

عقد الإيجار

خصائص الإيجار

عقد شكلي زمني، من أعمال الإدارة، بعوض الإيجار
ملزم لجانبين



عقد الإيجار

أركان عقد الإيجار

رکن الرضا فی عقد الإيجار

صاحب
حق
الاستعمال
و السكن

إيجار
صاحب حق
الإنتفاع

مالك إيجار
زالت ملكيته
بأثر رجعي

إيجار المشتري
قبل انتقال
الملكية

إيجار الملكية
الشائعة

صاحب
حق
الإدارة

المستأجر

المالك

مالك حق التصرف



المادة 469 مكرر 3 ق.م.ج" إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية

لا يكون للإيجار العرفي حجية على المتصرف إليه إلا إذا كان ثابت التاريخ و سابق على ثبوت حق المتصرف إليه حسن النية

صاحب حق الإدارة



المادة 468 من تعديل 05-07 "يجوز للشخص الذي لا يملك إلا القيام بأعمال الإدارة أن يبرم عقود الإيجار، غير أنه لا يجوز له أن يبرم عقد إيجار لمدة تزيد عن ثلاث (3) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، وفي حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث (3) سنوات فإن مدة سريان الإيجار تقتصر على ثلاث (3) سنوات فقط، ولا يعتد بالمدة الزائدة."، ومنهم: الولي، الوصي، الوكيل وكالة عامة، الحارس القضائي، الوكيل المتصرف القضائي...

المستأجر



إيجار من الباطن شرط الحصول على إذن كتابي من المؤجر طبقاً للمادة 505 قانون مدني المعدلة
المرسوم التنفيذي 310-16 المؤرخ في 2016-11-30 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي
الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفياته منح، للشاغلين للعين المؤجرة من غير المستأجرين
بالحق في الإستفادة من نقل حق الإيجار، و ذلك بالنسبة للسكنات التي وضعت حيز الإستغلال قبل يناير 2004 إلى
غاية 31/12/2019 -

إيجار الملكية الشائعة

إيجار المالك على
إيجار صحيح : الشيوع
غير نافذ في حق بقية
الشركاء

إيجار المال الشائع من قبل
الأغلبية : إيجارا صحيح و
ملزم للأقلية

إيجار المشتري قبل انتقال الملكية

إيجار المشتري الحائز قبل الشهر :ينفذ
المؤجر التزامه بالتسليم

إيجار المشتري غير الحائز :يمكن
المستأجر من مطالبة البائع بالتسليم

إيجار مالك زالت ملكيته بأثر رجعي

أعمال الإدارة تبقى نافذة في حق المالك
المادة 207 فقرة 2 ق.م.ج

الإيجار باعتباره من أعمال الإدارة يبقى
نافذا في حق المالك في حدود 3 سنوات

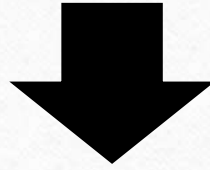
إيجار صاحب حق الإنتفاع
قانون مدني 469 المادة

- الانتفاع حق عيني متفرع عن حق الملكية -
- للمنتفع حق أو سلطة الاستعمال و الاستغلال -
- يكون للمنتفع حقوق المؤجر و التزاماته اتجاه المستأجر -
- انتهاء الإيجار بانتهاء مدة الإنتفاع -

صاحب حق الاستعمال و السكن

-المادة 469 مكرر من التعديل 07-05
للقانون المدني، أجازت لصاحب حق
الاستعمال و السكن أن يبرم عقد إيجار شرط
نص العقد المنشئ على حقه على ذلك
انتهاء الإيجار بقوة القانون بانتهاء حق -
الاستعمال و السكن

إيجار ملك الغير



- المؤجر لا يملك العين المؤجرة و ليس له لا حق الانتفاع بها و لا حق إدارتها
- عقد صحيح غير نافذ في حق المالك
- للمستأجر المطالبة بالفسخ لتعرض المالك
- إذا أقرّ المالك الإيجار حلّ محلّ المؤجر في الحقوق
- و الالتزامات

مالك العين المؤجرة

تعرض و استحقاق للعين

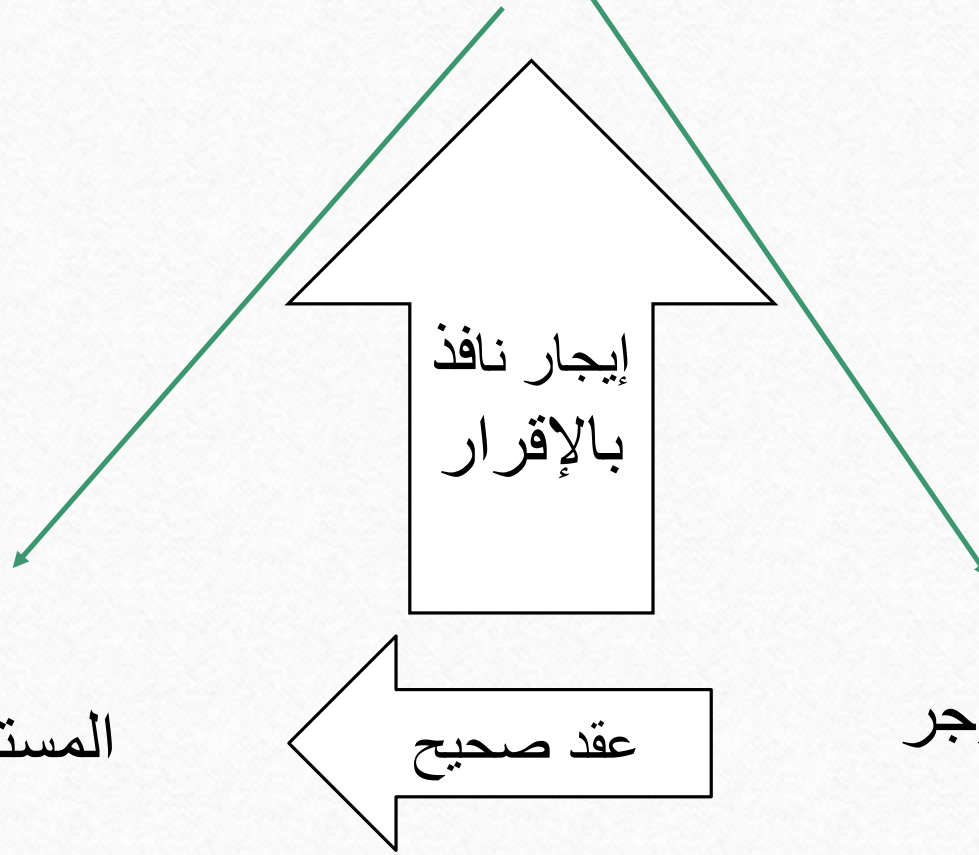
المطالبة بالتعويض

إيجار نافذ
بالإقرار

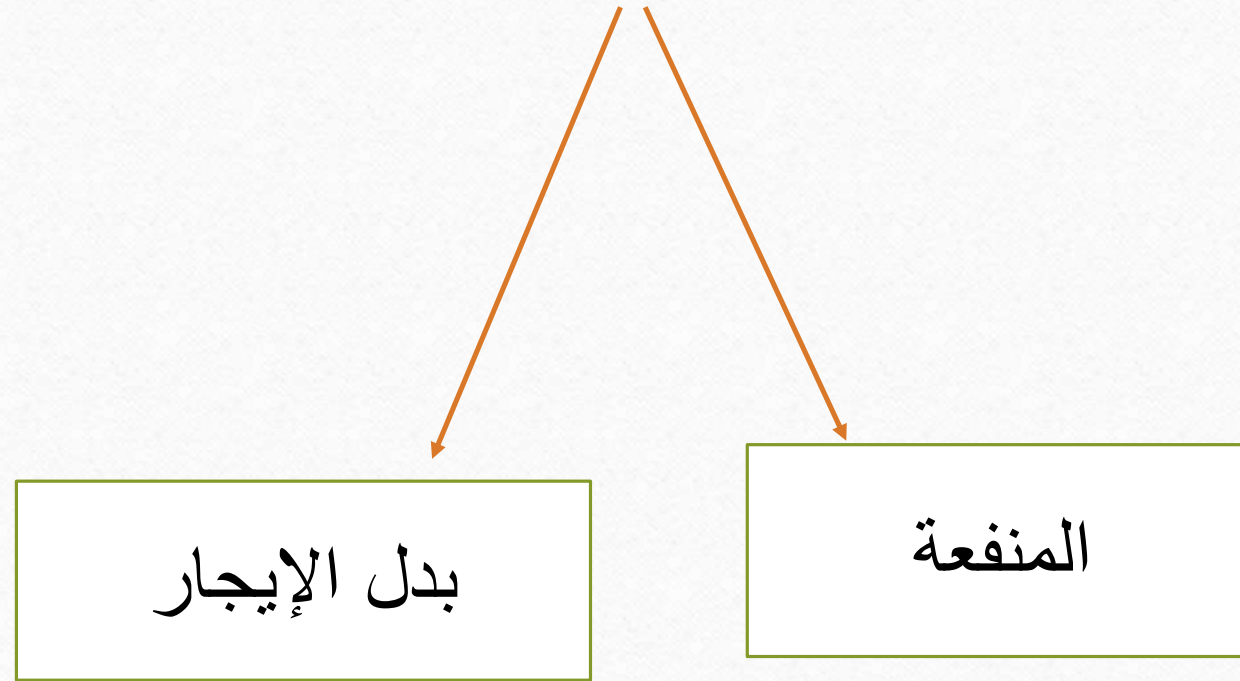
المستأجر

عقد صحيح

المؤجر



المحل في عقد الإيجار



المنفعة

أن تكون موجودة وقت إبرام العقد أو قابلة للوجود

يعلم المستأجر بالمنفعة علماً كافياً: فتوصف العين المؤجرة وصفاً كافياً

يجب أن ترد المنفعة على محل أو شيء صالح للتعامل فيها

- يجب أن تحدد مدة المنفعة اتفاقاً.

*المدة ركن في عقد الإيجار بمقتضى القانون 07-05
*إلغاء التجديد الضمني للعقد لمدة غير محدودة و حق البقاء بموجب
التعديل 07-05، بعد الاستمرار في تطبيقه لمدة 10 سنوات من
تاريخ صدور القانون على العقود المبرمة قبل صدوره استثناء من
الأثر الفوري للقانون
*انتهاء العقد بانتهاء مدته دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء-

بدل الإيجار

هو لقاء الإيجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر و قد يكون بثمن نقدي أو بتقديم عمل (المادة 467 فقرة 2 قانون مدني)

بدل الإيجار هو ركن في عقد الإيجار ، جزاء تخلفه هو البطلان المطلق للمتعاقدان حرية تحديد بدل الإيجار و مراجعته

إلتزامات المستأجر

دفع بدل الإيجار

-
- الدائن يدفع بدل الإيجار :كل ذي صفة في إبرام العقد، ورثة المؤجر بحسب نصيبهم الشرعي.
 - المدين بالبدل :المستأجر، فإن تعددوا أو تعدد الورثة التزموا بالوفاء كل بقدر نصيبه ، فلا تضامن إلا بالاتفاق.

الوفاء بالقسط الأخير منه يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك (المادة 499 قانون مدني)

إذا لم يقم المستأجر بدفع بدل الإيجار فللمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع طلب التعويض في الحالتين

بدل الإيجار يُستحق قانوناً باستيفاء المنفعة، أو القدرة على ذلك

يسقط حق المؤجر في البدل بمرور 5 سنوات حسب المادة 309/1 من القانون المدني، تحسب من تاريخ استحقاقه، إذا كان يدفع مرة واحدة، فإن كان مقسطاً كانت مدة التقادم 5 سنوات بالنسبة لكل قسط تحسب من تاريخ استحقاقه..

ضمانات استيفاء بدل الإيجار

أ تقديم المستأجر لكفالة، طبقا للمادة 500 من القانون المدني ضمانا للبدل و التكاليف

ب- حقوق المؤجر على منقولات العين المؤجرة : 1 حق امتياز المؤجر على منقولات العين المؤجرة القابلة للحجز المملوكة للمستأجر أو زوجته أو الغير

2- حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة القابلة للحجز طبقا للمادة 501 من القانون المدني و لو لم تكن مملوكة له شرط عدم تجاوز الحبس حدود الامتياز المقررة قانونا بموجب المادة 995 من القانون المدني

الحجز التحفظي على منقولات العين المؤجرة التي له عليها حق امتياز، و هذا طبقا للمادة 654 و 655 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية 3-

التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

- الإخلال بالالتزام باستعمال العين المؤجرة كما هو مبين في العقد صراحة، أو بحسب ما أعدت له، يجيز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، كما له المطالبة بالفسخ، مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج
- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون أن يحصل على إذن كتابي من المؤجر

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار

- يلتزم المستأجر أن يبذل في العناية بالعين المؤجرة عناية الرجل العادي، فيستعملها استعمالاً مألوفاً
- خطأ المستأجر مفترضاً إذا لحق بالعين المؤجرة تلف أو هلاك
- في حالة حريق العقارات بمقتضى المادة 496 قانون مدني، فإذا كان شغل العقار من طرف مستأجر واحد و تلف أو هلك بسبب الحريق فإن أساس مسؤولية المستأجر المسؤولية المفترضة، أي أن التزامه في هذه الحالة هو التزام بتحقيق نتيجة، بحيث لا يمكن أن يدحض المستأجر عن نفسه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة، خطأ المؤجر أو خطأ الغير
- يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية، طبقاً للمادة 494 قانون مدني إلا أن التزام المستأجر هذا ليس من النظام العام

التزام المستأجر برد العين المؤجرة و ملحقاتها

- يلتزم المستأجر أن يرد العين المؤجرة للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم و بما اشتملت عليه من ملحقات من دون عجز (المادة 503 قانون مدني
- عند الرد يقوم المستأجر و المؤجر بتحرير محضر و صفي يبين حالة العين و يحصر محتوياتها و في حالة عدم تحريره يفترض أن المؤجر استرد العين في حالة حسنة، يكون ذلك أيضاً بمثابة قرينة قانونية بسيطة
- إذا أخلّ المستأجر بالتزامه بالرد طالبه المؤجر بالتنفيذ العيني إضافة إلى التعويض عن الضرر، يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين عند انتهاء الإيجار و ما لحق المؤجر من خسارة و ما فاته من كسب

إنتهاء عقد الإيجار

- انتهاء العمل بحق البقاء
- أورد المشرع الجزائري بموجب التشريع الخاص بإيجار المحلات ذات الاستعمال السكني و المهني المنظم وفقاً للأمر 58-75 حكماً خاصاً بحق البقاء في الأمكنة، فنصت المادة 514 (ملغاة) من الأمر 58-75 على أن الشاغلين بحسن نية للأماكن المعدة للسكن و المهن و المنتفع به عن طريق الإيجار، لهم الحق أن يتمسكوا بالبقاء في الأماكن.
- الفئات التي كان لها حق البقاء.
- لمتنازل له حسن النية؛
- 4-المستأجر الذي كان قد استأجر هذا المسكن من إدارة عمومية؛ و
- 5-ورثة المستأجر المتوفي أو الشاغل المتوفي؛ (المادة 515 ملغاة)، و هم الورثة الذين كانوا يعيشون معه و تحت نفقته لمدة لا تقل عن ستة (6) أشهر طبقاً للمادة 515 (ملغاة)؛ 2-المستأجر الفرعي 1-المستأجر الأصلي؛ ؛ 6-الشخص المعنوي الذي يشغل محلاً لمزاولة نشاطه .

إنتهاء عقد الإيجار

- بصدر القانون 05-07 ألغي حق البقاء و أصبح استثناء.
- القاعدة أن نصوص القانون 05-07 لا تسري بأثر رجعي على ما ترتب من آثار لعقد الإيجار قبل نفاذه، كما أن لها أثر مباشر على ما ينشأ في ظلها من آثار،
- جاء القانون 07/05 باستثناء عن الأثر الفوري له بموجب المادة 507 مكرر قانون مدني في حالات معينة، و المادة 507 مكرر 1 في حالات أخرى، و قرر الاستمرار بالعمل في هذه الحالات بحق البقاء:

انتهاء عقد الإيجار

- عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تظل خاضعة له لمدة عشر (10) سنوات إلى غاية 13 ماي 2017؛ حيث يبقى المستأجر خلال هذه المدة متمسك بحق البقاء طبقاً للمادة 514 (ملغاة)، و لا ينقض إلا بسبب حالة من حالات استرجاع السكن

2-مقررة لفائدة الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة؛ منذ نشر هذا القانون، إذ يبق لهم الحق في التمسك بالبقاء إلى حين وفاتهم

المادة 507 مكرر1: و نصت أن أحكام القانون 05-07 لا تمتد إلى مستأجري المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري التي تبقى خاضعة لأحكام المرسوم 147-76 الذي ينص على حق البقاء،

**انقضاء الإيجار
بالنسبة لحق
المنتفع و صاحب
حق الاستعمال
و السكن**

طبقاً للمادة 469 من القانون 07-05 ينتهي الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع بقوة القانون دون أي إجراء آخر

انتهاء الإيجار بالنسبة لصاحب حق الاستعمال و السكن. يكون بانقضاء حق الاستعمال و السكن بقوة القانون، المادة 469 مكرر فقرة 2 من القانون 07-05 . 05

انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر وورثته

- بمقتضى المادة 469 مكرر 1 من القانون 05-07 ينقضي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء
- للمستأجر الحق في إنهاء العقد قبل انتهاء مدته لسبب عائلي أو مهني، مع وجوب إخطار المؤجر بمقتضى عقد غير قضائي يتضمن إشعاراً برغبته في الإنهاء لمدة شهرين (2)
 - طبقاً للمادة 469 مكرر 2 فقرة 2 قانون 05-07 لا ينتقل الإيجار إلى الورثة إلا طوال قيام مدة العقد
- يجوز لهم ذلك على أن يقرروا إرادتهم في إنهاء العقد خلال الستة (6) أشهر من وفاة المستأجر، مع وجوب إخطار المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعاراً بالإنهاء لمدة شهرين فقط.