

## المحور الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار

- لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار قبل صدور القانون المدني رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 بمقتضى المادة 467 (ق.م) " بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ويجوز أن يحدّد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".

. يعتبر عقد الإيجار من العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء من خلال وضعها تحت تصرف الغير

. عقد الإيجار من العقود المستمرة أو الزمنية لأن تنفيذها يكون خلال مدة معينة. وبذلك عنصر المنفعة وبدل الإيجار مرتبطين بعنصر الزمن ولا يعتبر عقد الإيجار من العقود الدورية، وفي حالة فسخ العقد لا يعود المتعاقدان إلى ما كان عليه سابقا ولا يطالب المستأجر باسترجاع بدلات الإيجار التي دفعها خلال المدة المنتفع فيها بالعين المؤجرة.

- يعتبر عقد الإيجار عملا من أعمال إدارة الشيء حسب طبيعة الحقوق المترتبة عنه وما للمستأجر إلا الانتفاع بالعين المؤجرة بما يسمح به القانون.

. يعتبر عقد الإيجار عقد معاوضة يأخذ كل المؤجر والمستأجر مقابلا لما يعطيه كما يعد عقد ملزم لجانبين حيث يمكن المؤجر المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة وبالمقابل يدفع المستأجر بدل الإيجار إلى جانب الالتزامات المنصوص عليها قانونا أو العرف أو طبيعة العقد.

- عقد الإيجار ليس قرارا إداريا ولو تم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ورغم صدور قرار بشأنه.

- ينشأ الإيجار حقا شخصيا أي حق مديونية وينتقل إلى الورثة بينما حق الانتفاع حق عيني ينتهي بوفاة المنتفع. ويكون الإيجار بمقابل أمّا حق الانتفاع قد يكون دون مقابل.

## المحور الثاني: أركان عقد الايجار

### أولاً: التراضي

- يتعيّن توفر الأهلية الكاملة وألا يكون الرضا مشوباً بعيب من عيوب الإرادة.
- يقع التراضي على المسائل الجوهرية المتمثلة في المدة وبديل الايجار والمنفعة بالعين المؤجرة.
- تحدد مدة الإيجار أو المنفعة بالاتفاق تسري من تاريخ ابتداء العقد إلى غاية نهاية المدة المحددة.
- وقد تحدد بنص قانوني كمدة إيجار الأملاك الوطنية الخاصة المحددة بمدة 9 سنوات كحد أقصى طبقاً للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة.
- يشترط في ركن التراضي أن يكون حقيقياً لا صورياً وليس مجرد مفاوضات.
- قد يعلق انعقاد الإيجار على شرط كتأجير المكان بشرط دفع تسبيق.
- يعتبر المالك تحت شرط فاسخ مالكا للشيء، فإذا ما قام بالتأجير وانتهت المدة قبل تحقق الشرط فلا يطرح الإشكال لكن إذا تحقق الشرط الفاسخ قبل انتهاء مدة الإيجار يبقى عقد الإيجار نافداً في حق المالك الجديد على ألا يتجاوز عقد الإيجار مدة ثلاثة سنوات.

### ثانياً: الشكلية في عقد الايجار

- عقد الإيجار عقد رضائي بالأصل يتم بمجرد تطابق الإرادتين لكن بمقتضى المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح الإيجار يحزر وفق نموذج معين حدده المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 1 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ع 17.

- وبمقتضى تعديل قانون المدني رقم لسنة 2007 اشترط المشرع الكتابة لانعقاد عقد الإيجار وإلا كان باطلا طبقا للمادة 467 مكرر. كما اعتمد المشرع عبارة "يكون له تاريخ ثابت" قرينة على الكتابة العرفية إلا أنّ إيجار العقارات يحزر في عقد رسمي.

يكون العقد ثابت التاريخ بموجب المادة 382ق.م ج كالتالي " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير فان تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت:

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء

- اشترط المشرع ثبوت التاريخ حماية للغير من تواطؤ المؤجر والمستأجر بتقديم تاريخ عقد الإيجار رغم نشوئه بعد حق الغير.

### ثالثا: محل عقد الإيجار

يشمل محل عقد الإيجار محل التزام المؤجر المتمثل في العين المؤجرة أما محل التزام المستأجر يتمثل في بدل الإيجار.

#### 1/ العين المؤجرة

- محل إلزام المؤجر هو تمكين المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، بذلك يرد الإيجار على المنفعة.

.يشترط أن تكون العين المؤجرة موجودة أو قابلة للوجود فإذا أهلكت هلاكا كلياً قبل الإيجار لا

ينعقد العقد، أما إذا كان الهلاك جزئياً يجوز للمستأجر أن يقبل العقد مع ما يناسب المنفعة

من الأجرة بمعنى إنقاص بدل الإيجار أو يطلب فسخ العقد مع التعويض وإذا رجع هلاك العين

المؤجرة لسبب أجنبي يفسخ العقد بقوة القانون.

- أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابل للتعيين بتحديد أوصافه وتحديد طبيعته. ويتم التعيين عن طريق ذكر الأوصاف التي تميز العين المؤجرة عن غيرها بتحديد الموقع وحدوده ومساحته وطبيعته تطبيقاً للقواعد العامة.

. نصّ المشرع الجزائري بموجب المادة 476 (ق.م.ج) على معاينة حالة الأمانة المؤجرة وتتم وجاهياً بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار غير أنه إذا تمّ تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض للمستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

- لا يجوز إيجار سكن مهددا بالانهيار ولا يجوز تأجير الأماكن العمومية أو المرافق العامة من قبل الأفراد.

- أن يكون الشيء المؤجر صالحاً للتعامل فيه بطبيعته أو بحكم القانون ويكون مشروع غير مخالفة للنظام العام.

- أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك حتى يمكن للمستأجر تحصيل المنفعة خلال مدة الإيجار، وردها للمؤجر على انتهاء عقد الإيجار.

## 2 / بدل الإيجار

- يمثل المقابل الذي يلتزم به المستأجر نظير المنفعة التي يتحصل عليها من عقد الإيجار.

- يشترط أن يكون بدل الإيجار حقيقياً وجدياً ولا تكون الأجرة تافهة التي لا تتناسب مع المنفعة من العين المؤجرة حتى تقترب من العدم، في هذه الحالة يعتبر هذا الإيجار عقد العارية أو حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن دون عوض.

. قد تكون الأجرة بخسة تقل عن أجرة المثل تتجاوز المألوف يمكن للمؤجر الطعن على أساس الغبن والاستغلال.

- قد تكون الأجرة مبلغاً من النقود أو تكون عملاً مادياً أو أداء خدمة.

- يحدد بدل الإيجار من طرف المتعاقدين بمقدار معين أو بناء على أسس معينة مثلاً أجرة المثل

أو تمثل ثلث غلة العين المؤجرة أو نسبة مئوية من راتب المستأجر ما لم يكن هناك نص يقضي بخلاف ذلك. ويجوز للمتعاقدین الاتفاق على أن يتم تقويم بدل الايجار من طرف شخص آخر. بالنسبة للإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري حددت المراسيم كيفية حساب أجرة المسكن بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 506-97 المؤرخ 29 ديسمبر 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الايجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، ج.ر.ع 88.