

الفرع الخامس: الشكلية في عقد الإيجار

اشترط المشرع الجزائري في المادة 467 مكرر من تعديل 2007 الكتابة في عقد الإيجار حيث جاء نص المادة: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"

ولم يشترط القانون المدني قبل التعديل شكلا خاصا لعقد الإيجار، إذ كان ينعقد بمجرد تراضي الطرفين أيا كانت الوسيلة التي اختارها، إلا أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 (المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري) قد نص في المادة 1/21 على ما يلي " تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحدد كتابيا بتاريخ مسي"

للإشارة فقط فإن المشرع لم يشترط الكتابة الرسمية بل يمكن أن تكون عرفية، فقط يجب أن تتم وفق النموذج الذي تمّ النص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 (مؤرخ في 01 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 93-03)

ولم يرتب المشرع- آنذاك- على تخلف الشكلية جزاء البطلان وإنما رتب عليه معاقبة المؤجر حيث نصت المادة 2/21 من المرسوم 93-03 على أنه "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها"

لكن نص المادة 467 أصبح ينص صراحة الآن على بطلان عقد الإيجار إذا لم يكن مكتوبا حيث صارت الشكلية ركنا في عقد الإيجار.

معنى ذلك أن شكل عقد الإيجار مرّ بعدة مراحل تبعا للنصوص القانونية المعدلة بشأنه فإذا تمّ النظر إلى شكل عقد الإيجار وفق أحكام الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني فإن المشرع لم يشترط شكلا معيناً لعقد الإيجار في نصوص القانون المدني بل كان الإيجار الشفوي صحيحا وكان يكفي لإثباته وصل من وصول الإيجار. أي أن الرضائية كانت كافية لإبرامه.

وعندما كان يتعلق الأمر بتجديد عقد الإيجار، فإنه كان إما صراحة أو ضمنا حيث يكون التجديد الصريح باتفاق طرفي العقد صراحة على إبرام عقد جديد بعد انتهاء الإيجار السابق.

والتعبير الصريح بمفهوم القانون المدني في المادة 60 من القانون المدني إما أن يكون بالكتابة أو اللفظ أو الإشارة المتداول عليها أو باتخاذ موقف لا يدع مجالاً للشك.

كما كان التعبير عن الإرادة في التجديد ضمناً إذا لم يتفق الأطراف على ذلك صراحة.

ولم يكن التجديد (الصريح) يشترط أن يتخذ شكلاً خاصاً. والتجديد الضمني كان محكوماً بنص المادة 509 الملغاة .

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93، كما سبقت الإشارة في مقدمة هذه الفقرة فإن المادة 21 من هذا المرسوم تنص على أن الكتابة التي أوجبها المشرع لا تشترط أن تكون رسمية، كما أنها ليست شرطاً لانعقاد العقد طالما أن تخلفها لا يترتب عليه البطلان وأن تخلف الكتابة المنصوص عليها في هذا النص التنظيمي لا يمنع من وجود علاقة إيجارية طالما يمكن إثباتها عن طريق وصل يحوزه شاغل الأمكنة، ويعطي بموجبه للمستأجر الحق في الانتفاع بالعين لسنة كاملة ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة.

وقد أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 69-94 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم 03-93 وأوجب أن يتضمن لزوماً البيانات التالية: تعيين طرفي العقد – مدة العقد – ثمن بدل الإيجار- الأعباء- الضمانات- إلزامات المؤجر- إلزامات المستأجر- طرق انقضاء العلاقة العقدية الإيجارية- تاريخ ومكان إبرام العقد- توقيع كل من المؤجر والمستأجر. وأكد على ضرورة توفر هذه البيانات وإلا كان العقد باطلاً.

وبالتالي فإن شأن الكتابة المقصودة من ذلك ليست للإثبات ولا للإنعقاد وإنما هي حسب المشرع – عقوبة للمؤجر الذي تهرب من دفع ضريبة تسجيل العقد بسبب عدم كتابته.

أما شكل عقد الإيجار المنصوص عليه في تعديل القانون المدني (القانون رقم 05-07)، فإن عقد الإيجار أصبح شكلياً بموجب المادة 476 مكرر لا يتم فيه الاكتفاء برضائية الطرفين واتفاقهما على العين المؤجرة وبدل الإيجار ومدته بل لا بد من إفراغ هذه الأركان في شكل رسمي وهذا الشكل يعتبر ركناً من أركان عقد الإيجار وأن تخلفه يترتب عليه البطلان.

لكن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية بالمعنى المقصود في المادة 324 من القانون المدني أي باعتبار العقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، بل اكتفى بتدوين ورقة عرفية لكن بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية يجب أن تحرر في عقد رسمي وإلا كانت باطلة طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1.

لكن هذا لا يمنع المتعاقدين إذا أرادوا إفراغ عقد الإيجار بالطابع الرسمي أن يلجؤوا إلى الموثق باعتباره ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العامة يتولى تحرير العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها الصيغة الرسمية. هذا ما يمكن المتعاقدين من الحصول على نسخة تنفيذية ويبقى ذلك الاختيار للمتعاقدين وأن ما اشترطه المشرع في عقد الإيجار هو ثبوت التاريخ من أجل معالجة مسألة نفاذ العقد وتختلف تاريخ العقد يترتب عليه بطلان العقد (غالبا ما يتطلب المشرع تسجيل عقد الإيجار في مصلحة الضرائب وهذا التسجيل ذاته يعطي للعقد تاريخاً ثابتاً)