

**1. بطاقة تعريفية**

إنجي هند نجوى ريم سندس زهدور

أستاذة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة وهران 2- محمد بن أحمد

مكلفة بتدريس طلبة السنة الثالثة ليسانس L.M.D

الفرع الأول

المادة "العقود الخاصة"

مقياس سنوي (السداسي الخامس + السداسي السادس)

البريد الإلكتروني: [ihzahdour@yahoo.fr](mailto:ihzahdour@yahoo.fr)

البريد المهني: [zahdour.indje@univ-oran2.dz](mailto:zahdour.indje@univ-oran2.dz)

أيام الاستقبال والتواصل: يوم السبت من الساعة 10 إلى الساعة 11 ويوم الثلاثاء من 13:30 إلى 14:30  
بقاعة الأساتذة بالكلية .

**2. بطاقة التنظيم السداسي (السداسي الخامس والسادس)****1- السداسي الخامس**

تعتبر مادة العقود الخاصة (1) الموجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس – قانون خاص وحدة تعليم أساسية، يبلغ حجمها الساعي السداسي 14 أسبوعا موزعة على حجم ساعي أسبوعي والمقدر بـ 63 ساعة مقسم بين ثلاث ساعات أسبوعية وساعة ونصف مخصصة للأعمال الموجهة وخصص نظام LMD حجم 84 لأعمال أخرى بين البحث العلمي للطلاب في مجال تخصصه وتوجيه أستاذ المادة.

حددت الوزارة الوصية معامل مادة العقود الخاصة بـ 02 ، بينما رصيد المادة فقد حدد بـ 07 ويتحصل الطالب على العلامة المقيدة بالمعايير السابق الوقوف عليها عن طريق تقييم مقسم بين نوع تقييمي متواصل بالنسبة للأعمال الموجهة وامتحان فصلي في المادة.

## 2- السداسي السادس

تعتبر مادة العقود الخاصة (2) الموجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس – قانون خاص وحدة تعليم أساسية، يبلغ حجمها الساعي السداسي 14 أسبوعاً موزعة على حجم ساعي أسبوعي والمقدر بـ 63 ساعة مقسم بين ثلاث ساعات أسبوعية وساعة ونصف مخصصة للأعمال الموجهة وخصص نظام LMD حجم 84 لأعمال أخرى بين البحث العلمي للطلاب في مجال تخصصه وتوجيه أستاذ المادة.

حددت الوزارة الوصية معامل مادة العقود الخاصة بـ 02 ، بينما رصيد المادة فقد حدد بـ 07 ويتحصل الطالب على العلامة المقيدة بالمعايير السابق الوقوف عليها عن طريق تقييم مقسم بين نوع تقييمي متواصل بالنسبة للأعمال الموجهة وامتحان فصلي في المادة.

### 3. مضمون المادة

#### السداسي السادس – 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 علما كافيا
- ج- أن ترد المنفعة على محل يجوز التعامل فيه

الفرع الثالث: بدل الإيجار

أولا: 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

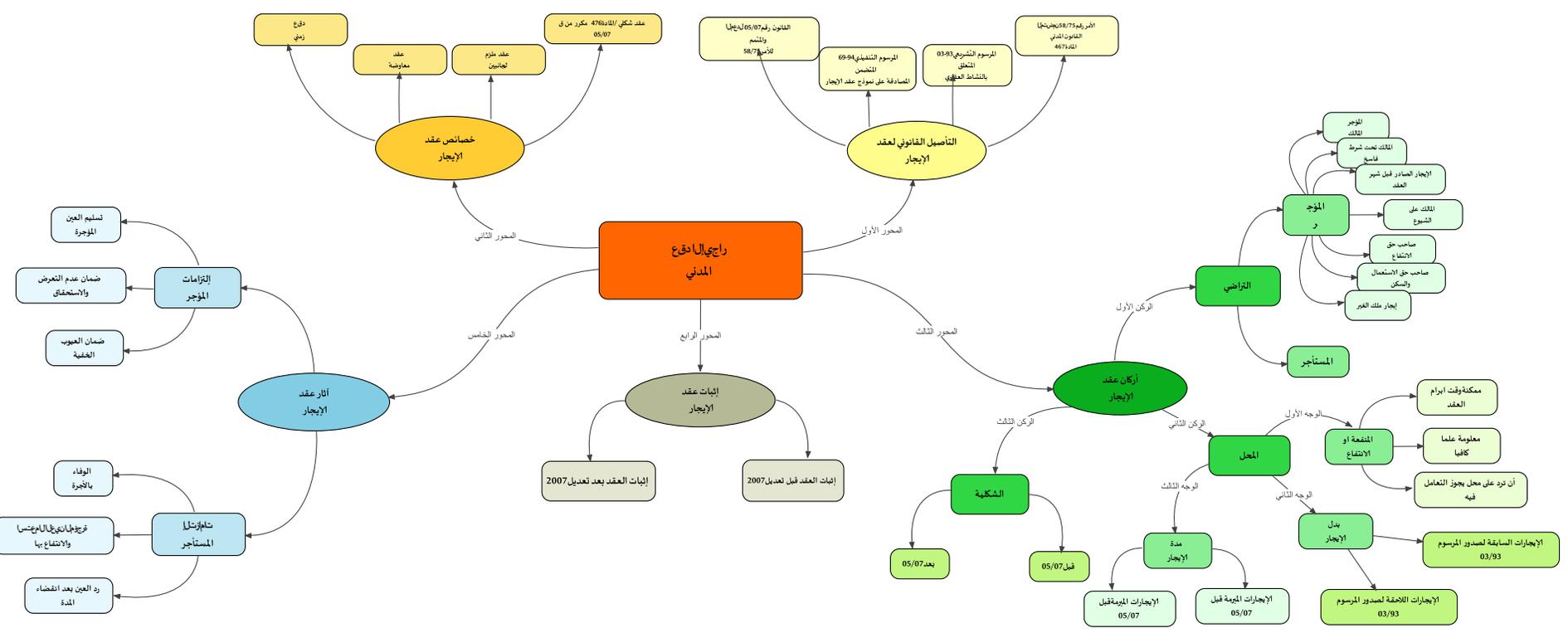
ثالثا: ضمان العيوب الخفية

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

أولا : الوفاء بالأجرة

ثانيا: استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها

ثالثا: رد العين المؤجرة بعد انقضاء المدة



## 4. قائمة المراجع:

- 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- د. 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- السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 6، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، لبنان. 1964.
- 6- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2015.
- 7- 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- شهاني سمير، محاضرات في عقد الإيجار، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2014-2015.

## 5. المعارف المسبقة المطلوبة

يحرص أستاذ المادة من جهة ويقتضي مقياس العقود من جهة أخرى ضرورة تمكن الطالب واستيعابه لعدة مقاييس كان قد درسها في سنوات الجذع المشترك. المقاييس المطلوب التركيز عليها تمت بصلة وطيدة بمضمون برنامج السنة الثالثة المتعلق بمادة العقود الخاصة .

أهم المقاييس المطلوبة مادة المدخل للعلوم القانونية التي تجسد العمود الفقري الذي عليه تقوم مقاييس القانون المدني ومثال ما يجب أن يعرفه الطالب أنواع الحقوق وتفرعاتها مثل الحقوق العينية الأصلية والتبعية وكل مل تعلق بحق الملكية من حق تصرف وحق الرقبة وحق الانتفاع لأنها من الأوليات التي تقوم عليها الشفعة التي يتضمنها برنامج السداسي الخامس فيما يتعلق بالقيود الواردة على حق المشتري في الشراء.

المقياس الأساسي الثاني الواجب على الطالب هضمه مقياس الالتزامات بداية من النظرية العامة للالتزام كونها رابطة شخصية وقانونية ذات صبغة مالية محلها القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو إعطاء شيء كون عقد البيع يخلف التزامات على كلا طرفي المتعاقدين سواء البائع أو المشتري . هذا من جهة ومن جهة أخرى يتضمن برنامج عقد البيع مثلا بعض أنواع البيوع الخاصة كبيع الحق المتنازع فيه أو بيع ملك الغير أو حتى بيع المال المشاع و لا يخفى على دارس القانون أن كل تصرف إلا وتتخلف عنه آثار ومن بين الآثار القانونية المترتبة على العقود والمدروسة في الجذع المشترك – التزامات – البطلان المطلق والبطلان النسبي وانحلال العقد بصوره الثلاث سواء الفسخ أو الانفساخ أو الدفع بعدم التنفيذ. فإذا لم يكتم الطالب قد اكتسب مسبقا هذه المعلومات والأحكام القانونية وعرف وقت وزمان توظيفها فإنه لن يتمكن من استيعاب الآثار المترتبة على عقد البيع أو الإيجار.

مقياس آخر وإن كان يدخل ضمن برنامج السنة الثالثة ليسانس ، مقياس الإجراءات المدنية والإدارية كونها المرتكز الشكلي الذي يكمل المضمون الموضوعي المنصوص عليه في القانون المدني.

### 6. الأهداف المرجوة من التكوين

تحتاج الجزائر كدولة إلى إطارات وكفاءات علمية ومهنية تخدم البلاد وتنهض باقتصادها وتطورها . وإن كان هذا هو الهدف الأساسي الذي ترجوه الوزارة إلا أنه قبل الوصول إلى هذا الهدف فلا بد من المرور بالقاعدة للوصول إلى قمة الهرم.

إذا كان قد تم فرض برنامج العقود الخاصة على فئة طلبة الليسانس فإنما ذلك لتثبي وتوضيح الأحكام القانونية المتعلقة بكل مادة من بين ذلك لا بد على الطالب عند نهاية السداسيين الخامس والسادس أن يكون متمكنا من فهم المعنى الحقيقي للعقد والمقصود بذلك أن يكون متمكنا من التمييز بين الأركان الأساسية التي على أساسها يقوم العقد وبين شروط صحة العقد ثم لا بد أن يكون مدركا للتقسيم الذي أدرجه المشرع بشأن العقود ومن بين ذلك عقد البيع وعقد الإيجار اللذان تميزا بخاصية العقود المسماة معنى ذلك أن الطالب لا بد أن ينهي مدركا أن العقود المسماة هي كل عقد أدرج له المشرع إسما وحكما في القانون وأن كلا العقدين من العقود التبادلية الملزمة لجانبيين .

إذا أدرك الطالب هذا المعنى القاعدي معنى ذلك أنه سيكون متأهبا لاكتساب باقي المعارف ، باقي المعارف التي يمكن اختصارها في معنى الالتزام والالتزام المقصود هنا هو تنمة ما درسه في السنة الثانية في مادة الالتزامات ، وموضوع توظيف هذا المصطلح هنا هو الالتزام الذي يكون على عاتق البائع والمشتري في عقد البيع والالتزام الناشئ بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار والآثار القانونية المترتبة على الاخلال بهذه الالتزامات وعدم تنفيذها .

امتدادا لما سبق لن ينهي الطالب مساره في مادة العقود إلا إذا تمكن من حصر معنى الضمان المترتب على كل من العقدين خاصة في عقد البيع سواء بالنسبة لضمان عدم التعرض أو ضمان الاستحقاق أو ضمان العيوب الخفية.

وتخلص مهمة اكتساب المعارف بالتعمق وفهم معنى التأمينات سواء الشخصية أو العينية.

### 7. الفئة الطلابية المستهدفة

تسعى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي إلى النهوض والرفق بالمستوى التعليمي والقانوني في الجزائر من خلال وضع أنظمة تكوين جامعية متعلقة بكل تخصص تهدف من خلالها إلى الدفع بعجلة مواكبة الدول في تطورها العلمي.

في هذا الإطار ، فإن طلبة السنة الثالثة ، هذه الفئة التي هي على أبواب التخرج وملامسة العالم التطبيقي والعملي ، خصصت له مادة العقود الخاصة باعتبار المفتاح الأول لأهم أنواع العقود التي غالبا ما يواجهها الطالب أو الموظف في حياته العملية واليومية. على اعتبار أن عقد البيع هو من أهم العقود التي ركز عليها المشرع في القانون المدني وعلى أحكامه الأمر الذي ميزه عن باقي العقود كون عقد مسمى. وإن كان عقد البيع باعتباره موضوع من مواضيع برنامج العقود الخاصة إلا أنه لا بد من شد الانتباه لا سيما وأن طالب الليسانس يسعى إلى التطلع إلى كل معاملة أو تصرف متعلق بهذا النوع من العقود فإن دراسته تبقى مكتملة بتخصيص مواد أخرى تدعمه تماما كالقانون الدولي الخاص الذي يحدد طبيعة وأحكام التعامل في عقد البيع مع الأجانب وطرق التنفيذ المتعلقة به .

من جهة أخرى فإن طالب السنة الثالثة لا بد من دعم وتزويد معلوماته القانونية العقدية وعدم الاقتصار على عقد البيع فقط وإنما أضيف إلى برنامجه عقد الإيجار سواء من حيث دراسة خصائصه أو أركانه أو الأطراف المتعاقدة فيه ويبقى عقد الإيجار أيضا من العقود التي تواجه الطالب في حياته اليومية قبل أن يواجه صعوبة أو إشكاليات تطبيق أحكامه بعد خروجه إلى ميدان العمل .

## 8. أسئلة اختبار المستوى

الأسئلة التي سيرد طرحها ستكون من أجل اختبار :

- 1- ما هو سبب تسمية عقد البيع بالعقود المسماة؟
- 2- هل يمكن أن نقول عن عقد البيع أنه عقد مقايضة وهل يتقاسمان خصائصهما؟
- 3- ما المقصود بالمرحلة السابقة عن التعاقد؟
- 4- هل يكفي أن يكون الوعد بالبيع شفويا؟
- 5- ماذا تعرف عن حق البائع في البيع ، هل هو حق مطلق أم مقيد؟
- 6- متى يمكن الأخذ بحق الشفعة ومن له صفة الشفيع؟
- 7- ما هو الأثر القانوني المترتب على بيع مال الغير؟
- 8- متى يلتزم البائع بضمان عدم التعرض؟
- 9- ما هي آخر التعديلات التي وقعت على عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري؟
- 10- إذا سكت المستأجر والمؤجر ولم يطلب تجديد عقد الإيجار هل يتجدد العقد تلقائيا؟
- 11- هل ينتقل حق الإيجار من المستأجر إلى الورثة بعد وفاته؟
- 12- ما هي الإلتزامات الواقعة على عاتق المستأجر إذا تهدم جزء مشترك من البناء؟