان دائما ما يوصف بالطرف الضعيف وأن كل الأحكام السابقة التي نظمت وتطورت من قبل المشرعين و الفقهاء وغيرهم فقد أصبح المستأجر أقوى أو بعبارة أخرى لم بعد ظرفا ضعيفا نظرا لكون جميع الأحكام السابقة حمت حقوقه بشكل جيد فقد بدأت النظرة السابقة له تتغير عقب

مرحلة الانفتاح الاقتصادي , حيث حدثت تغييرات كثيرة اجتماعية واقتصادية في المجتمع الجزائري فلم يعد المستأجر يوصف بالطرف الضعيف بل أصبح الملاك في أوضاع تجعل المشرعين يعيدون النظر أكثر لرعاية مصالحهم وكذا من أجل تشجيع رأس المال الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان و الأراضي الزراعية وغيرها من الأملاك العقارية من أجل ان تحل هذه الازمات المتفاقمة وفي ظل هذا اخترنا أن نقسم هذا المبحث إلي ثلاث مطالب نتناول ضمن أول مطلب تعريف عقد الإيجار العقاري واخذنا بخصائصه في المطلب الثاني لنذكر أنواع عقود الإيجار العقاري كمطلب ثالث

المطلب الأول:

تعريف عقد الإيجار العقاري.

يتم التطرق في الفرع الأول في التعريف اللغوي والاصطلاحي ولتقريب المعنى تناولنا تعريف عقد الإيجار العقاري وفق الشريعة الإسلامية , ولكن نفهم ما هو النظام المعمول به علميا ارتأينا ان نذكر التعريف القانوني وفق القانون الجزائري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار في اللغة و الاصطلاح

أولاً: لغة: أجر , إيجار: الدار أكرها إياها واستأجر الدار أو غيرها إكثارها

ثانياً: اصطلاحاً: عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل لقاء أجر معلوم¹.

1-جديلات محمد، آثار عقد في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 07/05مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية، 2015/201ص4

الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار وفق الشريعة الإسلامية:

لقد أُنقِ الفقهاء المسلمون علي مشروعية عقد الإيجار فذلك لحاجة الناس إلي المنافع كالحاجة إلي الأعيان.

وقد استدلوا بقوله تعالي "فإن أَرْضَعْن لَكُمْ فَأَتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ" ويراد الإيجار شرعا ببيع المنفعة¹

الفرع الثالث: تعريف عقد الإيجار العقاري في القانون الجزائري:

اولا: تعريف عقد الايجار يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في نص المادة 467 من القانون المدني المعدل بالقانون 05/07 وينص علي "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".²

يتضح من هذا التعريف أن المفهوم القانوني للإيجار هو حصول أحد الأشخاص (المستأجر) علي منفعة شيء يعود لشخص آخر (المؤجر) لمدة معينة ولقاء عوض، والعناصر الجوهرية في عقد الإيجار هي المنفعة والمدة و الأجرة.³

ثانيا: تعريف العقار لم يتطرق المشرع الجزائري الي تعريف عقد الايجار العقاري جملة بل عرّف عقد الايجار لوحده , وما دامت دراستنا منصبة عن عقد الايجار العقاري اصبح من الضروري تعريف العقار وفق المشرع الوطني وذلك من اجل اعطاء مفهوم ادق لهذا النوع من العقود, حيث جاء في المادة 683 من الأمر رقم المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقنين المدني وتشير إلى أن العقار: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار , وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"⁴

1-علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار وقانون المالكين المستأجرين، ط4، دار الثقافية، عمان 2010 ص 204.

2- الامر 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05/07 ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1978

3-علي هادي العبيدي، نفس المرجع، ص 203.

4- مجيد خفلوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 2012، ص9

غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ،رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" استخلصنا من التعريفين السابقين ان مفهوم عقد الايجار العقاري هو حصول احد الاشخاص وهو المستأجر عن منفعة من عقار او ارض فلاحية و محل تعود ملكيته لشخص آخر مالك للعقار بصفته مؤجر لمدة معينة مقابل عوض.

المطلب الثاني:

خصائص عقد الإيجار العقاري

إن لعقد الإيجار العقاري خصائص مشتركة وتطبق فيها نفس أحكام البيع وخصائص تختلف فيها أحكام الإيجار عن أحكام البيع

الفرع الأول: الخصائص المشتركة بين الإيجار و البيع

يشترك عقد الايجار عن البيع في خصائص كثيرة نقوم بدراستها في النقاط الآتية:

أولاً: عقد رضائي

عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقها فلا يشترط لانعقاده أي إجراء شكلي وإن ورد على عقار وعليه يصح عقد الإيجار وإن كان شفهي¹ وقد يبرم عقد الإيجار في شكل عرفي أو رسمي وقد ينعقد كتابة أو شفاهه ويجوز للمتعاقدين أن يتفقا على الا ينعقد هذا العقد إلا إذا افرغ التراضي في شكل معين كورقة رسمية أو عرفية فلا ينعقد العقد في هذه الحالة إلا إذا افرغ التراضي في هذه الورقة²

1- علي هادي العبيدي، مرجع سابق ص205.

2- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2006، ص11.

ثانيا: عقد ملزم لجانبين:

عقد الإيجار بمجرد انعقاده يترتب التزامات متبادلة في ذمة المؤجر وذمة المستأجر فيلتزم المؤجر بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع به ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار والمحافظة على المأجور وكأي عقد ملزم للجانبين يخضع عقد الإيجار لقواعد الفسخ إذا اخل أحد أطرافه بأحد التزاماته.¹

ثالثا: عقد من عقود المعاوضة

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطي ' فمثلا ' المؤجر يقدم المنفعة للمستأجر وفي مقابل ذلك يأخذ الأجرة وهكذا بالنسبة للمستأجر يقدم الأجرة ويأخذ المنفعة.²

الفرع الثاني: الخصائص التي يختلف فيها الإيجار عن البيع

كما لعقد الإيجار والبيع خصائص مشتركة فمن الضروري هناك خصائص يختلفان فيها سنذكرها في ما يلي:

أولا: عقد محدد المدة

يعد عقد الإيجار من عقود المدة حيث يرتبط تنفيذه بمدة معينة فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا إلى أجل معين وذلك علي خلاف عقد البيع الذي تنتقل فيه ملكية الشيء نهائيا إلي المشتري وطالما كان عقد الإيجار من عقود المدة فإنه لا يمكن الحصول علي المنفعة كلها فور انعقاد العقد و إنما يلزم الزمن ليتم الحصول عليها لذلك إذا فسخ عقد الإيجار أو أبطل فإنه لا يمكن إنكار الآثار التي ترتبت على العقد قبل الفسخ أو الإبطال فهي آثار قد

1 - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار بدون جزء، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، بيروت، 2014، ص234.

2- علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص205.

تحققت وانتهت وطالما كان عقد الإيجار يرتبط بمدة معينة فهو لذلك عقد مؤقت لا يمكن فيه ان تكون منفعة العين المؤجرة قد منحت بدون تحديد المدة.¹

ثانيا: عقد الإيجار العقاري يرد علي المنفعة:

يختلف عقد الإيجار عن تلك العقود الناقلة للملكية إذا يرد علي منفعة الشيء دون تملكه فيلتزم المؤجر طيلة مدة العقد مع احتفاظه بملكية هذا الشيء وهذا ما يقودنا لحتمية أن يرد هذا العقد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك.²

ثالثا: عقد الإيجار العقاري من العقود المستمرة التنفيذ

رغم أن الالتزامات تتولد عن عقد الإيجار فور نشوئه إلا أن تنفيذها يستمر طوال فترة العقد فالزمن عنصر جوهري في تحديد الملتمزات كل من المؤجر والمستأجر وما ذلك إلا ان عقد الإيجار محله المنفعة مقابل الأجرة، وتلك المنفعة لا تتحقق إلا من خلال فترة زمنية معينة.³

رابعا: عقد الإيجار العقاري من اعمال الإدارة

حيث أنه ينشأ حقا شخصيا للمؤجر و المستأجر ولا يرتب حقوق عينية لأي منهما، فمن ناحية المؤجر ينشأ الإيجار التزاما شخصيا على عاتقه يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين أما بالنسبة للمستأجر فيتعين عليه استعمال الشيء فيما أعدله واتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو صيانتة والمحافظة عليه.⁴

1- رمضان أبو السعود، عقد الايجار، مرجع سابق، ص14.

4- وصفية موسى، مذكرة النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، 2020-2021، جامعة أحمد دراية - أدرار، ص 13.

3- هشام طه محمود سليم، العقود المسماة بالتطبيق على عقد البيع وعقد الايجار، 2014 ص238.

4- هشام طه محمود سليم، نفس المرجع، ص 239.

المطلب الثالث :

أنواع عقود الإيجار العقاري

لعقود الإيجار العقاري أنواع عديدة ارتأينا أن نذكر منها إيجار الأماكن و إيجار الأراضي الزراعية.

الفرع الأول: إيجار الأماكن

من المعلوم أن العلاقة الإيجارية في مجال الاستثمار العقاري يجعل كلا من المؤجر والمستأجر في اتصال دائم هذا الاتصال يقتضي أن توضع القواعد التي تنظم هذه العلاقة والتي تبين حقوق وواجبات كل طرف فيها بشيء من الدقة والحرص علي منع استغلال كل طرف للآخر كما أنه لا يمكن أن تترك هذه العلاقة لأحكام تنظيم قانوني تخضع قواعده لمبدأ سلطان الإدارة حيث لا يحقق هذا المبدأ مساواة فعلية بين أطراف العقد حيث نجد طرف قويا و آخر ضعيف طرف يملئ شروطا و طرفا يدعن لها بلا مناقشة لذلك يجب أن تخضع العلاقة الإيجارية لقواعد تحقق هذه المساواة بشكل فعال وبطريقة تمنع استغلال كل طرف للآخر.¹

ويلاحظ علي قوانين الإيجار الاستثنائية أن الهدف من إصدارها كان هو المساهمة في حل أزمة الإسكان و إيجاد شيء من الاستقرار للمستأجرين فكان مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار هو العاصم لهؤلاء من شبح الإخلاء من العين المؤجرة عند تمسك المؤجرين بالمدة المتفق عليها في العقد , ولكن تبين عند تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية في العمل أن حكم الامتداد القانوني قد أثر علي طبيعة الحق الناشئ عن عقد الإيجار وكاد ان قلبه من حق شخصي إلي حق عيني , بل أصبح حق المستأجر اكثر قوة وأوسع مدي حق الانتفاع (وهو حق عيني).²

1- رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2010 ص 690-691.

2- رمضان ابو سعود، نفس المرجع، ص 692.

الفرع الثاني: إيجار الأراضي الزراعية

جاء في نص المادة 53 المتعلق بالتوجيه العقاري ما يلي :

تكيف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل ان تنصب على كل الأشكال القانونية التي تحت علي استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري

ويجب ان تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة

الذكر ويمكن ان تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية.¹

(1) مدة إيجار الأراضي الزراعية وانتهاءها:

مدة الإيجار تخضع في الأصل إلي الطرفين المتعاقدين وأن مدة السنة لا يقصد بها معناها المعتاد حسب التقويم الزمني الميلادي , وإنما يقصد بها دورة زراعية تشمل المحصولين, الصيفي والشتوي , ويراعي في تحديد هذه المدة ماجري عليه العرف الزراعي, ذلك أن اعمال البذر و الحصاد تتوفق مباشرتها علي الظروف الجوية وغيرها فإذا انقضت مدة إيجار الأرض قبل أن يدرك الزرع , لسبب لا بد للمستأجر فيه , ترك بأجر المثل حتي يتم إدراكه وحصاده.

ويبرر هذا الحكم يكون عقد الإيجار من عقود الزمنية التي تنتهي بانتهاء المدة المحددة له في العقد مالم يشترط تجديده تلقائيا.²

(2) ملحقات الأراضي الزراعية:

الأصل أن إيجار الأراضي الزراعية لا يشمل الأدوات و الآلات الزراعية لا يشمل الأدوات و الآلات الزراعية الموجودة فيها كأدوات الحصاد وكذلك لا يشمل المواشي وكل ما يتصل بالأراضي

1 المادة 53 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل المتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ع55، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.
2 -عباس العبودي، مرجع سابق، ص341.

اتصال قرار , أما ما اتصل قرار , كما البئر والأشجار المثمرة سواء أكانت برية أم تم زرعها , فإن عقد الإيجار يشمل

وبذلك يجوز الاتفاق علي شمول الآلات والأدوات الزراعية والمواشي وغيرها بعقد إيجار الأرض استثناء وفي هذه الحالة يكون مستأجر الأرض ملزما بصيانة هذه الأشياء واستعمالها في حدود التزام الشخص المعتاد .

كما يكون المستأجر مسؤولا عن هلاك هذه الأدوات و الآلات , مالم ينشأ الهلاك عن سبب أجنبي , فإن حدث الهلاك سب أجنبي لا بد لمستأجر الأرض فيه , كانت تبعه الهلاك على المؤجر , الذي يلتزم بتعويض المستأجر و إصلاح ما تلف من الآلات و الأدوات الزراعية فإن لم يفعل جاز للمستأجر , بعد أخذ الإذن من المحكمة ان يقوم بالإصلاح على نفقة المؤجر وذلك تطبيقا للقواعد العامة.¹

المبحث الثاني:

أركان عقد الإيجار العقاري

لكي ينعقد الإيجار صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية يجب أن تتوفر أركانه كباقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى التشكيلة يجب أن يفرغ فيهما الطرفان اتفاقهما والتي تعتبر من المستجدات التي استحدثها المشرع الجزائري في التعديل الجديد²

المطلب الأول:

التراضي

ويكون بين الأطراف حيث يشترط لانعقاد عقد الإيجار صدور الإيجاب من احد أطراف عقد الإيجار وهو المؤجر أو المستأجر و صدور قبول يطابق هذا الإيجاب من الطرف الآخر حيث انه يتم الاتفاق بينهما على العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار 1 وهناك شروط لصحة التراضي وهي :

1 -علي هادي العبيدي مرجع سابق، ص340-341.

2 - زروقي خديجة: التزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات ,مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن ,جامعة وهران 2012\2013 ص8

الفرع الأول: الأهلية

يلزم لصحة الرضا أن يكون صادرا من شخص ذو أهلية وهذه الأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر و المستأجر عند انعقاد الإيجار وأهلية المؤجر والمستأجر تختلفان و تدور بين أهلية أداء و أهلية وجوب² فنلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على توافر الأهلية في المواد 78؛79؛80 من القانون المدني الجزائري³

الفرع الثاني: سلامة الرضا من عيوب الإرادة:

يكون الرضا في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وعقد الإيجار شأنه شأن جميع العيوب في عقود الرضا و قد نص المشرع على عيوب الإرادة في القانون المدني في المواد من 81 إلى 91 منه و يلزم لصحة الرضا أن يكون سليما لا يشوبه أي عيب فان الغلط قد يؤثر في صحة العقد وبالنسبة للتدليس فقد نص المشرع الجزائري على قابلية العقد للإبطال في المادة 86 و87 من القانون المدني الجزائري⁴.

1- خالد أمين اصبري نوار: آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل وقانون المالكين والمستأجرين الأردني، مذكرة لنيل شهادة ماجستير جامعة الشرق الأوسط، عمان 2003 ص22

2- أهلية الوجوب: وهي صلاحية الشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو كان شخصا اعتباريا بوجوب الحقوق المشروعة له والواجبات المترتبة عليها.

أهلية الأداء: هي الأهلية الواجب توافرها من اجل القيام بالتصرفات القانونية وفق القوانين النافذة

2- وصفية موسى، مرجع سابق ص23³

4- جديلات احمد. مرجع سابق، ص12

المطلب الثاني:

المحل

يتمثل المحل في عقد الإيجار بالشيء الذي يتفق عليه الطرفان (المؤجر و المستأجر) على أن يضعه احدهما تحت تصرف الطرف الآخر للانتفاع به. ويتعلق المحل بعملية قانونية مزدوجة تتمثل في الشيء المأجور و الأجرة التي هي بدل الانتفاع و مدة الإيجار¹

الفرع الأول: العقار

يشترط في العقار المؤجر أن يكون موجودا وقت العقد أو قابلا للوجود في المستقبل و أن يكون معينا أو قابلا للتعيين و أن يكون مشروعا و مملوكا للمؤجر، وهذا تطبيقا للقواعد العامة للمواد من 92 إلى 95 من القانون 05\07 المتضمن القانون المدني فإذا لم يكن موجودا وقت العقد أو كان غير قابل للوجود، كان الإيجار باطلا، كما أنه إذا أهلكت العين كليا قبل إبرام الإيجار فلا ينعقد لاستحالة المحل، أما إذا كان الهلاك جزئيا قبل إبرام العقد فللمستأجر الخيار بين طلب إنقاص الأجرة نسبة لنقصان المنفعة أو الامتناع عن التعاقد.

أمّا إذا هلكت العين كليا بعد العقد فينفسخ العقد بحيث يظهر أن الفسخ هو جزاء يترتب على امتناع احد المتعاقدين عن تنفيذ ما التزم به وهذا ما نصت عليه المادة 481 من القانون 05/07.

¹ - ناصري الحاجة. أحكام عقد الإيجار المدني وفقا للتشريع الجزائري. مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر جامعة ابن باديس مستغانم 2020\2019 ص21.

أولا - أن يكون العقار موجودا:

يجب أن يكون العقار موجودا وقت العقد فإذا لم يكن موجودا كأن يكون العقار محل عقد ليس ملكا للمؤجر أو ان يكون مثقلا برهن أو ما شابه ذلك وقع العقد باطلا لانعدام المحل، ولكن إذا اجر الشخص دار ظن أنها موجودة وهي غير موجودة أو اجر المستأجر حقه من الشياح ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطلا فليس له حق بأجرة، كان هذا الإيجار باطلا وذلك لانعدام المحل.

لكن إذا كان العقار المراد استتجاره وقت إبرام العقد غير موجود لكنه ممكن الوجود في المستقبل يكون صحيحا كإيجار شقة في عمارة لم يتم بناؤها بعد.

كما يمكن أن يكون العقار موجودا، لكنه هلك هلاكا كلياً قبل إبرام العقد بالتالي يعد هذا الإيجار باطلا و ذلك لانعدام المحل، مثال ذلك احتراق العين المؤجرة قبل الإيجار، كما يبطل الإيجار في الجزء الذي هلك هلاكا جزئياً وبقي صحيحا في الجزء الباقي.

كما يبطل الإيجار في حالة إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك¹

ثانيا - أن يكون العقار معينا أو قابلا للتعين :

يكون العقار معينا. فإذا كان معينا بالذات فيذكر كل مواصفاته مما يميزه عن غيره كتحديد موقع العقار.

ففي إيجار طابق أو شقة في منزل معين يجب أن يتحدد رقم الطابق أو الشقة، أما في حالة عدم تعيين العقار المؤجر ولم يكن قابلا للتعين يعد عقد الإيجار باطلا.

1- ادرار سعاد و منصورى سلوى .عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق .شعبة القانون الخاص. جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012\2013 ص14.

ثالثا- أن يكون العقار المؤجر قابلا للتعامل فيه :

يجب أن يكون العقار المؤجر يصلح للتعامل فيه أما في حالة خروج العقار المؤجر عن هذه القاعدة إما بطبيعته أو للغرض المعد له فلا يكن محلا لعقد الإيجار كما هو الحال أيضا إذا كان التعامل فيه غير مشروع¹

رابعا- أن يكون العقار المؤجر غير قابل للاستهلاك:

بما أن عقد الإيجار وارد على منفعة وبالتالي يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار وبهذا وجب أن يكون الشيء المؤجر غير من الأشياء الغير قابلة للاستهلاك .
واهم ما يرد على الإيجار في العقارات المباني والأراضي الزراعية كما يرد الإيجار على الأراضي لاستغلالها ملعب أو معرض ويرد على المناجم و المحاجر و يكون تأجيرها لاستغلالها في مقابل أجرة دورية²

الفرع الثاني : المدة في عقد الإيجار العقاري

تعتبر المدة عنصر من العناصر الأساسية في عقد الإيجار العقاري بحيث بها تتحدد المنفعة و الأجرة وبالتالي تعتبر المدة شرط لابد منه كما لا يجوز أن يكون عقد الإيجار لمدة طويلة أو مؤبدا.

إنّ المشرع الجزائري لم يحدد الحد الأقصى لمدة الإيجار بل هو متروك لإرادة الطرفين غير انه وتطبيقا للقواعد العامة لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبدا. حيث استبعدت العقود الغير محدد أو العقود الأبدية. المشرع الجزائري لم يحدد الحد الأدنى أو الأقصى لمدة الإيجار إلا انه إذا كان الشيء المؤجر ملكا لقاصر فلا يجوز أن تزيد مدته عن ثلاث سنوات إذا قام بالإيجار من ينوب عنه في ذلك، فإذا زاد العقد لمدة أطول من تلك المحددة (ثلاث سنوات) يرد إلى هذه المدة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك. أما في حالة عقد الإيجار المكتوب المدة فيه

1 -رمضان أبو السعود . العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة دار المطبوعات الجامعية. الإسكندرية. مصر 2006 ص100.

2- ناصري الحاجة. مرجع سابق ص24.

تخضع هي الأخرى إلى إرادة الطرفين و يتفقان عادة على مدة معينة و بانتهاء المدة المتفق عليها ينتهي العقد 1.

أولاً- المدة في الإيجارات المبرمة وفقا للمرسوم التشريعي رقم 03193

1- المدة في الإيجار المجدد تجديدا صريحا:

إعلان المؤجر أو المستأجر عن رغبته في تجديد العقد صراحة أي على إبرام عقد الإيجار الجديد بعد انتهاء عقد الإيجار السابق بينهما لكن بشروط أخرى جديدة كالزيادة في الأجرة أو المدة المحددة .

ويجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار من رضا و محل وسبب ولا بد من كتابته طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94/69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري و إلا اعتبر العقد قد جدد لمدة غير محددة.

2- المدة في الإيجار المجددة تجديدا ضمنيا :

بالرجوع إلى نص المادة 509 الفقرة 1 من القانون المدني تبين انه في حالة انتهاء عقد الإيجار و بقاء المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار جدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة لان إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة يفرض على المستأجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر. وإذا علم المؤجر بهذه النية ولم يعارضها يكون قد قبل ضمنيا تجديد العقد . والأصح هو بقاء المستأجر في الأمكنة دون اعتراض من المؤجر هو إيجار جديد ينعقد بإيجاب و قبول جديدين ، ويجب أن يتوفر هذا العقد الجديد على أركان عقد الإيجار لكي يكون صحيحا مرتبا لآثاره بالإضافة إلى شروط يمكن استخلاصها من نص المادة 509 من القانون المدني الجزائري.

1- زروقي خديجة. التزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات. مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن . جامعة وهران. 2012/2013 ص 27,28

♦ أن يكون العقد السابق عقدا صحيحا و منتهيا

♦ علم المؤجر باستمرار الانتفاع دون اعتراض منه¹

ثانيا - المدة في الإيجارات المبرمة في ظل القانون 05/07

نصوص عقد الإيجار قد دخل عليها تعديل بموجب القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني ، حيث أصبحت المدة بين أركان عقد الإيجار تترتب على عدم الاتفاق حول عدم انعقاده ، وعله تعتبر المدة من العناصر الأساسية في عقد الإيجار إذا الأجرة تتحدد وفقا لمدة المنفعة. و في حالة عدم تحديد مدة عقد الإيجار يجعله مشوبا بعيب يستوجب معه تقرير بطلانه ، بحيث يقوم عقد الإيجار بقيامها و ينقضي أساسا بانقضائها ولا يستفيد المستأجر من تمديد عقد الإيجار بشروطه الأولى ولمدة غير محددة غي حال بقائه متمتعا بالإيجار و شغله لعين المكان بعد انتهائه . حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 69/94 على تحديد تاريخ بداية و نهاية مدة الإيجار و عليه فان غياب مثل هذه البيانات يجعل من ركن المدة غير متوفر مما يجعله باطلا بطلان مطلق ، و لا يستفيد المستأجر من تمديد عقد الإيجار بشروطه الأولى و لمدة غير محددة في حالة بقائه متمتعا بالإيجار و شغله لعين المكان بعد انتهائه كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون المدني قبل التعديل المنصوص عليه في المادة 509 من القانون المدني الجزائري²

الفرع الثالث : بدل الإيجار في عقد الإيجار العقاري

نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أن "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل للإيجار معلوم . يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل أي عمل آخر "

1-ناصرى الحاجة . مرجع سابق، ص 27,28.

2-ناصرى الحاجة . المرجع نفسه ص 28,29

ويعتبر بدل الإيجار هو المبلغ الذي يلتزم المستأجر في مقابل حصوله على المنفعة والذي يشترط فيه أن يكون نقداً أو تقديم عمل. ويجب أن يكون حقيقياً وجدياً بحيث لا يكون مقداره تافهاً يقترب من العدم و يشترط فيه أن يكون معلومات¹

أولاً- تحديد بدل الإيجار بالاتفاق

بدل الإيجار هو العرض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع فيجب الاتفاق على دفع الأجرة لأنها ركن في العقد. فإذا لم يترضى المتعاقدان على الأجرة كان العقد باطلاً فالأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أي لا بد أن تكون الأجرة مقدرة أو قابلة للتقدير فإذا كانت الأجرة نقداً فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة فلا بد من تحديد الأجرة و وضع أسس لذلك ن فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة محددة من شخص ثالث يعينه كان هذا تحديداً للأجرة.

وكذلك إذا اتفقا على أن تكون الأجرة هي قيمة ما تساويه منفعة الشيء فاعتبر هذا وفقاً لرأي أغلبية الفقهاء تحديداً للأجرة . إذ في هذه الحالة يعتبر الاتفاق قد تم على أن الأجرة هي أجرة مثل²

ثانياً- يجب أن تكون الأجرة حقيقية جدية غير تافهة

تعد الأجرة في عقد الإيجار كالثمن في عقد البيع ، وعليه يجب أن تكون الأجرة جدية فإذا كانت صورية³ بطل العقد . كما لا يعد الإيجار إيجاراً كلما اشتمل على أجرة تافهة⁴.

أما الأجرة البخسة¹ وهي التي تتضمن غبناً فاحشاً فلا تؤثر في صحة الإيجار

1- الطيبي مولاي علي و بوزيدي العيد. تأثير مبدأ سلطان الإرادة على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال .جامعة احمد دراية .ادرار 2018/2017 ص 8.

2 -أحضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة 2016/2017، ص15.

3 -الاجرة الصورية: وهي تلك الأجرة التي تذكر في العقد و لكن لا يدفعها المستأجر هي بمثابة انعدام الأجرة و تكون بصدد عارية مستورة في صورة إيجاز.

4 -أجرة تافهة : و هي الأجرة التي لا تتناسب إطلاقاً مع المنفعة المقدمة كان يؤجر منزلاً فخماً ب 500 دينار جزائري شهرياً فهي بمثابة انعدام الأجرة.

ثالثاً- يجب أن تكون الأجرة مشروعة

أي أن يكون بدل الإيجار مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة²

المطلب الثالث:

السبب

يعرف السبب بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقدان التزامهما فلا جديد يذكر يضاف إلى ما جاءت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة وبالنسبة إلى المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة و بالتالي يجب أن يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً.

المطلب الرابع:

الشكلية

الشكلية بمفهومها الواسع هي كل إجراء يرفق بإرادة المتعاقدين بهدف إبرام العقد. فهي فعل مادي يتعلق بالعقد سواء كتابة، إشارة، رمز. فهي بذلك إفراغ التصرف القانوني في شكل معين. و قد مرت هذه الأخيرة بمراحل في التشريع الجزائري تماشياً و السياسة التشريعية المنتهجة ، فقد تأرجحت من كونها معدة للإثبات تارة و معدة للانعقاد تارة أخرى.

1- الأجرة البخسة: و هي التي تقل بدرجة تجاوز المألوف و لكن لا تصل لدرجة التفاهة و لم يحمي المشرع المؤجر بدعوى الغبن و لكن يمكن الطعن على أساس الاستغلال .

2- وصفية موسى، مرجع سابق، ص26.

الفرع الأول: شكل عقد الإيجار في ظل القانون المدني 58/75

رغم أن المشرع الجزائري بين أحكام عقد الإيجار بكثير من التفصيل و الإيضاح إلا انه لم يخصه بقواعد إثبات خاصة و بالتالي نرجع للقواعد العامة للإثبات في القانون المدني .

إذن نطبق نص المادة 333 من القانون المدني فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوز الألف دينار فيتم إثبات هذا العقد بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار و يمين كما يجوز إثباته بالبينة إذا كانت قيمة الإيجار تقل عن ألف دينار ، أو إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة كتبادل الرسائل والبرقيات أو إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على سند كتابي و يمكن الإثبات بالقرائن كذلك.

ويقصد أن عقد الإيجار يثبت بالكتابة إذا كان الطرفان قد أعدا مسبقا دليلا كتابيا للإثبات سواء كان عرفيا أو رسميا، سواء حصل في مطبوعة معدة مسبقا أو بيد احد المتعاقدين أو الغير لان العبرة بتوقيع العقد و ليس بطريقة كتابته، ولقد استقر القضاء الجزائري على أن عقد الإيجار يثبت بعقد مكتوب أو بإيصالات الإيجار. بحيث يشترط في الوصليات شكليات معينة و يكفي أن يكون واضحا منه أن يتعلق بمن يدعي الإيجار و انه يتعلق في آن واحد بإيجار العين التي يدعي المستأجر إيجارها¹

إذ أن عقد الإيجار في ظل الأمر 58/75 يوصف بأنه عقد رضائي لا يخضع لشكل معين بل ينعقد بمجرد تراضي الطرفين بشروط العقد ، فالرضائية في هذا النوع من العقود تعتبر الأصل و الشكلية مجرد استثناء في الحالات التي يقرها القانون . كما أن التجديد في عقد الإيجار يكون صريحا كما قد يكون ضمنيا و يكون التجديد صريحا باتفاق طرفيه صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء مدة إيجار العقد السابق كما يجب على أن تتوفر جميع أركان العقد السابق و عليه فان تجديد عقد الإيجار وفق هذا القانون لا يتطلب شكل معين²

1- شيخ سناء، تحليل بعض إشكاليات عقد المساكن قانون اجزائر مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية؛المجلد 4 ، العدد 2 ،جويلية2021ص 50.

2- ناصري الحاجة .مرجع سابق .ص.ص30,31.

الفرع الثاني: الشكلية في ظل المرسوم التشريعي 03/93

و مع صدور التعديل الجديد للقانون المدني بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 فان نص المادة 1476¹ من القانون المدني اشترطت الكتابة الرسمية في عقد الإيجار العقاري و بالتالي أصبحت الكتابة في عقد الإيجار أمراً إلزامياً من خلال التطبيقات والمراسيم، كما نص عليها صراحة فان القواعد العامة هي التي تحدثت عن الرسمية متمثلة في القانون المدني و تحديدا في المادة 324 التي نصت على أن العقد يحدد من طرف موظف أوضاع عمومي أو شخص مكلف بخدمة في حدود سلطاته و بالتالي فان هذا المحرر تكون له الرسمية بما يكفي في أن يكون حجة على من يُزوّره.

يمكننا أن نشير إلى بعض الإجراءات العقارية التي تعتبر فيها الشكلية أمراً إلزامياً لانعقادها و هي الإجراءات الواردة على أملاك الدولة و الجماعات المحلية و الإجراءات الواردة للسكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري بموجب المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1974 المتضمن العلاقة بين المؤجر و المستأجر²

فعقد الإيجار هو عقد رسمي يقوم بتحريره الموثق الذي يكتسب صفة الضابط العمومي نص المادة 03 من القانون رقم 02-06 من قانون التوثيق "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة

1- المادة 476 م ج "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا".

2- وصفية موسى .، مرجع سابق، ص 07، 08.

الفرع الثالث: الشكلية في ظل القانون 05/07

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93¹.

المشرع لم ينص على بطلان عقد الإيجار في حالة تخلف الكتابة المطلوبة حيث تنص المادة 21 في الفقرة 01 و الفقرة 03 من المرسوم السابق الذكر على انه: "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها..".

و بالتالي إذا تخلفت الشكلية اعتبر ذلك مخالفة يعاقب عليها المؤجر و يكون الحق في الإيجار لشاغل الأمكنة لمدة سنة متى كان بحوزته أي وصل كان بالعودة إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 في مادته 21 سألقة الذكر لم يشترط المشرع الكتابة الرسمية لانعقاد عقد الإيجار².

وذلك لان تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد حيث يمكن أن تكون الكتابة عرفية بشرط أن تكون وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94³ فانه يشترط أن يكون كالتالي:

- ♦ تعيين طرفي العقد
- ♦ مدة العقد
- ♦ تعيين بدل الإيجار
- ♦ الأعباء
- ♦ الضمانات
- ♦ التزامات المؤجر
- ♦ التزامات المستأجر
- ♦ طرق انقضاء العلاقة الإيجارية

1 -مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري . الجريدة الرسمية العدد14 المؤرخة في 06 مارس , 2014

2 -أدار سعاد و منصورى سلوى.مرجع سابق ص12

3-المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، الجريدة الرسمية رقم 17 المؤرخة في 30 مارس 1994 المحدد لنموذج عقد الإيجار.

♦ تاريخ و مكان إبرام العقد

♦ توقيع كل من المؤجر و المستأجر¹

الفرع الرابع: صور الشكلية

قد يشترط المشرع في العقد ان يكون مكتوبا وتتعدد صور الشكلية الى كتابة رسمية وكتابة عرفية

أولاً- الكتابة الرسمية

تناول المشرع الجزائري تعريف الكتابة الرسمية عبر مرحلتين قبل التعديل و بعد التعديل:

1- قبل التعديل:

نصت المادة 324 من القانون المدني على انه: "الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأوضاع القانونية في حدود سلطته و اختصاصه

2- بعد التعديل:

تغيرت صياغة المادة 324 السابقة الذكر بعد تعديلها بموجب القانون 88-14 المؤرخ في 03/05/1988 على النحو الآتي: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأوضاع القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".

يظهر لنا من خلال هذا التعريف أن المشرع جاء بمصطلح "ضابط عمومي" و ذلك تماشيا مع التعديلات التي سنها في بعض المهن كمهنة التوثيق و كذا وفقا للتشريعات السارية المفعول و اللاحقة

1- أدار سعاد و منصورى سلوى. مرجع سابق ص13

كما استبدل المشرع كلمة الورقة الرسمية بصيغة جديدة العقد الرسمي و هو الخط الذي وقع فيه المشرع بين التصرف و هو العقد و بين أداة إثباته المتمثلة في السند المكتوب وذلك أن العقد بمفهومه القانوني هو اتفاق إرادتين في حين أن المحرر هو الوثيقة أو الورقة التي تم تدوين هذا الاتفاق عليها¹

3- شروط الكتابة الرسمية:

يتضح من تعريف المحرر الرسمي أن له ثلاث شروط يتعلق الشرط الأول بمحرره والشرط الثاني بالاختصاص و الشرط الثالث بالأشكال القانونية الواجب إتباعها:

أ-الشروط المتعلقة بالمحرر:

يشترط في المحرر الرسمي أن يكون محررا من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة

*الموظف: تنص المادة 04 من الأمر 03/06 المتضمن الوظيفة العامة : "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة دائمة و رسم في رتبة السلم الإداريالترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته ". و تنص المادة 07 من نفس الأمر : "يكون الموظف اتجاه الإدارة في وضعية قانونية أساسية و تنظيمية ".

فالموظف إذا هو العامل المرسم الذي يشغل منصبا دائما في مصلحة عمومية ، وتكون وضعيته نحو المؤسسة أو الهيئة أو الإدارة وضعية تنظيمية و ليست عقدية ، و يعد الطابع التنظيمي لوضعيته اتجاه الإدارة التي تشغله عنصرا أساسيا في تعريف الموظف . وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى انه توجد بالإدارات مناصب شغل تخضع إلى نظام التعاقد ، و تنص في هذا الشأن الفقرة الثانية من المادة 22 من الأمر السالف الذكر "...و لا يخول شاغل هذه

1- شلابي مشرية .الشكلية في التصرفات القانونية .مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص أساسي. جامعة بن باديس. مستغانم 2017/2017 ص10،11.

المناصب الحق في اكتساب صفة الموظف أو الحق في الإدماج في رتبة من رتب الوظيفة العمومية¹

***الضابط العمومي**: هو الشخص الذي يخول له القانون سلطة تصديق و إعطاء الصيغة الرسمية للعقود أو الوثائق كرئيس البلدية بصفته ضابط الحالة المدنية و الموثق و كتاب الضبط لدى المحاكم...الخ

***الشخص المكلف بالخدمة العامة**: المقصود بالأشخاص المكلفين بالخدمة العامة هم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالمحضر القضائي، المحامين الموثق...الخ حيث تتولى السلطة تعيين هؤلاء غير أنهم يتقاضون أتعابهم من ذوي الشأن، أي من المستفيدين من خدماتهم. و لما كان هذا الأمر يتعلق بتسيير مرافق عمومية ، تنظم هذه المهن قانونيا و ذلك من خلال تحديد المهام و شروط ممارسة المهنة و الرقابة و المحاسبة والتأديب...الخ²

ب-الاختصاص:

الاختصاص نوعان يكون اختصاص مكاني أو اختصاص نوعي و هما كالتالي :

***الاختصاص النوعي** : و يقصد به أن تكون كتابة الورقة من اختصاص الأشخاص الذين تم ذكرهم في نص المادة 234 في حدود سلطاتهم التي حددها لهم القانون ، حيث لايجوز مثلا لكاتب الجلسة في المحكمة أن يقوم بتحرير عقد الرهن الرسمي.

***الاختصاص المكاني** : يقصد به أن القانون حدد لكل موظف دائرة إقليمية معينة لايجوز له أن يباشر عملها خارجها ، فلا يجوز مثلا لموظف في ولاية معينة أن يحرر عقد في بلدية أخرى فذلك يعد خرقا لقواعد الاختصاص³

1- حسين بن عطية. الشكلية في التصرفات الواردة على العقار في التشريع الجزائري . مذكرة نيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري .جامعة زيان عاشور.الجلفة 2016/2015 ص 07.

2- بن الشريف ابتسام أمينة . حجية السندات الرسمية و العرفية في القانون المدني الجزائري .مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري .جامعة زيان عاشور .الجلفة 2018/2017 ص08,07

3- شلابي مشرية. مرجع سابق ص12.

*الأشكال القانونية الواجب إتباعها

لقد اوجب القانون من خلال المادة 324 من القانون المدني التي تنص على "...و ذلك طبقا لأشكال قانونية..." و كما أن كل من المواد 324 مكرر 1 الـ 324 مكرر 4 من القانون المدني تضمنت بعض الأشكال القانونية الواجب توافرها في المحرر حتى تكتسب صفة الرسمية من بين إخضاعها الشكل الرسمي .توقيع العقود الرسمية من قبل الأطراف و في عقود أخرى يستوجب حضور الشهود...

و زيادة على ذلك تضمنت المواد 26.27.28.29 لقانون التوثيق¹ تفصيلا للبيانات الواجب مراعاتها لتوثيق الأوراق الرسمية من بينها :

♦ أن تحرر العقود التوثيقية باللغة العربية في نص واضح و سهل القراءة دون اختصار أو نقص.

♦ تكتب المبالغ و اليوم و الشهر و السنة.

♦ التوقيع على العقد بالأحرف تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.

و كما يدرج في الوثيقة الأسماء و الألقاب و صفات الأطراف و مكان و زمان الإبرام وتحديد الموضوع²

تعتبر الشروط السالفة الذكر معيار لقيام صفة الرسمية في المحررات ن و بالتالي تخلف احدها يؤدي لا محالة إلى فقدان هذه الصفة .فالأصل أن كل إخلال بشرط من هذه الشروط يؤدي لبطلان المحرر بوصفه محررا رسميا . كما أن المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني التي تنص : " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف ، فإذا فقد المحرر صفة الرسمية بسبب

1- القانون 06-02 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق .الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في 8 مارس 2008 .

2 -اسقونن احمد و ميزي سارة . حجية الكتابة في الإثبات . مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص . جامعة عبد الرحمان مينة2013،ص 13،14 .

تخلف احد الشروط فان ذلك لا يعني انه فقد كل قيمته، فيقرر القانون في هذه الحالة انه إذا لم يكتسب صفة الرسمية كان له قيمة المحرر العرفي شرط أن يتم التوقيع عليه من طرف ذوي الشأن بإمضائهم . أو أختامهم أو بصمات أصابعهم. غير انه إذا كان التصرف القانوني لا يمكن إثباته إلا بالشكلية فان هذه القاعدة لا تجدي نفعاً ، إذ تصبح الورقة الرسمية باطلة بطلان مطلقاً ، وغير قابلة إلى أن تحول إلى ورقة عرفية مثال ذلك ما جاء في المادة 883 من القانون المدني التي تنص: " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون و تكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك " ¹.

ثانياً: الكتابة العرفية:

الكتابة العرفية هي التي تصدر من ذوي الشأن سواء قاموا بتحرير السند بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي أو شخص عادي ليست له أي صفة رسمية أي ليس مؤهل قانوناً لتحرير السندات الرسمية ، و بالتالي فعقد الإيجار يصدره ذو الشأن دون تدخل موظف أو ضابط عمومي أو مكلف بخدمة عامة شرط أن يكون موقعا من طرف من يحتج بع عليه بإمضائه أو ختمه أو بصمة إصبعه و عليه فالشروط الشكلية اللازمة لانعقاد الإيجار في شكل عرفي هي الكتابة و التوقيع مع ضرورة مراعاة نموذج عقد الإيجار الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 69/94 . و البيانات التي يجب أن يتضمنها تحت طائلة بطلان عقد الإيجار ²

و الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري اشترط في المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري أن يكون تاريخ عقد الإيجار ثابت حيث جاء فيها : " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا " و هو ما يستنتج من إن المشرع أجاز كتابة عقد الإيجار الرسمي ثابتاً أصلاً.

1

1 - اسقونن احمد و ميزي سارة . مرجع نفسه ص 14

2 -ناصرى الحاجة . مرجع سابق ص 37 .

-شروط الكتابة العرفية:

لكي تكون الكتابة العرفية دليلا كاملا في الإثبات على النحو المبين سابقا فإنه لابد من توافر شرطين أساسيين الأول و هو التصور الكتابي و الثاني و هو وجود التوقيع

1-1- الكتابة:

و لا يستلزم في هذا النوع من الكتابة شروط معينة حيث يكفي لان تكون دليلا في الإثبات أن تكون العبارات مخطوطة أيا كانت لغة التعبير أو طريقة التحرير و أيا كان الشخص الذي تولى كتابتها فهي تصح بلغة أجنبية أو برموز متفق عليها و تصح أن تكون مكتوبة بالمداد أو بقلم الرصاص أو غيرهما كما تصح أن تكون مطبوعة بالآلة أو مخطوطة باليد سواء بخط المدين أو الدائن أو غيرهما .كما أنها تصح حتى من الشخص الذي لا يكون مؤهلا لإبرام التصرف الثالث في الورقة العرفية لأنه ليس أداة للتعبير عن إرادة أصحاب الشأن و لا يشترط في القانون كتابة التاريخ على الورقة العرفية إلا أنها لا تكون حجة على الغير إلا إذا كان لها تاريخ ثابت حسب المادة 328 من القانون المدني.1

1-2- التوقيع :

يتمثل التوقيع على الورقة العرفية في أن يضع الشخص بخط يده عليها لقبه و اسمه أوهما معا أو كنيته أو أية كتابة أخرى و من تم يجب أن يكون التوقيع باليد أو في المواد التجارية فإنه بالإمكان أن يكون التوقيع بوضع ختم خاص في شكل توقيع و لا يمكن إعطاء أي قيمة للتوقيع إلا إذا كان صادرا من الطرف الذي ينسب إليه و لذلك فان الوكيل لا يوقع باسم موكله و لو تلقى تعليمات في ذلك و إنما يجب أن يوقع باسمه الشخصي و بصفته نائبا عن موكله

كما و لا يشترط في التوقيع شكلا خاصا حيث يكفي أن يكون هو للتوقيع الذي اعتاد عليه من صدر منه حيث يمكن أن يكون بصمة أو ختما أيضا

1 - يحيوي يوسف . الشكلية الغير مباشرة و أثرها على فعالية العقد . مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع العقود و المسؤولية . جامعة بن يوسف بن خدة .كلية الحقوق . الجزائر 2013/2014،ص30،29 .

و قد يكون التوقيع قبل كتابة النص و على ورقة بيضاء ليقع ملؤها فيما بعد و هذا ما يسمى بالتوقيع على بياض . غير أن هذا التوقيع فيه مشاكل إلا أن الشخص الذي يوقع على بياض مهما كانت عقليته يستطيع أن يتصل من الالتزام المضاف على تلك الورقة فيثبت أن البيانات الموجودة بها ليست مطابقة لنواياه الحقيقية . و قد أضاف المشرع الجزائري اثر تعديل القانون المدني وفق القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 يعدل و يتم القانون المدني البصمة و هذا طبقا لنص المادة 48 منه، و التوقيع ببصمة الإصبع لم ينص عليه التقنين القديم إلا انه ظهر في العمل أكثر ضمانا من التوقيع المذكور أعلاه . حيث أثبت العلم أن بصمات الأصابع لا تتشابه و قد جعل المشرع الجزائري للبصمة قوة الإمضاء تلبية للطرف الآخر الذي يقصد التحفظ من الطعون التي قد توجه في المستقبل إلى صحة الإمضاء و قد أضاف المشرع الجزائري انه يعتمد التوقيع الالكتروني في التعديل السابق و هذا طبقا لنص المادة 327 من القانون المدني¹

1- يحيياوي يوسف . مرجع نفسه، ص31،30 .

خلاصة الفصل الأول:

كخلاصة لهذا الفصل حاولت التطرق في البداية إلى تعريف عقد الإيجار من خلال ما عرفه المشرع الجزائري و الشريعة الإسلامية و كذا بعض القوانين المقارنة له و تطرقت إلى خصائص عقد الإيجار العقاري فهو ملزم لجانبين و عقد معاوضة يرد على المنفعة و على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك و هو من العقود المستمرة و المحددة بمدة معينة حيث تعتبر المدة عنصرا جوهريا في العقد

ثم قمنا بتمييزه عن غيره من العقود المشابهة له وهي تمييز عقد الإيجار عن العارية و تمييزه عن الوديعة و الشركة و المقاوله و حق الانتفاع كما قمنا بذكر أنواع الإيجار باختصار و التي تشمل إيجار الأماكن و إيجار الأملاك الوقفية

كما ارتأينا إلى ذكر أركان عقد الإيجار في مبحث ثاني و المتمثلة في المحل و السبب و التراضي و الشكلية . بحيث كانت عقود الإيجار قبل التعديل عقود رضائية أي لم تكن كتابة العقد إجبارية إلا أن المشرع حسم المسألة بنشر المرسوم التشريعي رقم 03/93 في المادة 21 منه على وجوب كتابة عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابة بتاريخ مسمى لتجنب النزاعات المتعلقة بإثبات الإيجار و كذا المرسوم رقم 64/94 الذي يحدد النموذج التالي لعقود الإيجار و المادة 467 من القانون المدني الجزائري

كما تجدر الإشارة على أن الرسمية غير مشترطة في عقد الإيجار لا في القانون المدني و لا في المرسوم رقم 03/93 و بالتالي يمكن إبرام عقد الإيجار مباشرة بين المؤجر والمستأجر دون تدخل موظف عام شرط أن يحرر العقد وفقا لنموذج قانوني و يسجل لدى سلطات مختصة حتى يثبت تاريخه في مواجهة الغير .

الفصل الثاني

احكام عقد الايجار العقاري

الفصل الثاني:

احكام عقد الإيجار العقاري

المبحث الأول:

أثار عقد الإيجار العقاري

يقصد بمعني أحكام عقد الإيجار العقاري أثاره حيث ما يترتب لكل من الطبقتين المالك والمستأجر أو ما يعرف بالمؤجر و المستأجر من التزامات و إجراءات في حالة الإخلال بالالتزامات للمحافظة علي حقوق كل منهما ولهذا رأيت أن نقسم التزامات كل من المؤجر والمستأجر إلي مطلبين ففي المطلب الأول التزامات المؤجر والمطلب الثاني التزامات المستأجر.

المطلب الاول:

التزامات مؤجر العقار

سنتطرق إلى تقسيم هذا المطلب إلى أربع فروع خاصة بالتزامات المؤجر وسنتطرق إلى الالتزامات بالتسليم في الفرع الأول والتزام المؤجر بالصيانة في الفرع الثاني والفرع الثالث خاص بالتزام بضمان عدم التعرض والالتزام بضمان العيوب الخفية كفرع رابع.

الفرع الأول : الالتزام بتسليم العقار:

أولاً: محل التسليم:

يلتزم المؤجر تسليم العقار فالمؤجر ذاته الذي تم الاتفاق عليه , ولا يجوز له تسليم عقار اخر وإن كان افضل إلا إذا وافق المستأجر وأيضا يلتزم بتسليم توابع العقار. وهي كل ما أُعدَّ بصفة دائمة الاستعمال المأجور طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف وقصد

المتعاقدين ويتم تحديد هذه الملحقات بالاتفاق بين المتعاقدين في حالة لم يتفقا على ذلك فالمحكمة تتولى تحديدها مسترشدة بمجموعة من الاعتبارات منها لعرف وقصد المتعاقدين وطبيعة المأجور والغرض الذي قصد من الإيجار وغير ذلك

كما يلتزم المؤجر بتسليم المأجور بالمقدار المتفق عليه دون نقص أو زيادة.¹

ثانيا: كيفية التسليم:

يكون التسليم الفعلي بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا من حيازتها والانتفاع بها دون عائق, ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ,مادام المؤجر قد أعلمه بذلك² لقد وضح المشروع الجزائري كيفية التسليم ضمن الأحكام الخاصة بالتسليم في نص المادة 478 قانون مدني.

ثالثا: زمان ومكان التسليم:

1- متى يجب التسليم : يجب ان يتم الوفاء فورا بمجرد ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين, مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك, فيتم التسليم إذن في الوقت الذي عينه المتعاقدان صراحة ميعادا للتسليم فقد يفهم ضمنا انهما أحالا على العرف في تعيين هذا الميعاد والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة.³

ولقد بين المشرع الجزائري ذلك في نص المادة 281 من القانون المدني في الجزء الخاص بأحكام البيع.

1- علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 268-269.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية الجزء السادس المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 228.

3 - المرجع نفسه ، ص 232.

2- مكان التسليم: نصت المادة: 282 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : إذا كان محل الالتزام شيئاً معنيا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت سوء الالتزام.¹

كما أن الأصل في التسليم أن يتم في المكان الذي كان فيه المأجور وقت إبرام العقد ولكن أجاز القانون للطرفين المتعاقدين أن يتفقا على خلاف الأصل فإن اتفقا على محل معين يتم تسليم المأجور فيه وجب الالتزام بهذا المكان.²

رابعاً: جزاء الإخلال بتسليم العقار :

طبقاً للمبادئ العامة فإنه إذا لم يقم المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحاً فالمستأجر الخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عيناً أو إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وله أن يطلب التعويضات الواجبة في جميع الأحوال.³

الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العقار:

أولاً : مضمون الالتزام بالصيانة:

أن على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتظل صالحة للانتفاع بها طوال مدة الإجارة وان تحتفظ بحالتها التي سلمت عليها للمستأجر وهذا الأمر يتطلب من المؤجر القيام بالترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بلعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً.⁴

ويلتزم المؤجر الترميمات الضرورية أي كان السبب الذي أستوجب الترميم سواء كان راجعاً إلى فعل المؤجر أو إلى فعل الغير أو قوة قاهرة بشرط أن لا يكون للمستأجر أولاً حد إتباعه دخل في حصوله.⁵

1-المادة 28 ق م ج.

2 -عباس العبودي، مرجع سابق، ص 282.

3 -عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 238.

4- مهدي كامل الخطيب، الموجز في حقوق و التزامات المؤجر و المستأجر وفقاً للأحكام، القواعد العامة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانون بالمنيا، ص9.

5 -علي هادي العبيدي، نفس المرجع، ص 275.

ثانيا : جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العقار: تنص المادة 480 من القانون المدني في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.¹

نستنتج من هذا النص أنه تطبيق للقواعد العامة التي تحكم أثر عدم الوفاء بالالتزام بشكل عام كما تمنح هذه القواعد المستأجرة الخيار إما استعمال حقه في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو الفسخ أو التعويض وفي جميع الأحوال وجب إعدار المؤجر أولا.

الفرع الثالث: التزام مؤجر العقار بضمان عدم التعرض

يترتب على إبرام عقد الإيجار التزام علي المؤجر بالضمان الذي يعد من النظام العام بحيث يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من الضمان بسبب التعرض القانوني سواء كان صادرا منه أم من الغير طبقا للمادة 490.²

أولا: ضمان عدم التعرض الشخصي

يقصد بالتعارض الصادر من المؤجر كل منازعة للمستأجر في انتفاعه بالعقار سواء صدرت هذه المنازعة من المؤجر نفسه أو من احد أتباعه كالبوباب والخادم والأبناء ويضمن المؤجر تعرضه لشخصي سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا³

(1) - أنواع التعرض التي يضمنها مؤجر العقار:

هناك نوعان من التعرض يضمنها المؤجر حيث يضمن المؤجر تعرضه الشخصي المادي والقانوني على التفصيل التالي:

1 - المادة 480 ق م ج

4- - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 2008، ص182.

3 - هشام طه ، محمود سليم، مرجع سابق، ص 299.

أ- التعرض المادي الصادر من مؤجر العقار:

ويقصد بالتعرض في المادي قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يرتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار العقاري سواء كانت تلك الفائدة مادية او معنوية ودون أن يستند في هذا التعرض إلى حق بيعه ومثال ذلك تلك الأعمال أن يدخل المنزل المؤجر بدون مبرر او يقوم بتعليقه منزل مجاور بحجب الضوء والمنظر من العين وان يعدل في وجه الانتفاع الذي خصصت له العين المؤجرة , أو دخول الأرض الزراعية المؤجرة لقطف بعض ثمارها¹ وهناك من يدخل في مفهوم التعرض المادي ذلك التعرض القائم على تصرفات قانونية ومثالية: أن يعطي للمؤجر للغير حقا عيناً أو شخصاً يعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار العقاري أسبق من تاريخ البيع, وكحق مستأجر آخر متقدم فإذا باع المؤجر العين المؤجرة حق يتعارض مع حق المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً.²

ب- التعرض القانوني الصادر من مؤجر العقار:

يقصد به كل تعرض يصدر من المؤجر مستنداً فيه إلى حق قانوني يدعيه على الشيء المؤجر.³

فالتعرض القانوني يتحقق إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع , ومثال ذلك أن يقوم المؤجر بتأجير, العين وهي غير مملوكة له ثم يمتلكها بعد ذلك ويطالب المستأجر برد العين إليه استناداً إلى ملكية , فإذا حدث ذلك كان للمستأجر أن يدفع دعوى للمؤجر بضمان تعرضه الشخصي ومثاله أيضاً أن يؤجر شخص أرضاً لآخر ثم يظهر أن على الأرض حق مرور الأرض مجاوزة الأمر الذي يستوجب

1- رمضان أبو السعود، البيع، المقايضة، عقد الإيجار، التأمين مرجع سابق، ص 855

2 - رمضان أبو السعود نفس المرجع، ص 855.

3 - هشام طه محمود سليم، مرجع سابق، ص 300.

تحقق ضمان المؤجر لهذا الحق فإذا حدث وتوفي مالك الأرض المرتفعة وورثة المؤجر فلا يجوز له عندها أن يتمسك بحق المرور الثابت على الأرض التي سبق له تأجيرها حتى ولو كان هذا الحق قدوره من مورثه فهو ضامن لأفعاله الشخصية حتى لو استندت على أسباب قانونية.¹

(2) شروط التعرض الشخصي:

الشرط الأول : أن يقع التعرض بالفعل: وبالتالي فلا يكفي التعديد بالتعرض دون اتخاذ إجراء مادي أو قانوني حتى تقوم مسؤولية المؤجر بضمان التعرض مثال التعرض المادي: البدء في هدم جدار داخل الأرض المؤجرة

مثال التعرض القانوني: قيام المؤجر برفع دعوي استرداد للعين المؤجرة في مواجهة المستأجرة.

الشرط الثاني : أن يقع التعرض خلال مدة عقد الإيجار العقاري: وهو شرط بديهي حيث أن التزام المؤجر بالضمان مؤقت بمدة عقد الإيجار اما قبل العقد فلا شيء عليه أو كذلك إذا انتهى عقد الإيجار العقاري لأي سبب فإن التزام المؤجر ينتهي بالتبعية.

الشرط الثالث: أن تؤدي أعمال التعرض إلى نقص أو حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر. كحرمان المستأجر من استخدام مصعدا لعقار أو كمنعه من دخول العين المؤجرة .

الشرط الرابع : ألا يستند المؤجر في تعرضه إلي سبب قانوني ذلك أن مفاد الالتزام بعدم التعرض هو ضمان التعرض الغير المشرع وهو ذلك الذي يستند إلي سبب قانوني أما إذا أراد المؤجر دخول العين المؤجرة للتأكيد من حفظ المستأجر لها فذلك لا يعد تعرضا موجبا للضمان.²

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص856.

2- هشام طه محمود سليم، مرجع سابق، ص 300-301.

3) جزاء الإخلال بالتزام التعرض:

فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في جميع الأحوال¹.

ثانيا: التعرض الصادر من الغير:

1- التعرض المادي (القانوني) الصادر من الغير:

على المؤجر أن يضمن التعرض القانوني الصادر عن غيره الذي يدعي حقا على العين المؤجرة و في هذه الحالة يتعين على المستأجر اخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة عليه من الغير يدعي حقا على العين المؤجرة (العقار) بتعارض مع حقه في الانتفاع بها كما تشير اليه المادة 484ق م ج.²

2- التعرض المادي الصادر من الغير:

إذا كان التعرض ماديًا فلا ضمان على المؤجر وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون من وسائل كالتعويض و كدعوي وضع اليد على انه اذا كان التعرض المادي لا يد للمتأجر فيه و بلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع و يكون للمستأجر الحق في الفسخ أو انقاص الأجرة.

ويكون المؤجر غير مسؤول عن التعرض المادي الصادر من الغير اذا توافرت الشروط التالية:

أ/ أن يكون التعرض من الغير وألا يكون للمؤجر اسهام فيه و قد يكون الاسهام سلبيًا كأن يضع الغير كتابات على العين مهينة للمستأجر و لا يكلف المؤجر البواب بإزالتها بل تنهض مسؤوليته لمجرد تقصير البواب في ازالتها.

ب/ أن يكون التعرض ماديًا محضاً بأن لا يستند المتعرض لحق يدعيه.

1 - أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، سنة 1999، ص 301.

2 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 182.

ت/ أن يحدث التعرض بعد تسليم العين تسلماً فعلياً أو حكماً أما قبل التسليم و بعد العقد فيضمن المؤجر هذا التعرض ، ولا يلتزم المستأجر بدفع التعرض بنفسه الا اذا وقع بعد التسليم.¹

الفرع الرابع: التزام مؤجر العقار بضمان العيوب الخفية:

نصت المادة 488 ق م ج على ما يلي " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

و يكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة غير ان المؤجر لا يضمن العيوب الخفية التي اعلم بها المستأجر ، و كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد << من خلال هذه المادة يتبين أن هناك شروط أربعة لضمان المؤجر العيوب الخفية و هي :

01- أن يكون العيب مؤثراً: و يكون كذلك لما يحول دون الانتفاع من العين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع انقاص محسوساً ، فقد تبين المستأجر في عقد الإيجار العقاري أنه استأجر الأرض الزراعية مؤخراً أو عنياً أو أي فاكهة أخرى ، فعندئذ يجب أن تكون الأرض المؤجرة صالحة لزراعة نوع المحصول الذي عيّن في العقد ؛ فاذا لم تكن صالحة رجع على المستأجر على المؤجر بها لِحُلُوِّ العين من صفات يقتضيها الانتفاع بها، و من أمثلة العيب المؤثر عدم صلاحية الأرض المؤجرة للزراعة لملوحة زائدة و وجود حشرات كثيرة تؤثر في الانتفاع المقصود منه، أو أن السكن محل الإيجار فيه من العيب في السقف مما يجعل التقلبات الجوية تؤثر في الانتفاع بالسكن و تحول دون امكانية استعماله.

02- أن يكون العيب خفياً: فاذا كان العيب ظاهراً وقت التسليم و لم يعترض المستأجر فان المؤجر لا يضمنها لان المستأجر رأى العيب دون ان يعترض و بذلك أسقط حقه في الضمان.

1 -أنور طلبية، مرجع سابق، ص 294-295.

03- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر: فان علم المستأجر بهذا العيب و سكت عليه بعد ذلك رضاء منه و نزولا عن حقه في الرجوع بالضمان.

- و يترتب على قيام العيوب الخفية و فوات الفرص حسب المادة 489 المعدلة بموجب القانون 05-07 المتضمن القانون المدني أنه يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار العقاري أو انقاص بدل الإيجار اذا كان الاصلاح يشكل نقطة باهضة على المؤجر.
- أما الحالة العكسية أي أن الاصلاح لا يشكل نقطة باهظة على المؤجر يجوز للمستأجر أن يطلب اصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر.¹

المطلب الثاني:

التزامات مستأجر العقار

يلتزم مستأجر العقار بثلاثة التزامات رئيسية تتمثل في دفع الاجرة و المحافظة على العقار والالتزام برد العين المؤجرة لذلك خصصنا لكل التزام فرع له.

الفرع الاول : قواعد دفع الاجرة

أولاً: كيفية دفع الأجرة

نصت المادة 467 ف 2 من القانون المدني على ما يلي:

"يجوز ان يحدد بدل الإيجار نقدا او بتقديم أي عمل آخر".²

أي أن الاجرة تدفع بالطريقة المتفق عليها في العقد و يجب دفع نوع الاجرة المشترط اذا اشترط نوع معين ، كما اذا اتفق المتعاقدان على ان تكون الاجرة كلها او بعضها من غير

1 -خوادجية سميحة محمد، محاضرات الايجارات العقارية، محاضرات موجهة لطلبة الأولى ماسر تخصص قانون التهيئة والتعبير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، السنة الجامعية 2021-2022، ص 22.

2 - المادة 467، فقرة 2 ق م ج

النقود فلا يجوز المستأجر في هذه الحالة ان يدفع للمؤجر نقدا ما يجب دفعه عينا الا اذا رضي المؤجر.

ويتوجب على ذلك انه اذا اشترط المؤجر ان يدفع المستأجر جزءا من الاجرة من محصولات معينة تنتجها العين المؤجرة ، و لم تنتج هذه محصولات ، أعفى المستأجر من التزامه.

وقد يدفع المستأجر الأجرة بحوالة بريدية و هذا الدفع يكون صحيحا مالم يوجد في العقد شرط يخالف ذلك. و اذا وقع نزاع صح الدفع بهذه الطريقة لم يكن هذا النزاع من اختصاص قاضي الامور المستعجلة لأنه يمس الموضوع. أما دفع الاجرة بشيك او بسند اذني او بكمبيالة فلا يصح الا اذا رضى المؤجر ، فاذا ما رضى المؤجر و حرر الشيك أو السند الإذني او الكمبيالة لم يعتبر هذا في الاصل تجديدا للأجر بل يكون ضربا من التوثيق لها ، و يبقى امتياز المؤجر للأجرة و سائر الضمانات قائمة حتى بعد كتابة الشيك أو السند الإذني أو الكمبيالة و هذا لم يتفق على غيره.¹

ثانيا: زمان دفع الأجرة

تنص المادة 498 من القانون المدني الجزائري أنه " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بدل الايجار في المواعيد المعمول بها في الجهة"²

و يلخص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة. ويغلب هذا أن ينص عقد الايجار العقاري على مواعيد دفع الاجرة. فتلتزم هذه المواعيد ، و يصح ان ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها وعلى تأجيلها أو على تقسيطها لأقساط تؤدي الى أوقات معينة و هذا هو الغالب ، فاذا اشترط تعجيل الأجرة ألزم المستأجر دفعها وقت العقد ، و للمؤجر

1 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 477.

2 - انظر المادة 498 ق م ج

أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة ، و اذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها ، لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها الا عند حلول الأجل ، و الغالب في ايجار المكان ان ينص العقد على تقسيط الأجرة و تعجيل دفع الأقساط.

و اذ لم ينص عقد الايجار العقاري على مواعيد دفع الأجرة ، اتبع العرف في تعيين، وقد جرى العرف على أن الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع على قسطين ، قسط عن الزراعة الشتوية و آخر عن الزراعة الصيفية ، و يُعجّل دفع كل من القسطين¹ فاذا لم يكن اتفاق على مواعيد دفع الأجرة و لم يوجد عرف لتعيينها تدفع الأجرة مؤخرا لا مقدما و اذا سميت مبلغا اجماليا فإنها أيضا تدفع مؤخرا ، و هذا الحكم متفرع عن مبدأ أن الأجرة تقابل المنفعة .فلا تستحق الا اذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة.²

ثالثا: مكان دفع الأجرة

من الواضح أن المشرع قد رجع الى تطبيق القواعد العامة في مسألة مكان دفع الأجرة حيث يقتضي القواعد العامة أن يكون الوفاء بالالتزام في محل اقامة المدين حيث تنص المادة 498 في الفقرة الثانية من القانون المدني على ما يلي :

"و يكون دفع بدل الايجار في موطن المستأجر مالم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"³
(أنظر المادة)

تقتضي القواعد العامة بوجوب تسليم الأجرة في المكان الذي يوجد فيه موطن المستأجر وقت الوفاء او في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله اذا تعلق الالتزام بدفع الأجرة بهذه الأعمال

1 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 477.

2 - مهدي كامل الخطيب، مرجع سابق، ص 22.

3 - انظر المادة 498، فقرة 2 ق م ج

كما و تقضي هذه القواعد بتحمل المستأجر للنفقات اللازمة بالأجرة مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك.¹

الفرع الثاني: التزامات المستأجر بالمحافظة على العقار

أولاً: استعمال العقار بحسب ما أعد له: يقع عقد الإيجار على المنفعة و الحصول على هذه المنفعة يقتضي من المستأجر استعمال (العقار) ، بل و يترتب على المستأجر مسؤولية أي ضرر يلحق بالعقار ينشأ عن عدم استعماله خلال فترة الاجارة.²

و من ثم يجب على مستأجرالعقار أن يستعمل العين المؤجرة في الغرض الوارد بعقد الإيجار العقاري فان كان الغرض هو السكنى فلا يجوز استعمال العين في التجارة ان كان في ذلك ضرر للمؤجر و اذا تحددت نوع التجارة ان كان في ذلك ضرر للمؤجر و اذا تحددت نوع التجارة فيجوز مباشرة تجارة اخرى اذا كان هناك عرف يضيف اليها تجارة اخرى او تعد من مكملاتها طالما ان العين لم يصبها ضرر من ذلك و يكون المؤجر متعسفا اذا منع المستأجر من مباشرة مهنة اخرى غير المنصوص عليها في العقد اذا ثبت أن في ذلك لم يلحق به الا ضررا يسيرا و تنتفي حكمة التنفيذ و يصبح التعبير أيا ما كان جائزا .

اما اذا انتفى الضرر كلية كان المؤجر غير محق في دعواه ذلك لان مناط تحقق مسؤولية المستأجر غير محق في دعواه ذلك لأن مناط تحقق مسؤولية المستأجر أن يكون قد ارتكب خطأ ترتب عليه ضرر بالمؤجر متى كان هذا الضرر يرجع الى ذلك الخطأ و لا تشار نظرية اساءة استعمال الحق الا عندما يوجد حق و هو لا يوجد الا اذا توافرت اركان مسؤولية المستأجر.³

1- علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 300.

2- عباس العبودي، مرجع سابق، ص 298.

3- أنور الطلبة، مرجع سابق، ص 317.

جاء في نص المادة 491 من القانون المدني مايلي:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المتأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له¹

ثانيا: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العقار

يلتزم المستأجر بعدم احداث تغيير في العقار المُستأجر دون اذن المالك ، و يقصد بالتغيير في هذا المجال التغيير المادي كأن يفتح المستأجر نوافذ جديدة أو يسد نوافذ موجودة أو يقسم الغرفة الواحدة الى غرفتين. اما اذا لم يترتب على التغيير المادي ضرر للمأجور فإنه يجوز للمستأجر ان يحدثه حتى لو لم يحصل على اذن من المؤجر، كما لو ان غير المستأجر من تنسيق حديقة المنزل دون أن يقلع شيئا من اشجارها أو وضع حاجزا خشبيا ليقسم قاعة كبيرة، كما لا يلزم المستأجر بالمحافظة على موافقة المؤجر للقيام بإصلاح العين المؤجرة متى كانت بسيطة أو مستعجلة و لا تلحق ضررا بالمأجور.²

وإذا كان من احداثه المستأجر يعود للمنفعة الشخصية كالترميمات الكمالية فليس له حق الرجوع على المؤجر و من أمثلة ذلك كما لو قام بتزيين الجدران برسم الزخارف و الصور أو قام بتزيين مدخل المأجور بالنترات الكهربائية.³

و لهذا أجاز المشرع الجزائري أن يقوم المستأجر بالقيام بتغييرات ما لم يكن فيه ضرر للمؤجر حيث بين ذلك في نص المادة 492 ما يلي: "يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر".

وفي الجراء المترتب على مخالفة هذا الالتزام أوجب المشرع عند انقضاء الاجازة على تعويض الضرر الحاصل من المستأجر حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من نفس المادة :

1-انظر المادة 491 ق م ج

2 -عباس العبودي، مرجع سابق، ص 298.

3 -علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 311.

"إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة ، يلزم بإرجاعها الى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء".

أما في الحالة التي تكون التغييرات فيها لمصلحة المأجور فإن المشرع نص في الفقرة الثالثة من نفس المادة على انه : "و اذا احدث المستأجر ، بإذن المؤجر ، تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الايجار العقاري ، أن رد للمستأجر المصاريف التي أنفقعها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ، مالم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".¹

ثالثا: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية :

ألزم المشرع المستأجر القيام بالترميمات الخاصة بالإيجار بموجب نص المادة 494 أنهى " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ".²

كما أوجب في نص المادة 497 ق م أنه" يجب على المستأجر أن يخبر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة الى ترميمات مستعجلة او يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها".³

والمراد بالترميمات التأجيرية الاصلاحية البسيطة التي يتطلبها الاستعمال العادي للعين كإصلاح النوافذ و الابواب و ألواح الزجاج و المفاتيح و الترميمات البسيطة للأسقف والحيطان و صنابير المياه و مواسيرها وأسلاك الكهرباء و الغاز أما بياض الغرف فيرجع فيها للعرف فإن كان على المستأجر فلا يجبر عليه و في الأراضي الزراعية تطهير المساقى والمصارف و نزع الاعشاب الضارة و الترميمات البسيطة لمحلقاتها كالزرابي و بيوت الفلاحين⁴ ، و متى تبث ان هناك الاصلاحات التأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قدمناه، جاز إلزامه بالتنفيذ

1 انظر المواد: 392- 392 فقرة 1 و 2. ق م ج

2 - انظر المادة 494 ق م ج

3 - انظر المادة 497، ق م ج

4 - أنور الطلبة ، مرجع سابق، ص 342.

عينا و لو كان ذلك في اثناء الإيجار والمؤجر، اذا لم يختر التنفيذ العيني، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه.¹

الفرع الثاني : التزامات المستأجر برد العين المؤجرة

أولاً: زمان رد العين المؤجرة

ألزم المشرع المستأجر برد العين المؤجرة وقت انتهاء عقد الإيجار حيث انه يمكن أن يلحق بقاء المستأجر في العين ضرر بالمؤجر لدى أوجب المشرع تعويض المؤجر الضرر في نص المادة 502 من القانون المدني حيث أنه " يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب ان يدفع المؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبارها لحق المؤجر من ضرر ".²

إذ يقوم المستأجر بتنفيذ إلتزام برد العين المؤجرة من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتكمن من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق ، و يكفي أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه.³

ثانياً: محل الإلتزام بالرد:

يكون رد العين المؤجرة في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر ، مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.⁴

1 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 340.

2 - انظر المادة 502ق م ج

3- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، جزء 1 ، دار المطبوعات، الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 200، ص 419-420.

4 - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 610.

ويلخص من ذلك أنه اذا كان الشيء المؤجر معين بالذات ،وجب ردها في المكان الذي كانت فيه وقت نشوء الالتزام بالرد ،أي وقت إبرام عقد الإيجار ، فاذا كانت عقارا وجب رده في مكان العقار.¹

و يرى الفقه بأن كل التزام بالرد أو بالتسليم هو التزام بتحقيق غاية لا الالتزام ببذل عناية. وعليه اذا تغيرت حالة المأجور بيد المستأجر كان مسؤولا عن هذا التعبير مالم يثبت أن هذا التغيير من هلاك او تلف او غير ذلك . قد حصل بسبب لا يد له فيه، كقوة قاهرة أو عيب في المأجور ذاته أو فعل المؤجر.²

كما أن المشرع لم يخص محل الرد بأحكام مختلفة عن الأحكام العامة و عليه يخضع رد المأجور إلى الأحكام مختلفة عن الأحكام المنظمة لمكان قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة.

المبحث الثاني:

انتهاء عقد الإيجار العقاري

قد ينقضي عقد الإيجار العقاري بانتهاء المدة في العقد من جهة و قد ينتهي قبل انتهاء المدة المحددة في العقد و ذلك لأسباب عامة و اخرى خاصة من جهة ثانية و لدراسة هذا قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين مطلب اول و هو انتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة و بدورنا قسمنا المطلب الى فروع اما المطلب الثاني فتناولنا فيه انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته مع التطرق الى الاسباب الخاصة و العامة على فرعين.

1 - عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، ص 610.

2 - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 321.

المطلب الاول:

انتهاء عقد الايجار العقاري بانتهاء المدة المحددة

تنص المادة 469 من القانون المدني مكرر 1 على انه "ينتهي الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة الى تنبيه بالإخلاء"

يتضح من النص المذكور اعلاه ان مجرد انقضاء مدة العقد المحددة تؤدي الى انتهائه دون الحاجة الى القيام بإجراء اضافي اخر بما في ذلك توجيه تنبيه بالإخلاء. غير انه ولما كان النص ليس من النظام العام جاز لطرفي العقد الاتفاق على مخالفته بان يتفقا على جعل توجيه التنبيه بالإخلاء شرطا جوهريا يجب الاتيان به قبل ان يبلغ عقد الايجار مدته كما قد يتفق المتعاقدين على صورة اخرى ينتهي وفقا عقد الايجار مثل اتفاقهما على انهائه بانقضاء اي فترة من فتراته¹

الفرع الاول: انتهاء عقد الايجار بمجرد انتهاء المدة المحددة له

فان ابرم عقد الايجار لمدة محددة يعني ان طرفي العلاقة الايجارية متفقان على جعل حد له بمجرد وصول اجله دون حاجة للتنبيه بالإخلاء و ان يقاء المستأجر شاغلا للعين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد كونه شاغلا دون وجه حق و لا سند قانوني غير انه لتفادي تمسك المستأجر بالتجديد الضمني يستحسن اعدار المستأجر قبل وصول اجله

و عليه بمجرد انتهاء عقد الايجار بانتهاء المدة المحددة لم يعد لبقاء المستأجر في العين المؤجرة اي سند قانوني لأنه يعتبر شاغلا غير قانوني للعين اذ يحق للمؤجر استعمال القانونية بناء على حكم قضائي لا خراجه من العين المؤجرة.

1 - بلعياشي اسماء. احكام عقد الايجار في القانون المدني الجزائري . مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اساسي خاص. جامعة مستغانم 2017/2018 . ص 59

ومثلا ينعقد الايجار لثلاث سنوات اذا لم يحصل التنبيه امتد الى سنة اخرى و كذلك نفس الامر اذا عقد الايجار لمدة غير محددة¹

و لغرض بيان كيفية انتهاء مدته ينبغي التفرقة بين الحالات التالية:

الحالة الاولى:

اذا كان الطرفين قد اتفقا على مدة محددة لعقد الايجار ففي هذه الحالة ينتهي العقد بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها و دون حاجة لأي اجراء كتنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة و نود ان نشير هنا الى ان الاتفاق على مدة الايجار يكون بطريقة غير مباشرة كما يأتي اتفاق الطرفين على ابرام عقد الايجار بحياة المؤجر او حياة المستأجر اي ان العقد يبقى مستمرا ما دام المؤجر على قيد الحياة و لا ينتهي الا بوفاة

اتفاق الطرفين على ابرام عقد الايجار للمدة التي يبقى المستأجر خلالها يدفع او يعتبر العقد في هذه الحالة معقودا مدة حياة المستأجر و بالتالي يبقى مستمرا مادام المستأجر على قيد الحياة²

الحالة الثانية :

اذا كانت المدة المحددة في العقد مقترنة بشرط التنبيه من احد الطرفين على الاخر بالإخلاء في الآجال المحددة فاذا حصل التنبيه انتهى الايجار بانقضاء المدة اما اذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء في الميعاد او حصل بعد الميعاد المحدد فالإيجار يمتد الى المدة الاخرى التي حددها المتعاقدان³

1-عروج فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 09

2- علي هادي العبيدي، مرجع سابق ص 354

3- مهدي كامل الخطيب، الموجز في حقوق والتزامات المؤجر و المستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة، المركز القومي

للإصدارات القانونية . دار الألفي ص54

الحالة الثالثة:

اما في حالة عدم تحديد المدة او تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر عقد الايجار منعقد للفترة المحددة لدفع الاجرة و ينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه الطرف الاخر بالإخلاء¹

وفي هذا الصدد يلاحظ ان ميعاد التنبيه يختلف باختلاف ما يرد عليه الايجار

فبالنسبة للأراضي الزراعية و الاراضي البور اذا كانت المدة المعينة اذا كانت المدة المعينة لدفع الاجرة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاث اشهر و اذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الاخير هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف في المنازل و الحوانيت و المكاتب و المتاجر و المصانع و المخازن و ما الى ذلك اذا كانت الفترة المعينة لدفع الاجرة اربعة اشهر او اكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين فاذا كانت الفترة المعينة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الاخير في المساكن و الغرف المؤثثة و في اي شيء غير ما تقدم اذا كانت الفترة المعينة لدفع الايجار شهرين او اكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فاذا كانت اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الاخير²

الفرع الثاني: انتهاء عقد الايجار مقسم الى فترات

يحق لكل من طرفي العلاقة الايجارية "المؤجر" و "المستأجر" الاتفاق على ابرام عقد

الايجار لمدة معينة بالشهر او بالسنوات أو لمدة يتطلبها عمل ما ،وقد يتفقا على تحديد مدة ويقومان بتقسيمها إلى فترات زمنية بحيث يحق لكل واحد منهما بمجرد مضي فترة من الفترات ان ينتهي عقد الايجار وذلك شريطة توجيه التنبيه للإخلاء للطرف الآخر في العقد قبل انقضاء فترة من فتراته.

3- مهدي كامل الخطيب مرجع نفسه ص57

2 - محمد حسن قاسم . العقود المسماة (البيع التامين الايجار) . دراسة منشورات تحليلي الحقوقية جامعتي الاسكندرية وبيروت العربية ص 775.

فمثلا كأن يحدد المتعاقدان مدة الإيجار بخمس سنوات مجزأة إلى خمس فترات ،فلكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الإيجار بمضي السنة الأولى او الثانية أو الثالثة ،وذلك بموجب التنبيه بالإخلاء فإذا لم يتم التنبيه من أحدهما إلى الطرف الآخر في العقد ،ومرة كل المدة الرئيسية لعقد الإيجار فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه وبدون التوجيه بالإخلاء .¹

ويعد الإيجار الذي تنتهي مدته بهذه الطريقة إيجارا محدد المدة ، وينتهي حتما بانقضاء خمس سنوات دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء .

ولكن يعد أيضا معلقا على شرط فاسخ، وهو ان يقوم احد المتعاقدين ،الذي يثبت له هذا الحق بالإخلاء قبل انقضاء اي مدة من المديتين بالأجال المحددة في عقد الإيجار المبرم بينهما ،فإذا لم يتحقق الشرط الفاسخ في المدة الأولى يسري الإيجار إلى المدة الثانية ، وإذا لم يتحقق في المدة الثانية يسري إلى المدد اللاحقة وبانقضاء المدة الأخيرة ينقضي الإيجار حتما²

الفرع الثالث: امتداد الإيجار اذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد

اذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء اصلا او حصل بعد فوات الاجل المحدد للإيجار يمتد لا يتجدد الى المدة الاخرى التي حددها المتعاقدان و هذه المدة الثانية تكون في الغالب معادلة للأولى وان كان غير مقيم فللمتعاقدين ان يتفقا على ان تكون المدة الثانية اقصر او اطول من المدة الاولى، فاذا انقضت المدة الثانية فالإيجار ينتهي دون الحاجة الى تنبيه بالإخلاء و بقاء المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة برضا المؤجر يعتبر تجديدا ضمنيا لا امتداد للإيجار ومدة التجديد الضمني ليست هي مدة الامتداد بل مدة دفع الاجرة مع وجوب التنبيه بالاخلاء في المواعيد القانونية فيمتد الإيجار الى مدة اخرى فقط و ينتهي بانقضاء المدة الثانية

و تجب الاشارة للفرق بين امتداد الإيجار و التجديد الضمني ، فامتداد الإيجار هو استمرار للعقد ذاته بنفس الشروط و بما يكفله من تامينات عينية او شخصية لمدة تعين في العقد، فالمدة هي مدة دفع الاجرة مع وجوب التنبيه بالاخلاء، اما التجديد الضمني فهو عقد

2- سمير عبد السيد تناغو ،عقد الإيجار طبعة جديدة منشأة المعارف ،كلية الحقوق جامعة الإسكندرية 1998/997ص293.

1-عروج فاطمة الزهراء مرجع سابق ص13

جديد يعقب العقد السابق كفيلا في العقد الجديد وتكون مدة العقد الجديد هي دائما مدة دفع الاجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية فالتجديد هو عقد جديد اما الامتداد هو استمرار لنفس العقد و لكن الامتداد و التجديد الضمني يتفقان في ان شروط كل منهما من حيث الاجرة والتزامات المتعاقدين و غير ذلك هي نفسها شروط العقد الاصلي فيما عدا المدة تختلف في الامتداد عن التجديد الضمني¹

المطلب الثاني:

انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته

قد ينقضي عقد الإيجار العقاري لأسباب عارضة لا دخل لإرادة المتعاقدين فيها، كما قد ينقضي لأسباب خاصة نتيجة الظروف الطارئة كما هناك اسباب اخرى لانتهاء عقد الإيجار، ولدراسة هذه الاسباب قمنا بتقسيم هذا المطلب الى ثلاث فروع بحيث جاء الفرع الاول تحت عنوان الاسباب العامة التي ينتهي بها عقد الإيجار و الفرع الثاني بعنوان الاسباب الخاصة التي ينتهي بها عقد الإيجار اما الفرع الثالث والآخر بعنوان الاسباب الاخرى التي ينتهي بها عقد الإيجار العقاري

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة

ينتهي عقد الإيجار طبقا للأحكام العامة لنفس الأسباب التي تنتهي بها سائر العقود. بالفسخ أولا وهو جزاء إخلال المستأجر بالتزامات التعاقدية أو بهلاك العين المؤجرة و التي ترتب عليها انفساخ عقد الإيجار .

أولا- انقضاء عقد الإيجار بالفسخ:

إن الفسخ هو ذلك الجزاء الذي يترتب على إخلال احد المتعاقدين بالتزامه فهو حق للمتعاقدين باعتباره عقد ملزم للجانبين حيث انه يطلب احد أطرافه حل الرابطة التعاقدية إذا لم يوف الطرف الآخر بما اوجب عليه العقد .

1- عبد الرزاق السنهوري. مرجع سابق. ص 766

و تنص المادة 113 من القانون المدني الجزائري على انه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره للمدين انه يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه..."، ويتضح من هذه المادة مجال الفسخ و هو العقود الملزمة لجانبين حيث تكون الالتزامات متقابلة و يجب لوقوع الفسخ أن تتوفر الشروط التي نص عليها المشرع في القانون المدني و المرسوم التنفيذي 142/08¹ في المادة 47 منه و هي كالتالي :

- إخلال احد المتعاقدين بالتزاماته
- أن يكون طالب الفسخ قد نفذ التزامه أو مستعد لتنفيذه
- أن يكون طالب الفسخ قادر على إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد
- اعدار المدين بتنفيذ التزامه و في حالة عدم الامتثال لهذا الاعذار يترتب الفسخ و في هذه الحالة لا يتقرر الفسخ إلا بحكم القضاء فلا بد من رفع دعوى قضائية و صدور حكم في موضوعها بالفسخ²

بحيث تجدر الإشارة انه على المؤجر الالتزام بإعذار المستأجر لأنه يعتبر الإعذار إجراء مسبق وجوبي قبل رفع دعوى الفسخ لكي تصبح الدعوى صحيحة وهذا ما قضت به المحكمة "متى كان من المقرر قانونا انه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار ، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (اعذار) يأمر بموجبه بتسديد بدل الإيجار ، وينتج عنه فسخ الإيجار في حالة عدم الامتثال لهذا الإعذار و الذي يعد إجراء إلزامي قبل رفع دعوى قضائية"³

أما بخصوص عقد إيجار السكن العمومي الايجاري نظرا لطبيعته الخاصة فان عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الايجاري من طرف المستأجر و لأسباب غير مبررة لمدة 6 أشهر دون

1 - المرسوم التنفيذي 142/08 مؤرخ في 11-05-2008 يحدد قواعد منح السكن ايجار عقاري . الجريدة الرسمية عدد 24 يوم 11-05-2008

1- محمد صبري السعدي . الواضح في شرح القانون المدني نظرة عامة للالتزام . دار الهدى للطباعة والنشر . الجزائر . 2008. ص 348-353

2-قرار المحكمة العليا 75603 المؤرخ في 20-01-1992 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1993 العدد 3 ص 128.

انقطاع يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار و يترتب عليه منح السكن من جديد و هذا ما نصت عليه المادة 15 من نموذج عقد الإيجار الملحق الأول بالمرسوم 08-142 "...يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر أو يطلب الفسخ المسبق للعقد و في كلتا الحالتين يسترجع السكن و يعاد منحه من جديد"

و عليه على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد و يتعين على الوالي أن يقوم بكل الطرق القانونية من اجل إخلاء السكن من المستأجر¹

ثانيا- انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة:

نجد أن المشرع الجزائري قد نظم تطبيقا في القواعد العامة فيما يخص انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون و أورد هلاك العين المؤجرة كأهم سبب لانقضاء عقد الإيجار إذ تقضي المادة 481 من القانون المدني الجزائري بانفساخ عقد الإيجار تلقائيا إذا كان الهلاك كليا ، و جاز أن يطلب المستأجر فسخ الإيجار إذا كان الهلاك جزئيا و لم يقد المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل²

1-الهلاك الكلي للعين المؤجرة

إذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا أثناء الإيجار انفسخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ الراجع الى انعدام المحل و بالتالي أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلا و من ثم يفسخ العقد من تلقاء نفسه و بحكم القانون و هذا ما نصت عليه المادة 121 من القانون المدني الجزائري " في العقود الملزمة للجانبين اذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة و يفسخ العقد بحكم القانون ."

و اذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر يكون هنا المؤجر مسؤولا عن تعويض يدفعه للمستأجر تعويضا عن الضرر الذي اصاب هذا الاخير بسبب انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته .

3- ولحاج امينة ،قالية وسام ، ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري . مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال .جامعة محند اكلي البويرة 2020 /2021 ص52

2- عروج فاطمة الزهراء. قاسمي احلام .انتهاء عقد الإيجار. مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص عقود و مسؤولية . محند اولحاج . البويرة 2016..ص 42

و كذلك اذا كان الهلاك بخطأ من المستأجر فان الإيجار يفسخ و يكون المستأجر مسؤولاً عن تعويض يدفع للمؤجر عن هلاك العين المؤجرة و عن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته¹ كما يجدر الإشارة الى انه قد تهلك العين المؤجرة هلاكاً قانونياً معنوياً ، فمثلاً ان تصدر المحكمة الادارية قرار بنزع العين المؤجرة للمنفعة العامة و هنا يعتبر في حكم الهلاك الكلي استحالة انتفاع المستأجر بها و بذلك سواء كان الهلاك مادياً او قانونياً راجع الى سبب اجنبي او حادث مفاجئ او خطأ الغير او خطأ المؤجر او المستأجر يفسخ العقد دون استصدار حكم من القاضي² فإذا كان الهلاك راجع للمستأجر فإن المؤجر هو ايضا له الحق في طلب التعويض ففي حالة ما إذا كان سبب الهلاك راجع لكل من المؤجر والمستأجر في آن واحد فهذا وفقاً للقواعد العامة لابد من توزيع المسؤولية بين المتعاقدين فيكون لكل منهما مسؤول في حدود ما ارتكبه من خطأ أدى الى هلاك العين المؤجرة.

2- هلاك الجزئي للعين المؤجرة :

نصت عليه المادة 481 من القانون المدني الجزائري : اذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً او اذا اصبحت لا تصلح للاستعمال الذي اعدت امن اجله او نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً و لم يكن ذلك بفعل المستأجر ، يجوز لهذا الاخير اذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها ان يطلب حسب الحالة اما انقاص بدل الإيجار او فسخ عقد الإيجار

ثالثاً - انتهاء عقد الإيجار لتحقق الشرط المتفق عليه في العقد

لما كان العقد شريعة المتعاقدين قد يرتضي المتعاقدان على ان يكون رضاهما او رضى احدهما موصوفاً بشرط سواء كان هذا الشرط واقفاً ام فاسخاً فقد يتضمن العقد شرطاً فاسخاً يعلق عليه التزام المؤجر او المستأجر كما لو كان المؤجر موظفاً في بلد اخر غير البلد الذي تقع فيه العين المؤجرة و اشترط في عقد الإيجار اذا ما تم نقله للبلد الآخر و احتاج الى السكن

1- عبد الرزاق السنهوري . مرجع سابق.ص281.

2- عروج فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص44

في العين المؤجرة بنفسه فهنا يفسخ العقد بمجرد تحقق الشرط¹ و ان كان لا يترتب على هذا الفسخ اثر رجعي.

غير ان المشرع الجزائري وخلافا للقواعد العامة نص في المادة 513 عل ان تغيير الاقامة من اجل العمل لا ينهي عقد الايجار المحدد المدة الا طبقا للمواعيد المذكورة في نص المادة 475 من القانون المدني²

رابعاً - اتحاد الذمة :

و هو من الاسباب المؤدية الى انتهاء الايجار قبل انتهاء مدته وزوال الالتزام بتحقيق اتحاد الملكية وحق الايجار

اذا اجتمعا في شخص واحد صفتا المؤجر و المستأجر بالنسبة الى عقار واحد يعتبر ذلك سببا طبيعيا لانقضاء الالتزامات الناشئة عن عقد الايجار

هذا ما يسمى باتحاد الذمة لكل من المؤجر و المستأجر و مثال اتحاد الذمة عن طريق الارث او عن طريق عملية البيع و هو تصرف قانوني من شأنه احداث حالة جديدة في صفة كل من المؤجر و المستأجر كما لو اشترى المستأجر العين المؤجرة من المؤجر فيكون في هذه الحال قد حل محل المؤجر فينتهي عقد الايجار قبل انتهاء مدته باتحاد الذمة³

الفرع الثاني - انتهاء الايجار لأسباب خاصة

ان انتهاء عقد الايجار وفق الطريق الطبيعي الذي تناولناه انفا يؤدي بالضرورة الا انقضاء العقد الا انه قد تكون اسباب خاصة تعترض مسار العقد فنتهيجه ، منها وفاة احد طرفي العقد او اعسار المستأجر و غيرها من الاسباب

1 - سمير عبد السيد تناغو. عقد الايجار بوجه عام. ايجار الاماكن.د. د. ن. سنة1998.ص05

2 - سمير الشيهاني. الوجيز في عقد الايجار فقها و تشريعا و قضاء. جسور للنشر و التوزيع. ط1. الجزائر 2001 ص 230

--3 قلول زينب، فارسي سارة، مرجع سابق، ص 70-71.

اولا - موت المستأجر او المؤجر

الاصل انه لا ينتهي عقد الايجار بموت المؤجر ولا المستأجر¹، الا انه هناك استثناء هو انه اذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطلبوا انتهاء العقد اذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها مواردهم او اصبحت الايجار مجاوزا حدود احتياجاتهم و في هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التتبيه بالإخلاء و ان يكون طلب انتهاء العقد في مدة 6 اشهر على الاكثر من وقت وفاة المستأجر

فما اراد توضيحه المشرع من خلال نصوص القانون انه لا ينتهي الايجار بوفاة احد طرفي العلاقة العقدية بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه الى الورثة، ففي حالة وفاة المؤجر يظل المستأجر ملتزما بالأجرة و تنقسم على الورثة كل بمقدار نصيبه في الميراث ، ويظل الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر في حدود التركة و ينقسم عليهم التعويض و يبقى دون انقسام²

و في حالة وفاة المستأجر يلتزم الورثة بالأجرة في حدود التركة و تنقسم عليهم بمقدار نصيبه في الميراث و لهم تقاضي حقوق مورثهم من المؤجر كل بمقدار نصيبه في الميراث الا فيما هو غير قابل للانقسام و لا تتعارض هذه الاحكام مع قانون الايجار اذا حدثت الوفاة قبل انقضاء مدة العقد. اما اذا كانت مدة العقد انتهت و ظل المستأجر شاغلا للعين وفقا لأحكام قانون الايجار ثم توفي زالت الاسباب التي من اجلها قرر قانون الايجار امتداد الايجار و المقصود حمايته من تعسف المؤجر و الامتداد لا ينتهي بوفاة المؤجر و لا ينتقل الى الورثة المقيمين معه.

اما عن افراد عائلته ينتقل لهم حق الانتفاع بالعين بموجب العقد لا بالميراث و لكن قد ينتهي قد ينتهي الايجار بوفاة المستأجر اذا اثبت الورثة ان العقد اصبح مرهقا لهم و انه مجاوز لحدود حاجياتهم³

1- المادة 510 ملغاة بموجب القانون 05-07 المؤرخ في 13 مارس 2007

01- انور طلبية. مرجع سابق ص 463

3- نجاتي عبد الغني ابراهيم. اثر موت المستأجر على عقد الايجار بين القانون الوضعي و الشريعة الاسلامية . كلية الحقوق . جامعة طنطا 2011. ص 39.

ثانيا- اعسار المستأجر

المقصود بالإعسار وفقا للقواعد العامة هو الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية التي يتبعها موطن المدين كاشفا عن حالة المدين المالية بان امواله غير كافية لسداد ديونه المستحقة الاداء بناءا على طلبه او طلب احد دائنيه ، و الاصل انه لا يترتب على اعسار المستأجر انتهاء عقد الايجار ، ولكنه يترتب عليه وفقا للقواعد العامة حلول الديون المؤجلة التي تكون في ذمة المدين المعسر

و مقتضى ذلك ان اقساط الاجرة التي لم تستحق تحل جميعها على المستأجر لأنها دين مؤجل في ذمته

الا ان المشرع خرج على قاعدة حلول الدين المؤجل بإعسار المدين رافة بالمستأجر فنص في المادة 603 فصل¹ من القانون المدني المصري على انه " لا يترتب على اعسار المستأجر ان تحل اجرة لم تستحق " هذا من ناحية ، ومن ناحية اخرى ففي مقابل ذلك اجاز المشرع للمؤجر ان يطلب فسخ عقد الايجار لإعسار المستأجر و ذلك حماية منه للمؤجر من تعرضه لخطر عدم استيفاء الاجرة التي تستحق عن الفترات التالية للإعسار حيث نصت المادة 603 من القانون المدني المصري على انه " لا يترتب على اعسار المستأجر ان تحل اجرة لم تستحق و مع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة ، و كذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له في التنازل عن الايجار او في الايجار من الباطن ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضا عادلا "¹

ولا يتقيد المؤجر في طلبه انهاء الايجار لإعسار المستأجر بمواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة 563 من القانون المدني المصري.

فيجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار و يتمتع عليه الفسخ اذا دفع المستأجر الاجرة في مواعيدها برضاء دائنيه ، اذ قد تكون لهم مصلحة في ان يبقى مدينهم في العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من ايفاء ما عليه من الديون، و يتمتع عليه الفسخ ايضا اذا قدم له

1- حسين محمد علي السعيد .انتهاء عقد الايجار. المحامي، د ط، د بلد، سنة نشر، ص 75

المستأجر او دائنوه في وقت مناسب تأمينات ككفالة او رهن تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل والقاضي هو الذي يقدر ما هو الوقت المناسب و يبت فيما اذا كانت التأمينات كافية و اذا لم يطلب المؤجر الفسخ و تنازل عن طلب التأمينات فان هذا لا يمنع المستأجر نفسه من ان يطلب هو فسخ الايجار ، ويشترط في ذلك الا يكون مخولا حتى التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن¹

ثالثا- انتقال ملكية العين المؤجرة

اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بالبيع فان ذلك يؤدي الى انتهاء الايجار حتى لو لم يتضمن عقد البيع نصا خاصا بذلك اذا كان عقد الايجار يوجب على المستأجر اخلاء العين المؤجرة في الاجل المحدد، اما اذا لم يتفق على مصير الايجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة فان مصير الايجار يختلف تبعا لما اذا كان ذا تاريخ ثابت ام لا. فاذا كان الايجار ذا تاريخ سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة ، فيكون نافذا في حق من انتقلت اليه العين المؤجرة ، و هذا الحكم هو تطبيق خاص لمبدأ الاستخلاف و انصراف اثر العقد الى الخلف الخاص. اما اذا لم يكن للايجار تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة ، فان متلقي الملكية له الخيار ان يتمسك بعقد الايجار على الرغم من عدم سريانه في حقه، ولا يتوقف ذلك على موافقة المستأجر ، او ان يتمسك بعدم نفاذ الايجار بحقهن ويجبر المستأجر على الاخلاء بعد التنبيه بذلك. ويلتزم المؤجر في مثل هذه الحالة ان يدفع للمستأجر تعويضا ما لم تتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر او ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر او بعد ان يحصل على تامين كاف للوفاء بهذا التعويض.

في حين ان المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري لا تنتقل ملكية السكن لفائدة المستأجر الا عن طريق التنازل على اساس قيمته الايجارية و يتم هذا الاجراء طبقا للمرسوم التنفيذي 18-153 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الاملاك العقارية

1- عبد الرزاق السنهوري . مرجع سابق ص. 678.

و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020 الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري¹

الفرع الثالث: الاسباب الاخرى لانتهاء عقد الايجار

قد ينتهي عقد الايجار لاسباب اخرى غير العامة و الخاصة منها اسباب عائلية و اخرى مهنية

اولا- انتهاء الايجار لسبب عائلي

بالإضافة الى نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري نجد نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69/94² الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار ، بدوره اعطى للمستأجر في عقود الايجار التي تخضع لهذا المرسوم الحق في فسخ عقد الايجار لاسباب شخصية او عائلية، حيث اوجبت في هذه الحالة ان يبلغ المؤجر و يخطرته في اجال شهرين بموجب محرر غير قضائي يتضمن اشعار لمدة شهرين قبل موعد الفسخ

و يعد انتهاء عقد الايجار لاسباب عائلية من بين الاسباب التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب تعديل القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، اذ انه في النصوص القديمة لم يكن للمستأجر هذا الحق اطلاقا³ . ومن بين هذه الاسباب العائلية بهذا الشأن زيادة افراد العائلة و عدم قدرة العين المؤجرة على استيعابهم و ايضا التحاق ابناء المستأجر بمؤسسات تعليمية بعيدة عن مكان تواجد العين المؤجرة و عدم توفر وسائل النقل ، فكل من هذه الاسباب من شأنها ان تجعل المستأجر يقوم بفسخ العقد⁴.

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020. الجريدة الرسمية عدد 59. مؤرخة في 4 اكتوبر 2020. ص12

2-المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 07 شوال 1414 هـ الموافق ل 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على عقد الايجار

3-مجيد خلفوني . الايجار المدني في القانون الجزائري ج1. ط1. دار الخلفونية للنشر و التوزيع . الجزائر ص 162

4-عروج فاطمة الزهراء. قاسمي احلام .مرجع سابق.ص 55و56

ثانيا- انتهاء عقد الايجار لسبب مهني:

لقد اجاز المشرع بموجب المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني للمستاجر ان ينهي عقد الايجار قل انتهاء مدته لسبب مهني و هذا الحق ينفرد به المستاجر دون المؤجر ، واللفظ الذي استعمله المشرع عاما لم يحدد فيه سببا مهنيا معينا . كما لم يشر المشرع ايضا لطبيعة الرابطة المهنية التي تربط المستاجر مع الهيئة او الشخص المستخدم و ما اذا كان يشترط ان يكون المستاجر موظف لدى هيئة عامة ، يكفي ان يكون هناك علاقة عمل فقط له ان ينهي عقد الايجار لاسباب مهنية.

و بمقارنة نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني مع نص المادة 513 من القانون المدني الملغاة 1 بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 نجد ان المادة 469 مكرر 1 اعم من المادة 513 التي كانت تعطي للموظف او المستخدم الحق في انهاء عقد الايجار فقط في الحالة التي يغير فيها محل اقامته و لمصلحة او دواعي العمل دون الاسباب المهنية الاخرى.

و من الامثلة عن الاسباب المهنية التي قد تستدعي ان ينهي المستاجر عقد الايجار، قيام موظف او عامل بتاجير شقة لقضاء عطلة صيفية ثم يقوم رب العمل او الهيئة الموظفة له باستدعائه للالتحاق بعمله ن فتلغى اجازته . او ان يستاجر حرفي محلا ليمارس فيه حرفته ثم تسحب منه رخصته و يشطب من سجل الحرفيين .

و لإنهاء عقد الايجار لسبب مهني على المستاجر ان يتبث السبب المهني، و يجب ان يكون مؤثرا او ضروريا لإنهاء العلاقة الايجارية ، ومن جهة اخرى على المستاجر ان يقوم باخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ و ذلك قبل شهرين من موعد انهاء لعقد الايجار².

1-تنص المادة 513 من القانون المدني الملغاة على انه "يجوز للموظف او المستخدم اذا غير محل اقامته لمصلحة العمل ان يطلب انهاء عقد الايجار بمسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة على ان تراعى المواعيد المبينة في المادة 477 و يكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك"

2 -بلعياشي اسماء. احكام عقد الايجار في القانون المدني الجزائري . مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق . جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم . 2018/2017 ص 68

خلاصة الفصل الثاني:

قمنا في هذا الفصل بدراسة احكام عقد الايجار المتمثلة في التزامات المؤجر والمستاجر و انتهاء عقد الايجار كمبحث ثاني و بعد توافر العقد جميع اركان عقد الايجار فاصبح العقد منتجا لأثاره القانونية التي تتولد بين المؤجر و المستأجر المتمثلة في التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة و صيانتها و ضمان انتفاع المستأجر بها على الوجه المطلوبة، بينما تقع على عاتق المستأجر التزامات و هي الالتزام بدفع بدل الايجار و الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها في ما اعدت اليه والالتزام برد العين المؤجرة في حين هناك صلاحيات موجودة في القانون المدني و قانون الاجراءات المدنية والادارية اضافة الى القوانين الخاصة و المتمثلة في المراسيم التشريعية و على راسها 69/76 المتضمن نظام الايجار المطبق على العقارات المخصصة للسكن و المبنية من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري والمرسوم 03/93 المتضمن النشاط العقاري بحيث هذه الصلاحيات تمكنه من المطالبة بحقه امام القضاء المختص

كما تكلمنا على انهاء عقد الايجار بانقضاء مدته و انتهاء عقد الايجار قبل انتهاء مدته وذلك لاسباب عامة و اخرى خاصة تتمثل في فسخ العقد لتحقيق الشرط الفاسخ او عذر طارئ كوفاة احد طرفي العقد و هذا على سبيل المثال لوجود اسباب اخرى متعددة.



الخاتمة

الخاتمة:

لقد حاولنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع التعرف على الاطار المفاهيمي لعقد الايجار حيث وقفنا ابتداءا على مفهوم عقد الايجار في القانون المدني الجزائري و بعض القوانين والتشريعات الاخرى و كما عرفته الشريعة الاسلامية .

كما و بيان خصائصه و التي تتمثل في كونه عقد شكلي بالإضافة الى ذلك عقد معاوضة كما انه كما انه عقد ملزم لجانبين و اخيرا عقد زمني و كذا تمييز عقد الايجار عن غيره من العقود المشابهة له بحيث يتوفر عقد الايجار على اركان تتمحور في التراضي و المحل و السبب والشكلية .

مع ذكر هذه الاخيرة قام المشرع الجزائري بتعديل احكام عقد الايجار من خلال اتيناه بالمرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري و بعد القانون 05-07 ومن اهم النقاط التي تطرق اليها المرسوم التشريعي رقم 03-93 هو الغاء احكام المواد من 470 الى 475 من القانون المدني و احكام المواد 508 الى 537 كما يتضمن هذا المرسوم وجوب كتابة عقد الايجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69-94 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار

و من اهم النقاط التي جاء بها القانون 05-07 حيث نجده قام بتعديل تقريبا كل المواد المتعلقة بعقد الايجار كما الغى العديد منها فلم يبق المشرع الا على 8 مواد من اصل 68 لم يتم تعديلها.

وهذه التعديلات هي ما يتعلق بموضوع شكل عقد الايجار اذا اصبحت المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري على انه " ينعقد الايجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و الا كان باطل " بموجب هذه المادة يكون عقد الايجار شكليا فاكتفى المشرع بالكتابة العرفية

اما المرسوم التنفيذي 64-94 بين نموذج عقد الايجار بالتالي فإنباته يكون كتابة بالنسبة للطرفين المؤجر و المستاجر او بالنسبة للغير يكون له تاريخ ثابت حتى يكون نافذا في حقه

غير انه نجد الكثير يلجؤون الى ابرام عقود الايجار شفويا مما يؤدي الى احداث مشاكل بين طرفي العلاقة العقدية الايجارية كلا خلال التزاماتهم فمن اثار عقد الايجار هو تنفيذ كل من المؤجر و المستأجر التزاماتهم فالمؤجر ملتزم بتسليم العين المؤجرة و صيانتها و ضمان انتفاع المستأجر بها على الوجه المطلوب بينما تقع على عاتق المستأجر التزامات و هي الالتزام بدفع بدل الايجار و الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة و استعمالها فيما اعدت له و كذا الالتزام برد العين المؤجرة

و كما سبق القول ان التعديل الذي مس عقد الايجار رقم 07-05 جعل عقد الايجار مقضيا بانقضاء مدته المتفق عليها ، بحيث بمجرد حلول المدة المتفق عليها يصبح العقد عديم الاثر بحيث يصبح المستأجر ملزما بإخلاء الامكنة دون الحاجة الى التنبيه و هذه المسألة هي من المستجدات التي جاء بها القانون 07-05 كونه الغى كل المواد المتعلقة بتوجيه تنبيهه بالاخلاء و الذي كان المشرع ينص على وجوبه و بهذا يكون المشرع قد خطى خطوة متميزة في ما يخص هذه المسألة باعتبار انه كانت تنجر عنها مشاكل و عراقيل قضائية تحول دون اكتمالها

و من خلال التفصيل في دراسة هذا الموضوع يجدر بنا في خاتمة البحث ان نسجل اهم النتائج و الاقتراحات التي تم التوصل اليها:

1. وجود غموض في نوع الكتابة عند تحرير العقد بين رسمية او عرفية في المادة 467

مكرر من القانون 07-05

2. خضوع عقود الايجار في معظم انواعها و باختلاف محلاتها الى احكام القانون

المدني الا بعض الحالات المستثناة تخضع لنصوص خاصة بموجب قوانين الترقية

العقارية و التسيير العقاري

عقد الايجار قبل التعديل كان عقد ايجار رضائي يثبت بمجرد وصل ايجار و كان ينتقل الى الورثة ، اما بعد التعديل اصبح عقد شكلي ينتهي بانتهاء المدة المحددة و لا ينتقل الى الورثة

المشرع ذكر التزامات كل من المؤجر و المستأجر كان الهدف منها هو تنسيق العلاقة التي تربط بينهما واحترام كل منهما لالتزاماته لتقليل المنازعات التي يمكن ان تكون بينهما في هذا المجال

المشرع لم يفصل في التزامات المؤجر و المستأجر في نصوص القانون المدني كما هو الحال بالنسبة للبائع و المشتري في عقد البائع

اضافة الى هذه النتائج نقترح بعض التوصيات يمكن ان يستفاد منها

- ضرورة علم المؤجر و المستأجر بجميع الاصلاحات و التعديلات الخاصة بأحكام عقد الايجار و ذلك لاستمرار العلاقة الايجارية القائمة بينهما
- تسهيل تنظيم العلاقة الايجارية بين المؤجر و المستأجر و توضيح الرؤية امامهم بخصوص التزام كل منهما

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

اولا: المصادر

أ . الاوامر والقوانين

1. الامر 58.75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.
- 2- القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988 المعدل والمتمم للامر 75/58 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 18
- 3-الأمر رقم 94-76 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 يتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12، مؤرخة في 09 فبراير 2002،
- 4-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل المتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الصادر في الجريدة الرسمية ع55،
- 5-القانون رقم 05-10 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426 الموافق 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني
- 6- القانون 02/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- 7-امر رقم 03/06 مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006 يتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العامة الجريدة الرسمية عدد 45
- 8-القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم للأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، الجريدة الرسمية ، العدد 3

ب . المراسيم و القرارات الوزارية

9-المرسوم تشريعي رقم 93/03 مؤرخ في 1 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري . الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06 مارس , 2014

10-المرسوم التنفيذي 76/147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 12 مؤرخة سنة 1977

11-المرسوم التنفيذي 69-94 المؤرخ في 07 شوال 1414 هـ الموافق ل 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على عقد الايجار

12- المرسوم التنفيذي 142/08 مؤرخ في 11-05-2006 يحدد قواعد منح السكن ايجار 4 عقاري . الجريدة الرسمية عدد 24 يوم 11-05-2008

13- المرسوم التنفيذي رقم 18-153 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الاملاك 5 العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري . مؤرخ في 4 جوان 2018 . الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 6 جوان 2018

14- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020. الجريدة الرسمية عدد 59. مؤرخة 6 في 4 اكتوبر 2020

القرارات القضائية:

15- قرار المحكمة العليا 75603 المؤرخ في 20-01-1992 المنشور بالمجلة القضائية . لسنة 1993 العدد 03

ثانيا: المراجع:

16-أنور طلبية، عقد الايجار، المكتب الجامعي الحديث ، دون دار نشر اسكندرية، 1999

17- حسين محمد علي السعيد .انتهاء عقد الايجار. المحامي، د ط، د بلد، سنة نشر

- 18- ذيب عبد السلام. عقد الايجار المدني. دراسة تطبيقية و نظرية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا. الديوان الوطني للاشغال التربوية . الجزائر الطبعة.2001
- 19- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2006
- 20- رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2010
- 21- سمير الشيهاني. الوجيز في عقد الايجار فقها و تشريعا و قضاء. جسور للنشر و التوزيع. ط1. الجزائر 2001
- 22- سمير عبد السيد تناغو. عقد الايجار بوجه عام. ايجار الاماكن 1998
- 23- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار بدون جزء، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، بيروت، 2014
- 24- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية الجزء السادس المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت: لبنان،
- 25- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، الأحكام العامة في الإيجار، جزء 1 ، دار المطبوعات، الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2000 .
- 26 علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار وقانون المالكين المستأجرين، الطبعة الرابعة، دار الثقافة، عمان 2010
- 27- مجيد خلفوني، الايجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 2008،
- 28- محمد حسن قاسم . العقود المسماة (البيع التأمين الايجار). دراسة منشورات تحليلي الحقوقية جامعتي الاسكندرية و بيروت العربية 2000

29-محمد صبري السعدي . الواضح في شرح القانون المدني نظرة عامة للالتزام. دار الهدى للطباعة والنشر .الجزائر .2008

30-مهدي كامل الخطيب، الموجز في حقوق و التزامات المؤجر و المستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانون بالمنيا

31- هشام طه محمود سليم، العقود المسماة بالتطبيق على عقد البيع وعقد الإيجار، 2014

32- مهدي كامل الخطيب. الموجز في حقوق والتزامات المؤجر و المستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة .المركز القومي للإصدارات القانونية . دار الألفي

رابعاً: البحوث الجامعية:

33-أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر . حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة 2016/2017

34-ادرار سعاد و منصورى سلوى .عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري . مذكرة لنيل - شهادة الماستر في الحقوق .شعبة القانون الخاص. جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013\2012.

35-الطبيبي مولاي علي و بوزيدي العيد. تأثير مبدأ سلطان الإرادة على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال .جامعة احمد دراية ..ادرار 2018/2017

36-بن الشريف ابتسام أمينة . حجية السندات الرسمية و العرفية في القانون المدني الجزائري - مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري .جامعة زيان عاشور ..الجلفة 2018/2017

37- جديلات محمد آثار العقد في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05/07، 30 مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة. 2015 /2014

- 38-حسين بن عطية .الشكلية في التصرفات الواردة على العقار في التشريع الجزائري . -31
مذكرة نيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري .جامعة زيان عاشور.الجلفة
2016/2015.
- 39-خالد أمين اصبري نوار:آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب -32
القانون المعدل وقانون المالكين والمستأجرين الأردني ,مذكرة لنيل شهادة ماجستير جامعة
الشرق الأوسط ,عمان 200
- 40-زروقي خديجة :التزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات ,مذكرة لنيل درجة -33
الماجستير في قانون الأعمال المقارن ,جامعة وهران 2013\2012
- 41-شلابي مشرية .الشكلية في التصرفات القانونية .مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر -34
تخصص قانون خاص أساسي. جامعة بن باديس . مستغانم 2017/2017
- . 42-عروج فاطمة الزهراء. قاسمي احلام .انتهاء عقد الايجار. مذكرة تخرج لنيل شهادة 35
ماستر تخصص عقود و مسؤولية . كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محند اولحاج .
البويرة 2016.
- 4336-وصفية موسى مذكرة النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر ، ، مذكرة تخرج
لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم
السياسية جامعة أحمد دراية - أدرار ، 2020-2021
- 44-ناصرى الحاجة, احكام عق الايجار المدني وفق التشريع الجزائري, مذكرة نهاية الدراسة
لنيل شهادة الماستر جامعة بن باديس مستغانم2019/2020
- 45- نجاتي عبد الغني ابراهيم. اثر موت المستاجر على عقد الايجار بين القانون الوضعي و
الشريعة الاسلامية . كلية الحقوق . جامعة طنطا 2011
- 46-ولحاج امينة، قالية وسام ، ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
. مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال . محند اكلي البويرة 2020
2021/

47- يحياوي يوسف . الشكالية الغير مباشرة و أثرها على فعالية العقد . مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع العقود و المسؤولية . جامعة بن يوسف بن خدة .كلية الحقوق . الجزائر 2014/2013

المجلات:

48- شيخ سناء, تحليل بعض إشكاليات عقد المساكن قانون اجزائر مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية؛المجلد 4 ، العدد 2 ،جويلية2021

خامسا: المحاضرات

49-خواد جية سميحة محمد, الايجارات العقارية ، محاضرات موجهة لطلبة الأولى ماستر تخصص قانون التهيئة و التعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، السنة الجامعية 2021-2022.



الفهرس

فهرس المحتويات

شكر وعران

الإهداء

أ.....	مقدمة:
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار العقاري
4	المبحث الأول ماهية عقد الإيجار:
5	المطلب الأول تعريف عقد الإيجار العقاري:
5	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار في اللغة و الاصطلاح
6	الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار العقاري وفق الشريعة الإسلامية
6	الفرع الثالث: تعريف عقد الإيجار في القانون الجزائري
7	المطلب الثاني خصائص عقد الإيجار العقاري:
7	الفرع الأول: الخصائص المشتركة بين الإيجار و البيع
8	الفرع الثاني: الخصائص التي يختلف فيها الإيجار عن البيع
10.....	المطلب الثالث: أنواع عقود الإيجار العقاري
10.....	الفرع الأول: إيجار الأماكن
11.....	الفرع الثاني: إيجار الأراضي الزراعية
12.....	المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار العقاري
12.....	المطلب الأول التراضي:
13.....	الفرع الأول- الأهلية:
13.....	الفرع الثاني: سلامة الرضا من عيوب الإرادة:
14.....	المطلب الثاني: المحل

14.....	الفرع الأول-العين المؤجرة:
16.....	الفرع الثاني : المدة في عقد الإيجار العقاري
18.....	الفرع الثالث : بدل الإيجار في عقد الإيجار العقاري
20.....	المطلب الثالث : السبب
20.....	المطلب الرابع: الشكوية
21.....	الفرع الاول: شكل عقد الإيجار في ظل القانون المدني
22.....	الفرع الثاني: الشكوية في ظل المرسوم التشريعي 03/93
23.....	الفرع الثالث: الشكوية في ظل القانون 05/07
24.....	الفرع الرابع: صور الشكوية
24.....	أولاً- الكتابة الرسمية
31.....	خلاصة الفصل الاول:
33.....	الفصل الثاني: الجوانب العلمية لعقد الإيجار العقاري
33.....	المبحث الأول: آثار عقد الإيجار العقاري
33.....	المطلب الاول: التزامات المؤجر
33.....	الفرع الأول : الالتزام بالتسليم:
35.....	الفرع الثاني: التزام المؤجر بالصيانة:
36.....	الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض
40.....	الفرع الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية:
41.....	المطلب الثاني: التزامات المستأجر
44.....	الفرع الثاني: التزامات المستأجر بالمحافظة على المأجور
47.....	الفرع الثاني : التزامات المستأجر بالمحافظة على المأجور

48.....	المبحث الثاني: انتهاء عقد الايجار
49.....	المطلب الاول: انتهاء عقد الايجار بانتهاء المءة المءءة
49.....	الفرع الاول: انتهاء عقد الايجار بمءرء انتهاء المءة المءءة له
51.....	الفرع الثاني: انتهاء عقد الايجار مقسم الى فءراء
52.....	الفرع الثالث: امءءاء الايجار اذا لم يحصل ءبببه بالإءلاء في الميعاء
53.....	المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مءءه
53.....	الفرع الأول: انتهاء عقد الايجار لاسباب عامة
57.....	الفرع الثاني- انتهاء الايجار لأسباب خاصة
61.....	الفرع الثالث: الاسباب الاخرى لانتهاء عقد الايجار
63.....	ءلاصة الفصل الثاني:
65.....	الءاءمة
Erreur ! Signet non défini.	قائمة المصادر و المراءع
76.....	فهرس المحتويات

ملخص الدراسة

ملخص:

يعد عقد الايجار العقاري من العقود المسماة التي خصها المشرع الجزائري بالعديد من النصوص تناولت معظم جوانب هذا العقد

فقد حاول جاهدا إحداث توازن بين مصالح الأطراف المؤجر والمستأجر في عقد الايجار العقاري لتحقيق توازن بين حقوق والتزامات الطرفين ،وذلك من خلال التعديلات التي جاء بها بموجب المرسوم التشريعي 93/03 والقانون 07/05 بحيث أصبحت المدة في العقد واجبة التحديد والا كان عقد الايجار باطلا كما ألغى التجديد الضمني وحق البقاء واسترجاع الامكنة كما اشترط الكتابة في العقد فأصبح عقد الايجار العقاري عقدا شكليا بعد ماكان عقد شفويا.

الكلمات المفتاحية: عقد. ايجار. عقار.

Abstrac

The real estate lease is one of the so-called contracts that the Algerian legislator has singled out in many texts dealing with most aspects of this contract .

He tried hard to strike a balance between the interests of the lessor and the tenant in the mortgage lease to balance the rights and obligations of the parties, through the amendments made under legislative decree 03/93 and law 05/07 so that the duration of the contract became specified, otherwise the lease would be void, as it cancelled the implicit renewal and the right to stay and recover the places, as required to write in the contract, so that the real estate lease became a formal contract after what was a little contract.

Keywords: Real state. Lease. Contract