

المحور الثاني- إثبات عقد الإيجار

عقد الإيجار من بين العقود التي تثار بشأنها منازعات عديدة. ولإقامة الدليل في المنازعة واجب على المؤجر والمستأجر أن يثبت ما يدعيه بخصوص المنازعة المتعلقة بعقد الإيجار.

ورغم أهمية إثبات هذا العقد، إلا أن المشرع الجزائري لم يضع أحكاما خاصة وقواعد لإثباته وبالتالي ترك مسألة الإثبات للقواعد العامة التي تسري على كافة العقود إلا ما ورد استثناء في القانون رقم 05-07 المعدل للأمر رقم 58-75. لذلك من الواجب بيان قواعد الإثبات التي سنسها المشرع في ظل القواعد العامة ثم بيان القواعد الخاصة التي أوردها في القانون رقم 05-07.

أولا- إثبات عقد الإيجار في ظل القانون المدني قبل تعديل 2007

طلما أن المشرع الجزائري لم يرسم شروطا خاصة لإثبات عقد الإيجار في قواعد القانون المدني و لا حتى في المرسوم التشريعي رقم 03-93، فإن الأصل هو الرجوع إلى القواعد العامة في الإثبات حيث كان الإثبات خلال تلك المرحلة إما كتابة أو شفاهة.

أ- إثبات عقد الإيجار بالكتابة

قبل التعديل كان عقد الإيجار عقدا رضائيا، ينعقد بمجرد توافر أركانه واجتماعها دون اشتراط شكل خاص لانعقاده. أمام ذلك فإنه لإثباته بالكتابة وجب أن تبلغ قيمة الإيجار حداً معيناً أو تزيد عليه وهو ما حدده المشرع في نص المادة 1/333 من القانون المدني: "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته عن 100.000 دج أو كان غير محدد القيمة، فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجد اتفاق أو نص بغير ذلك"

ولكن من أجل تطبيق هذا النص يتعين تقدير قيمة الإيجار أولا، لمعرفة ما إذا كانت تدخل تحت نصاب ما يجوز إثباته بالكتابة، أم أنه مما يمكن ألا يشملها الإثبات بالكتابة.

والدليل المكتوب قد يكون على ثلاثة أشكال: أوراق رسمية، أوراق عرفية أو كتابات غير معدة مسبقا للإثبات.

فالورقة الرسمية تكون دليلا قاطعا على ما ورد فيها ويعدّ تاريخها ثابتا ولا يجوز الطعن فيها إلا عن طريق التزوير طبقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر 5. وغير خاف أن الورقة الرسمية التي يحررها موظف عام أو ضابط عمومي أو مكلف بخدمة عامة تعتبر سنداً تنفيذياً وإذا كان ممهوراً بالصيغة التنفيذية، فإنها تمكن صاحبها من التنفيذ مباشرة دون استصدار حكم بذلك.

أما الورقة العرفية التي يحررها الأفراد دون اللجوء إلى الموظف العام أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة فإنها تستلزم توقيعها من ذوي الشأن. ولا يكون لهذه الورقة حجية قاطعة في الإثبات حيث يمكن لأي طرف أن ينكر ما تضمنته أو أن يدعي أنه لم يوقعها.

ومن جهة أخرى توجد محررات أو أوراق عرفية غير معدة للإثبات وهي الرسائل والبرقيات والدفاتر التجارية والدفاتر وأوراق الرسمية والتأشيرات ببراءة الذمة وهذه الأوراق تحكمها المواد 329-330-331 و332 من القانون المدني.

ب- إثبات عقد الإيجار الشفوي

كيف يمكن إثبات عقد الإيجار إذا كان شفويا وكانت قيمته لا تزيد عن 100.000 دج؟

قبل أن يشترط المشرع إفراغ عقد الإيجار في قالب كتابي أي قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 كانت المحكمة العليا وبناء على عدة قرارات قد أصدرتها- ترفض أن يتم إثبات عقد الإيجار الشفوي بشهادة الشهود وتمّ اشتراط اثباته بوصولات بدل الإيجار المقدمة للمستأجر من طرف المؤجر.

بينما المادة 3/21 من المرسوم رقم 93-03 فرضت استمرار عقد الإيجار الشفوي لمدة سنة إذا كان شاغل المكان حائزا على أي وصل. والمقصود بالوصل ليس بمعناه الضيق وإنما يكفي للمستأجر أن يستظهر أي وصل يبين أنه يشغل تلك الصفة سواء وصل الكهرباء أو الماء أو الغاز.

ولا تثبت الإيجارات المتعلقة بالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري إلا بموجب العقد المبرم بين الديوان والمستأجر طبقا لنموذج معين بناء على نص المادة 02 من المرسوم رقم 76-147

المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ولا تقبل فيه وصلوات الإيجار كدليل للإثبات¹.

ثانيا- إثبات عقد الإيجار بعد تعديل 2007

تنص المادة 467 مكرر صراحة على أن " الإيجار ينقذ كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"

معنى ذلك أن الكتابة واجبة لانقذ الإيجار الذي يبرم من تاريخ سريان القانون رقم 05-07. وإذا كانت الكتابة هنا ركن للإنقذ فإن الكتابة أيضا وسيلة للإثبات، معنى ذلك أن العقود التي أبرمت قبل هذا التعديل يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات.

وإذا حرر عقد الإيجار في شكل رسمي، فإنه يكون حجة حتى يثبت تزويره طبقا لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني.

وتجب الإشارة إلى أن المادة 467 مكرر لم توضح طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية أو غيرها معنى ذلك أنه يمكن أن يعتد بالكتابة العرفية في مواجهة المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) حتى ولو كان تاريخ العقد غير ثابت.

وحتى يكون نافذا في مواجهة الغير يجب أن يكون التاريخ في العقد ثابتا حسب ما جاء في نص المادة 328 التي تنص على أنه: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من :

- من يوم تسجيله (التسجيل يعطي للعقد تاريخا ثابتا حسب ما اشترطته المادة 11 من نموذج عقد الإيجار)

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي

¹ - شهباني سمير، المرجع السابق، ص 108.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء"

وإذا كانت مدة العقد تزيد عن 12 سنة، فإن هذا العقد لا بد أن يكون مشهرا طبقا لنص المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ذاهذدور، إني هذ