

السداسي الثاني - عقد الإيجار المدني

تمهيد

1- التأصيل القانوني لعقد الإيجار

2- خصائص عقد الإيجار

أ- عقد الإيجار عقد شكلي

ب- عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين

ج- عقد الإيجار من عقود المعاوضة

د- عقد الإيجار عقد زمني

المحور الأول : أركان عقد الإيجار

الفرع الأول: التراضي

أولاً: من له الحق في الإيجار؟

أ- يثبت عقد الإيجار إذا كان صادراً من المالك

ب- المالك تحت شرط فاسخ

ج- الإيجار الصادر من البائع أو المشتري قبل شهر العقد

د- الإيجار الصادر من المالك على الشيوع

هـ- إيجار صاحب حق الانتفاع

و- إيجار صاحب حق الاستعمال وحق السكن

ن- إيجار ملك الغير الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار

أ- أن تكون المنفعة ممكنة وقت إبرام العقد

ب- أن تكون المنفعة معلومة علماً كافياً

ج- أن ترد المنفعة على محل يجوز التعامل فيه

الفرع الثالث: بدل الإيجار

أولاً: المنازعة في عقد الإيجار

أ- الإيجارات السابقة لصدور المرسوم 03-93

ب- الإيجارات اللاحقة لصدور المرسوم 03-93

الفرع الرابع: مدة الإيجار

أ- الإيجارات المبرمة قبل صدور قانون 05-07

ب- الإيجارات المبرمة بعد صدور قانون 05-07

الفرع الخامس: الشكلية في عقد الإيجار

المحور الثاني: إثبات عقد الإيجار

أولا: إثبات عقد الإيجار في ظل القانون المدني قبل التعديل

أ- إثبات عقد الإيجار بالكتابة

ب- إثبات عقد الإيجار الشفوي

ثانيا: إثبات عقد الإيجار بعد تعديل 2007

المحور الثالث: آثار عقد الإيجار

الفرع الأول: التزامات المؤجر

أولا: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

ثانيا: التزام المؤجر بضمان عدم التعرض والاستحقاق

ثالثا: ضمان العيوب الخفية الفرع الثاني: التزامات المستأجر

أولا : الوفاء بالأجرة

ثانيا: استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها

ثالثا: رد العين المؤجرة بعد انقضاء المدة

المراجع المعتمد عليها

1- أحمد إبراهيم، المعاملات الشرعية المالية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1976.

2- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة (عقد الإيجار- ملاحظات تطبيقية حول العقود

التوثيقية – نظرات حول دعم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هومة،

الجزائر.

- 3- محمدي، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13.05.2007 المتضمن تعديل القانون المدني، المكتبة القانونية جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون ، 2008.
- 4- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- 5- سليمان مرقس، العقود المسماة (عقد البيع)، مطبوعات نادي القضاة، القاهرة، 1980.
- 6- السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، لبنان.
- 7- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2015.
- 8- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، دار هومة، الطبعة الرابعة، 2010.
- 9- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 10- هلال شعوة ، الوجيز فيشرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى.

Ouvrages en français :

- 1- M. Planiol et G. Ripert, Traité pratique de droit civil français, 2e éd. 1963, Paris.
- 2- Planiol, refondu et complété par Georges Ripert,... et Jean Boulanger, Traité élémentaire de droit civil,... 4e édition. Tome 2e. Obligations, contrats, sûretés réelles, 1 janvier 1952.

المحاضرات :

1- تبوكيوت يوسف، مقياس العقود الخاصة، محاضرات السنة الثالثة، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2015.

2- شيماني سمير، محاضرات في عقد الإيجار، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2014-2015.

السداسي الثاني - عقد الإيجار المدني

تمهيد:

يعتبر عقد الإيجار مدني من بين العقود المسماة الناقلة لحق الانتفاع وهو عقد لا يترتب عليه نقل الملكية وإنما مجرد الالتزام بوضع الشيء تحت تصرف الغير، وقد تكمن أهميته في تمكين غير القادر على التملك من الانتفاع مما استأجره، فيسد حاجته من سكن أو تنقل أو مزاولة مشاط أو مهنة، وفي المقابل يعتبر الإيجار وسيلة يستثمر الملاك من خلالها أموالهم فيحصلون على عائد يثري ذمتهم المالية.

ويشمل عقد الإيجار الأموال المنقولة والعقارية دون تفرقة بينهما. ويجمع هذا العقد بين طائفتين من الأشخاص هما المؤجر صاحب الملك والمستأجر المنتفع من المكان المؤجر. وأمام تعارض مصالحهما وجد المشرع نفسه مضطرا إلى وضع تنظيم قانوني يحفظ بموجبه التوازن بين الحقوق ، وآخر مراجعة وتعديل وصل إليهما المشرع الجزائري بخصوص هذا العقد هو القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

1- التأصيل القانوني لعقد الإيجار

لم يكثر المشرع الجزائري لوضع تعريف واضح لعقد الإيجار من خلال الأمر رقم 58/75 ، حيث جاء نص المادة 467 كآتي: " ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر، وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من من الزوجين يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف هذا الزوج من أجل حضانة الأولاد خاصة"

غير أنه بعد التعديل (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 ج.ر. عدد 31 المؤرخة في 13/05/2007) فقد عرف الإيجار من خلال نفس المادة بأن " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"

يمكن أن يستشف من قراءة المادة 467 العناصر المكونة لعقد الإيجار وهي: العين المؤجرة، مدة الإيجار، بدل الإيجار. ويستفاد منها أيضا أن المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة ويمكنه من الانتفاع منها أيضا انتفاعا هادئا وكاملا.

2- خصائص عقد الإيجار

أ- عقد الإيجار عقد شكلي

سبق للأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني أن بيّن أن عقد الإيجار من العقود الرضائية التي لا يشترط لانعقادها شكل خاص، غير أنه بعد التعديل القائم بموجب القانون رقم 05-07 فإنه وبموجب المادة 467 مكرر أصبح عقد الإيجار ينعقد كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا. وبالتالي فإن عقد الإيجار هو عقد شكلي وأن تخلف عنصر الكتابة يترتب عليه بطلان العقد وللإشارة فإن أحكام عقد الإيجار المعدلة في القانون رقم 05-07 لا تسري إلا على الوقائع التي نشأت في ظله وتؤكد المادة 507 مكرر من هذا القانون على أن الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

ب- عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين

يترتب على انعقاد عقد الإيجار إلتزامات متقابلة بين المؤجر والمستأجر، حيث يكون المؤجر دائما للمستأجر ببديل الإيجار كأصل عام كما يقع عليه إجراء الترميمات إذا استلزم الأمر ذلك ويكون مدينا للمستأجر من حيث تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا.

كما يقع على عاتق المستأجر إلتزام الوفاء بالأجرة المتفق عليها في العقد واستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق والاعتناء بها وتسليمها عند نهاية العقد.

ج- عقد الإيجار من عقود المعاوضة

حيث أن كل طرف يأخذ مقابلا لما يقدمه ويعطيه، حيث يحصل المؤجر على أجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة حتى وإن كان الانتفاع مؤقتا كونه سيردها للمؤجر حين انتهاء المدة.

د- عقد الإيجار عقد زمني

إذ يكون عنصر الزمن فيه عنصرا جوهريا وركنا خاصا في العقد خاصة بعد التعديل القانوني 05-07 حيث يكون قيام عقد الإيجار مرتبطا بهذه المدة وأنه في حالة عدم تحديدها يقوم العقد باطلا بطلانا مطلقا وهو ما أكدته المادة 469 مكرر 1 عندما نصت على أنه ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء بعدما كان عليه الحال في المادة 509 الملغاة التي كانت تنص على استفادة المستأجر من تجديد ضمني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته وبنفس شروط العقد الأول ولمدة غير محدودة.

ملاحظات هامة:

- الإيجار حق شخصي وليس حقا عينيا، حيث أن حق المنتفع وحق صاحب السكن وصاحب حق الاستعمال لهم حق عيني ويبقى للمستأجر حق شخصي يخول له مطالبة المؤجر من تمتيعه من الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يعطي لصاحبه حق التصرف في العين ولا يستطيع التنازل عن الإيجار للغير إلا بموافقة المؤجر خلافا على المنتفع يمكنه التصرف في حق الانتفاع وتأجير العين المنتفع بها.

- تغيرت السياسة التشريعية لعقد الإيجار، حيث كان المشرع سابقا يحمي المستأجر بالدرجة الأولى ويوفر له الاستقرار من خلال تمكينه من الحق بالبقاء في العين المؤجرة، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أصبحت مصلحة المؤجر مرجحة عن مصلحة المستأجر وذلك بهدف تشجيع الاستثمار العقاري.

- ثم جاء قانون 2007 الذي يعتبر تأكيدا على إرادة المشرع في العمل بالمرسوم رقم 03/93 وقد حدد مدة زمنية تلغى بعدها جميع النصوص السابقة في القانون المدني (المادة 20 من المرسوم رقم 03/93 والمادة 507 من القانون المدني)

- معنى ذلك أن الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة لهذا القانون لمدة 10 سنوات ابتداء من سنة 2007 (2017) غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة عند نشر هذا القانون والذين لهم حق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن طبقا للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم ولا يستفيد من هذا الحق الورثة والأشخاص الذين يعيشون معهم.

أعمال الإدارة:

- هي الأعمال التي يكون المقصود منها إثراء ذمة مالية عن طريق ما يستخلص من منافع دون أن يكون هناك إلزام على هذه الذمة مستقبلا.

- وهي أعمال لا تقتضي تغييرا أساسيا في المال أو تعديلا للغرض الذي أعد له.

- وتكون في مسائل الولاية على المال.

الأشخاص الذين لهم حق القيام بأعمال الإدارة:

- خول المشرع بموجب المادة 573 من القانون المدني للوكيل باعتباره قائم بأعمال الإدارة إبرام عقد الإيجار لمدة لا تتجاوز 3 سنوات وهو ما أكدته المادة 1/468 من القانون المدني حيث منعت من لا يملك إلا حق الإدارة أن يبرم عقد إيجار تزيد مدته عن 3 سنوات (وكالة عامة)

- أوجب القانون على الولي أن يتصرف في أموال أبنائه القصر وبعد الحصول على إذن من القاضي لإبرام تصرفات معينة على غرار الإيجار إذا تجاوز 3 سنوات. عكس ذلك أي أقل من 3 سنوات يجوز للولي الإيجار دون إذن من القاضي (المادة 87 من قانون الأسرة)

- طبقا للمادة 95 من قانون الأسرة، فإن الوصي تكون له نفس سلطة الولي في التصرف في أموال من هم تحت وصايتهم. وهو ما نصت عليه المادة 100 من قانون الأسرة بالنسبة للمقدم والمادة 121 من نفس القانون بالنسبة للكافل. فما يطبق من أحكام على الولي تطبق أيضا على هؤلاء.

أعمال التصرف:

هو العمل الذي يتضمن نقل حق عيني للغير على شيء أو تقرير حق عيني عليه.