

## عقد الإيجار

### المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار و أركانه

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة التي تولى المشرع تنظيمه ضمن العقود الواردة على الإنتفاع ..و قد عرف العقد تعديلا جذريا بموجب تعديل القانون المدني ل 2007

### المطلب الأول: تعريف العقد و خصائصه

لعقد الإيجار مفهوما و خصائص تمكن من الإحاطة به و إخراجها من زمرة العقود المشابهة له

### الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار.

قبل صدور القانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل و المتمم للأمر 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً لعقد الإيجار و اكتفى بالإشارة بموجب المادة 467 قانون مدني على أن الإيجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر، غير أنه بعد التعديل عرّفه المشرع الجزائري بموجب ذات المادة المعدلة أنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، و يكون هذا البديل في الأصل نقوداً إلا أنه يجوز أن يكون تقديم عمل"، يستفاد من نص المادة 467 المعدلة أن عناصر عقد الإيجار هي: التمكين من الانتفاع، الأجرة و المدة.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار.

**1) وجوب كتابة العقد المتضمن الإيجار:** من خلال أحكام عقد الإيجار التي قررها الأمر 58-75 يتبين أن عقد الإيجار هو من العقود الرضائية التي لا يشترط لانعقادها شكل خاص، كما أن إثباته لا يتطلب بأن يتم في شكل خاص أيضاً، و هذا ما يستفاد من نص المادة 467 قانون مدني قبل التعديل، غير أنه إثر التعديل بموجب القانون 05-07 جعل المشرع كتابة عقد الإيجار ركناً لانعقاده، فهو عقد شكلي بنص المادة 467 مكرر ، إذ يجب أن يفرغ العقد في ورقة عرفية أو قالب رسمي و إلا كان باطلاً، فإذا أفرغ في ورقة عرفية كان حجة بين طرفيه ، في حين يجب أن يكون ثابت التاريخ ليكون نافذاً في مواجهة الغير الذي لحقه علاقة بعقد الإيجار، و قد نصت المادة 328 قانون مدني، أنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا مذ أن يكون له تاريخ ثابت ابتداءً من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

و عليه في حالة تخلف عنصر الكتابة يقع عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، و هنا تجدر الإشارة إلى أن أحكام عقد الإيجار المعدلة في القانون 05-07 لا تسري إلا على الوقائع التي نشأت في ظله تطبيقاً للمادة 2 فقرة 1 قانون مدني " لا يسري القانون إلا على ما يقع على المستقبل و لا يكون له أثر رجعي..."، و تؤكد ذلك المادة 507 مكرر من القانون المدني، فالكتابة في عقود الإيجار لا تسري إلا بالنسبة للتصرفات التي انعقدت بعد صدور القانون 05-07.

بتاريخ 01 مارس 1993 صدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (المعدل و المتمم بالقانون 05-07 و الملغى بالقانون 11-04 لـ 17 فبراير 2011 المتعلق بالترقية العقارية)، و بموجبه كانت قد المادة 21 منه أن تتجسد العلاقة بين المؤجر و المستأجر وجوباً طبقاً للنموذج الكتابي الذي حدده المرسوم

التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21، غير أن المشرع أورد استثناء على هذه القاعدة في الفقرة 2 من نفس المادة يتمثل في أنه إذا لم يكن بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب روعي فيه شكله المقرر و قام هذا المستأجر باستظهار أي محرر يثبت وجود رابطة بينه وبين مرقي عقاري يأخذ مركز المؤجر، فإن ذلك يخوّل له الحق في شغل الأمكنة لمدة سنة كاملة تسري ابتداءً من تاريخ معاينة مخالفة أحكام الإيجار، و بعد نهاية السنة يتقرر له مغادرة الأمكنة.

إلا أن المادة 8 من التعديل 05-07 ألغت الفقرة 2 من المادة 21 للمرسوم التشريعي 93-03، أي ألغت هذا الاستثناء.

وقد قرر المرسوم 147/76 لـ 1976/10/23 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري بموجب المادة 1 و 2 ، أن شغل المحلات المعدة للسكن يتم بموجب عقد إيجار مفرغ في نموذج معد لذلك و يحزر محضر معاينة حالة الأمكنة محل الإيجار سواء عند بدء الانتفاع بها أو عند إخلاءها، و من ثم فإن عقد الإيجار المكتوب هو ركن في العقد و من ثم دليل إثبات. و بالتالي فإن عدم استظهار عقد الإيجار المفرغ في نمودجه المقرر في حالة النزاع القضائي يؤدي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>1</sup>

**(2) عقد الإيجار من عقود المعاوضة: يأخذ كل من المؤجر و المستأجر مقابلاً لما يعطيه.**

**(3) عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين: فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، و يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار.**

**(4) عقد الإيجار هو من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء:** و بالتالي يعتبر من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، فيقتصر على إنشاء التزامات شخصية. فحق الإيجار هو حق شخصي ، ذلك أن حق المستأجر لا يرد على العين مباشرة. وينتج عن ذلك أن تصرف المستأجر في حق الإيجار هو تصرف وارد على منقول، رغم ذلك جعل المشرع الجزائي الإختصاص في قضايا إيجار السكنات و المحلات المهنية و الإيجارات الفلاحية ينعقد للقسم العقاري طبقاً للمادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما أن المادة 40 من نفس القانون جعلت الإختصاص في دعاوى إيجار العقارات ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار.

**(5) عقد الإيجار عقد زمني:** أي من عقود المدة، و تعتبر مدة عقد الإيجار ركناً في العقد خاصة بعد تعديل القانون 05-07، حيث جعل المشرع قيام الإيجار مرتبباً بالمدة الزمنية المحددة له، و في حالة عدم تحديدها كان العقد باطلاً بطلان مطلقاً، المادة 469 مكرر 1 قانون مدني "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء"، فالمستأجر لن يستفيد من تمديد لعقد الإيجار و بشروطه الأولى و لمدة غير محدودة، في حالة انتهاء المدة (التجديد الضمني) كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون المدني لـ 1975 في المادة 474 فقرة 2، و المادة 509 (ملغتان)، و من ثم استبعد المشرع العقود غير محددة

<sup>1</sup> -قرار المحكمة العليا لـ 1995/03/14: "إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملاً بما جاء في المادة 2 من القانون 147/76، و أن الاحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال ممكن في غياب عقد الإيجار..."

المدة و العقود الأبدية لأنه على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر و مقدار الأجرة أو بدل الإيجار التي يستحقها المؤجر.

و من ثم الأشخاص الذين لهم حق الإدارة هم: الولي، الوصي، الوكيل وكالة عامة، الدائن المرتهن رهن حيازي، الحارس القضائي، الوكيل المتصرف القضائي...

**المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار.**

**الفرع الأول: الأهلية في عقد الإيجار.**

يشترط لانعقاد الإيجار أهلية طرفي العقد بإتمام 19 سنة، و إذا كان أحد الطرفين مميزاً أي أكمل 13 سنة (السفيه أو من في حكمه) كان العقد موقوفاً على إجازة الولي أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهليته، لأن الإيجار من العقود الدائرة بين النفع و الضرر؛

في هذا الإطار فإن الأشخاص الذين لهم حق الإيجار:

**1- من يملك حق التصرف:** (أي المالك). و في هذا الإطار، أشار المشرع الجزائري إلى الحالة التي يقوم فيها المؤجر المالك بنقل ملكيته بأي تصرف ناقل للملكية كالبيع، الهبة، المقايضة في المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني، بحيث تقضي أنه " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية"، فلا يمكن للمتصرف إليه (صاحب الحق الموالي أو اللاحق لعقد الإيجار) أن يطالب المستأجر بالإخلاء إذا كان مسكناً إلى حين انتهاء مدة الإيجار، فإذا كان عقد الإيجار عرفياً فلا يكون له حجية على المتصرف إليه إلا إذا كان ثابت التاريخ و سابق على ثبوت حق المتصرف إليه ما دام المتصرف إليه حسن النية،

و في هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلى المتصرف إليه و ليس إلى المالك السابق، أما إذا قام المستأجر بالوفاء مقدماً ببديل الإيجار إلى المؤجر فإنه يمكنه أن يحتج إزاء من انتقلت إليه الملكية بهذا الوفاء المعجل، و ما على المتصرف إليه إلا الرجوع على المؤجر (بدعوى الإثراء بلا سبب)، إلا أنه في حالة ثبوت علم المستأجر بانتقال الملكية وقت الوفاء ببديل الإيجار فلا يجوز له الاحتجاج بهذا الوفاء في مواجهة المتصرف إليه؛

**2- إيجار المال الشائع من قبل الأغلبية** ، إذ يكون إيجاراً صحيحاً و ملزماً للأغلبية. فإن صدر الإيجار عن أحد المالكين على الشيوع دون أن يعتبر وكيلاً عنهم، لا يكون نافذاً في حقهم، فإن تعرض أحد أو بعض الشركاء للمستأجر، عاد هذا الأخير بالضمان على المؤجر، فإذا لم يتعرض له الشركاء وتمت القسمة ، نفذ الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية طبقاً للمادة 469 مكرر 3 من القانون المدني.

**3- الإيجار الصادر من مشتري العقار قبل انتقال الملكية:** إذا قام مشتري العقار بتأجيله قبل الشهر، سلمه إلى المستأجر، إذا كان حائزاً له، أما إذا كان العقار في حيازة البائع، طالبه المشتري بتنفيذ التزامه بالتسليم، كما يجوز للمستأجر أن يطالبه بالتسليم عن طريق الدعوى غير المباشرة.

**4- المستأجر:** حيث يجوز له أن يؤجر العين المؤجرة باطنياً بعد الحصول على إذن كتابي من المؤجر طبقاً للمادة 505 قانون مدني المعدلة، نفس الحكم بالنسبة للتنازل عن الإيجار. أما بالنسبة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، فقد اعترف المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 الذي يحدد شروط نقل حق

الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفيياته، للشاغلين للعين المؤجرة من غير المستأجرين بالحق في الاستفادة من نقل حق الإيجار، و ذلك بالنسبة للسكنات التي وضعت حيز الإستغلال قبل يناير 2004. و قد بقي حق الاستفادة قائماً إلى غاية 2019/12/31 و هذا بموجب المرسوم التنفيذي 01/18 لـ 01/04/2018<sup>2</sup>؛

**5- إيجار المالك تحت شرط فاسخ:** إذا أبرم المالك عقد إيجار، و زالت ملكيته بأثر رجعي لتتحقق الشرط الفاسخ قبل انتهاء مدة الإيجار، فإن الإيجار باعتباره من أعمال الإدارة يبقى نافذاً في حق المالك في حدود 3 سنوات طبقاً للمادة 2/207 من القانون المدني.

**6- الأشخاص الذي لهم حق القيام بأعمال الإدارة:** نص المشرع في المادة 468 من تعديل 05-07 على أنه "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، و في حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث (3) سنوات فإن مدة سريان الإيجار تقتصر على ثلاث (3) سنوات فقط، و لا يعتد بالمدة الزائدة."، و منهم: الولي، الوصي، الوكيل وكالة عامة، الحارس القضائي، الوكيل المتصرف القضائي... و هذا ما لم يوجد نص مخالف للمادة 468، مثاله نص المادة 3/731 من ق.إ.م.إ التي تسمح للمحجوز عليه إيجار العقارات بإذن من القاضي مادام لا يضر ذلك بالدائنين، دون تقييده بمدة الثلاث سنوات، مادام أنه مرخص له بذلك قضاء؛

**7- المنتفع:** لأن له حق أو سلطة الاستعمال و الاستغلال باعتبار أن حق المنتفع يعطي لصاحبه حقاً عينياً متفرع عن حق الملكية (المادة 469 قانون مدني). فيكون للمنتفع حقوق المؤجر و التزاماته اتجاه المستأجر، و بالتالي له الصفة لمطالبة المستأجر أمام القضاء في حالة نزاع حول عقد الإيجار، و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا بتاريخ 1993/02/1.

**5- إيجار من له حق الاستعمال و السكن:** إذ بموجب المادة 856 قانون مدني، لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال و السكن إلا بناءً على شرط صريح أو مبرر قوي، و قد جاء في المادة 469 مكرر من تعديل 05-07 للقانون المدني عبارة "إيجار" عوض "تنازل"، فأجازت لصاحب حق الاستعمال و السكن أن يبرم عقد إيجار و لكن إذا ورد في المحرر المنشئ للحق بند صريح يرخص له بذلك؛

**6- إيجار ملك الغير:** قد يؤجر الشخص ملك الغير، أي يكون المؤجر لا يملك العين المؤجرة و ليس له لا حق الانتفاع بها و لا حق إدارتها، بما أن بيع ملك الغير نصوصه استثنائية و لا وجود لها في إيجار ملك الغير، فيعتبر هذا الإيجار صحيحاً و من ثم ليس للمستأجر طلب الإبطال أو الفسخ ما لم يتعرض له المالك، أما المالك الأصلي فيمكنه الرجوع بالتعويض على المؤجر، أو منعه من الانتفاع بالعين، كما يمكن للمالك طلب استحقاق العين من المستأجر لأن العقد غير نافذ في حقه، أو تأجير العين للغير، و هنا يجوز للمستأجر الرجوع بضمان الاستحقاق على المؤجر و المطالبة بالفسخ، أما إذا أقرّ المالك الإيجار حلّ محلّ المؤجر في الحقوق و الالتزامات.

**الفرع الثاني: محل عقد الإيجار.**

يقوم محل عقد الإيجار على عنصري المنفعة و بدل الإيجار:

<sup>2</sup> -ج.ر عدد 1 لـ 2008/01/07

## أ- المنفعة.

حيث يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة عن طريق تسليمها له، ويشترط في المنفعة:

1- أن تكون موجودة وقت إبرام العقد أو قابلة للوجود: فإن كانت غير موجودة وقت التعاقد أو هلكت قبل العقد، كان العقد باطلا-المادة 93 ق.م.ج. وإذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد و قبل التسليم فإن العقد صحيح لكنه يفسخ بقوة القانون لتعذر شرط المنفعة، وكذلك الحكم إذا هلكت العين المؤجرة خلال مدة الإيجار (المادة 481 قانون مدني)، فإن كان الهلاك جزئياً ، كان للمستأجر أن يختار بين الفسخ و إنقاص بدل الإيجار إذا كان جسيمياً، أما إذا كان يسيراً كان له إنقاص بدل الإيجار. المادة 481 ق.م.ج.و إذا ورد الإيجار على منفعة ممكنة في المستقبل، كالمساكن قيد الإنجاز، بدأ سريان العقد من تاريخ إتمام البناء، و حينها يتم تعيين العين، بتحديد المكان الذي سيقام فيه المسن و ذكر المواصفات في العقد؛

2- أن يعلم المستأجر بالمنفعة علماً كافياً: فيجب أن توصف العين المؤجرة وصفاً كافياً، لذلك بالنسبة للإيجارات المتعلقة بالأماكن استوجب المشرع أن تتم معاينتها وجاهياً، ويلحق بعقد الإيجار محضر وصفي يبين بأن العين المؤجرة استلمت في حالة صالحة للاستعمال، و في حالة تخلف تحرير المحضر يفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة سليمة (المادة 476 معدلة)؛

3- يجب أن ترد المنفعة على محل أو شيء صالح للتعامل فيها: من عقارات ، و منقولات غير قابل للإستهلاك، و تكون منفعة مشروعة.

4- يجب أن تحدد مدة المنفعة اتفاقاً ، و ذلك باعتبارها ركناً في عقد الإيجار بمقتضى القانون 07-05.

## ب- بدل الإيجار.

هو لقاء الإيجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر و الذي ينبغي أن يكون محدد في عقد الإيجار، و قد يكون بثمن نقدي أو بتقديم عمل (المادة 467 فقرة 2 قانون مدني)، و يجب أن تكون الأجرة حقيقية و جدية. كجزء من المحصول أو أداء خدمة. و يتحدد بدل الإيجار وفق رغبة المتعاقدان بتحديد ماهيته و مقداره و طريقة الفاء به. مع امكانية الإكتفاء بتعيين الأساس المعتمد عليه لتحديد مقدار البدل. و يؤدي عدم الاتفاق على بدل الإيجار إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، بمقتضى المادة 467 من القانون المدني.

قرر المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداءً من 1 جانفي 1998 ، على أنه يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار و تتم بموجبه فاتورة شهرية، وفقاً لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه بموجب قرار من قبل وزير السكن في 27/01/1996. كما أن الأجرة تكون نقدا طبقاً للمادة 3 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147 و المادة 10 من النموذج الملحق بالمرسوم 142-08

## ثالثاً: المدة.

هي من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار حيث تسري مدة الإيجار من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد، و قد ألغى القانون 07-05 نظام التجديد الضمني الذي كان معمولاً به في ظل

القانون القديم، حيث كان يجيز بعد انتهاء مدة العقد و عدم قيام المؤجر بالتنبيه بالإخلاء أن يتجدد العقد و لمدة غير محدودة.

أما بموجب المرسوم التشريعي 93-03 في الفقرة 2 من المادة 20 (الملغاة حالياً) قضت بأنه في حال بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون اعتراض من المؤجر تجدد العقد ضمناً تطبيقاً للقانون 75-58، أما في حالة اعتراض المؤجر على التجديد تنتهي علاقة الإيجار دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء عملاً بقاعدة الأثر الفوري للقانون الجديد، إذ كان المؤجر وفقاً للقانون 75-58 ملزماً إذا أراد استرجاع الأمكنة أن يوجه إنذاراً للمستأجر بالتخلي عن العين المؤجرة وفقاً للأجل المحددة في المادة (475 ملغاة من القانون القديم، و الأجل هي: 15 يناير، 15 أبريل، 15 جويلية و 15 أكتوبر...)

**رابعاً: الشكل.** (وفق ما سبق التعرض إليه)، و إذا تخلف الشكل فالعقد باطل بطلان مطلق.