

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



الدكتور أغليس بوزيد
أستاذ محاضر قسم "أ"
قسم القانون الخاص

البريد الإلكتروني: bouzid.aghelis@univ-bejaia.dz

محاضرات في مادة الإجراءات المدنية والتجارية

مطبوعة دروس موجهة إلى طلبة السنة الثانية ماستر
تخصص القانون الخاص

السنة الجامعية 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة لأهم المختصرات

- ج: الجزء .
- ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص: صفحة.
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.
- ق.إ.م: قانون الإجراءات المدنية.
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- د.ت: بدون تاريخ النشر.
- ط: الطبعة.
- م: المادة.
- م ق: المجلة القضائية.
- م م ع: مجلة المحكمة العليا.

مقدمة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة وهو من أهم العقود الأكثر تعاملًا بين الأشخاص مثل عقد البيع، وقد خصه المشرع الجزائري على غرار مختلف تشريعات العالم بقواعد وأحكام تنظيمية، كما يجسد الإيجار صورة نموذجية للتغيرات الاجتماعية والسياسية والإقتصادية والثقافية والأخلاقية التي تحدث في المجتمع، بحيث أنّ ما يطرأ من نزاعات وصراعات بين المؤجر والمستأجر ينبعث من عمق المجتمع ويعكس إيجابياته وسلبياته من صدق وأمانة وخداع واحتيال.

يعدّ الإيجار من العقود التي يترتب عليها الإلتزام بوضع الشيء تحت تصرف الغير، فهو ينقل الإنتفاع بهذا الشيء لمجرد تلاقي الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر بشكل يجعل إرادة كلّ منهما منصرفة إلى إبرام هذا العقد دون غيره من العقود الأخرى، وتتجه هذه الإرادة إلى حصر التعامل في عين معينة لقاء عوض نقدي محدد طوال مدة زمنية معلومة بين الطرفين.

تناول المشرع الجزائري تنظيم أحكام عقد الإيجار بنصوص عديدة ومتفرقة بين القانون المدني والقانون التجاري والقانون المتعلق بالنشاط العقاري والتنظيمات الأخرى المتعلقة بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لاسيما في المحلات التي تسيّرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، فذلك يعكس تعدّد وكثرة النصوص القانونية التي تنظّم الإيجار لسبب الحيوية التي يعرفها هذا العقد في المجتمع ونظرا لما يتطلبه من تأطير قانوني للعلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر التي تعرف استمرارية الإلتزامات المتبادلة بينهما، فهذه الإستمرارية تحدث في الغالب نزاعات متعددة تقتضي وجوب تصدي المشرع لها بنصوص تكفل حولا مناسبة لها، فضلا عن أنّ تعدد هذه النصوص يحقق الأمن القانوني الذي يحفظ الحقوق والحريات المتبادلة بين طرفي عقد الإيجار للوصول إلى تجسيد أهداف عقد الإيجار وفق ما تسهر عليه الدولة الجزائرية بالنسبة لجميع المجالات انطلاقا من

مقتضيات مبدأ دستوري يفرض وجوب مراعاة الحقوق الأساسية والحريات العامة وضماتها ولا يمكن تقييدها إلا بموجب قانون وللمقتضيات المرتبطة بحفظ النظام العام والأمن وحماية الثوابت الوطنية، وفق ما جاءت به المادة 34 من الدستور الجزائري⁽¹⁾.

هذا ويظهر تنظيم أحكام عقد الإيجار في نصوص القانون المدني بداية من المادة 467 إلى المادة 537⁽²⁾، والقانون التجاري من المادة 169 إلى المادة 202⁽³⁾، إضافة إلى الأحكام الخاصة الواردة في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بخصوص إيجار العقار الفلاحي، والأحكام التي تضمنها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم والمتضمن الأملاك الوطنية، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 الملغى بموجب القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري وغيرها من النصوص الأخرى.

(1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، ج ر عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر سنة 1996، معدل ومتمم في سنة 2002 صادر بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل سنة 2002، ج ر عدد 25، صادر بتاريخ 14 أبريل سنة 2002، و معدل ومتمم في سنة 2008 صادر بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2008، و معدل ومتمم في سنة 2016 صادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 07 مارس سنة 2016، معدل ومتمم في سنة 2020 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر عدد 82 صادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020.

(2) أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975، معدل ومتمم.

(3) أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1975، معدل ومتمم.

يقتضي لتحديد نطاق دراسة مادة الإيجارات المدنية والتجارية الإشارة إلى أهم المحاور التي تدرج في المقرر المحدد أكاديميا للدراسة، بحيث ينبغي في المحور الأول تناول الإطار المفاهيمي للإيجارات المدنية والتجارية، وفي المحور الثاني يتم التطرق إلى دراسة إبرام عقد الإيجار وإثباته، ثم يليه محور ثالث حول تنفيذ عقد الإيجار التجاري ومحور رابع حول انتهاء عقد الإيجار وتجديده، وتنتهي الدراسة بتناول محور خامس حول منازعات الإيجارات المدنية والتجارية.

المحور الأول

مفهوم عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي وضع لها المشرع الجزائري تنظيما مستقلا سواء في نصوص القانون المدني أو نصوص القانون التجاري أو في نصوص أخرى متفرقة، وهذا ما يؤكد على الأهمية التي يحضى بها هذا العقد من بين مختلف العقود الأخرى.

تقتضي دراسة النظام القانوني لعقد الإيجار التطرق إلى تبسيط مفهومه على النحو الذي يساعد على فهم مختلف الأحكام الدقيقة التي تطبع على هذا العقد خصوصية يتميز بها عن سائر العقود الأخرى، وهو ما يتطلب الوقوف على إبراز التعريف الإصطلاحي لهذا العقد وإبراز العناصر التي يتكون منها مع بيان طبيعته القانونية وسرد مختلف الخصائص والمميزات التي تميزه عن سائر العقود الأخرى.

أولا: تعريف الإيجارات المدنية والتجارية وتحديد نطاقها

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار المدني ولا عقد الإيجار التجاري في نصوص القانون المدني ونصوص القانون التجاري الصادرين في سنة 1975، فقد اكتفى بالإشارة في المادة 467 من القانون المدني إلى أنّ الإيجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر، دون أن يوضح الخصوصية التي ينطوي عليها هذا العقد من خلال التعبير عن عناصره التي تميزه بخصائص محددة.

غير أنه بتعديل القانون المدني في عام 2007 بمقتضى القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 أشار المشرع في المادة 467 منه إلى أنّ الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكّن المستأجر من الإنتفاع بشيء ما (منقولا كان أو عقارا) خلال مدة زمنية محددة، مقابل بدل إيجار معلوم يكون تحديده نقدا أو على شكل أداء عمل.

يتضح من تعديل القانون المدني في عام 2007 أنّ المشرع عالج الغموض الذي كان يعترى المادة 467 حول تعريف عقد الإيجار، أين وضح من خلال هذا التعديل أنّ عقد الإيجار هو عقد رضائي يتجسد في علاقة شخصية تجمع بين المؤجر والمستأجر، قوامها أن يلتزم الأول بأن يمكّن الثاني من الإنتفاع بشيء قابل للإستعمال والإنتفاع عقارا كان أو منقولا، خلال مدة زمنية محددة، وبعبوض يؤديه المستأجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة ويسمى هذا العوض ببديل الإيجار الذي يحدد نقدا أو يكون على شكل أداء عمل، والملاحظ أن المشرع لم يفرق في هذا الموضع التشريعي بين الإيجار المدني والإيجار التجاري، نظرا لانطواء كلاهما على نفس العناصر التي تحدد طبيعة ونطاق هذا التعاقد.

ثانيا: عناصر عقد الإيجار

من خلال التعريف الذي ساقه المشرع الجزائري لعقد الإيجار بموجب المادة 467 من القانون المدني، المعدل والمتمم، يمكن استخلاص أهم العناصر التي ينبنى ويقوم عليها عقد الإيجار وهي:

1- التمكين من الإنتفاع بالشيء محل التعاقد:

يشير المشرع في نص المادة 467 من القانون المدني إلى هذا العنصر في إطار تحديده الدقيق للإلتزام الذي يقع على عاتق المؤجر؛ بحيث يلتزم هذا الأخير بأن يقوم من الأعمال بكل ما يجعل الإنتفاع بالعين المؤجرة متاحا ويسيرا، ومن قبيل ذلك أن يلتزم المؤجر بتهيئة العين المؤجرة وصيانتها وترميمها قبل التعاقد مع المستأجر، حتى يتاح لهذا الأخير استغلالها فيما أعدت له.

كما أنه في تحديد هذا العنصر إشارة من المشرع إلى أنّ عقد الإيجار من عقود الإنتفاع بالشيء محل التعاقد وليس من عقود التمليك، فهو عقد يمكن المؤجر من الإنتفاع بهذا الشيء دون أن ينقل العقد ملكية هذا الشيء إلى المستأجر، وهو ما يبقى بطبيعة العلاقة بين المؤجر والمستأجر كعلاقة شخصية⁽⁴⁾.

2- مدة الإنتفاع بالشيء محل التعاقد:

أشار المشرع الجزائري إلى هذا العنصر في مقام تأكيده على أنّ عقد الإيجار ليس من العقود الأبدية في التعامل بل هو عقد زمني تحكمه مدة يحددها المؤجر أثناء تفاوضه مع المستأجر إما تحديدا صريحا أو تحديدا ضمنيا.

يكون تحديد مدة عقد الإيجار تحديدا صريحا إذا أشار المتعاقدان في العقد إلى تسمية المدة الزمنية التي يسري خلالها التعامل بينهما، وقد يرد تسميتها بالساعات أو بالأيام أو بالأشهر أو بالسنوات.

كما يكون تحديد مدة عقد الإيجار ضمنيا إذا اكتفى المتعاقدان في عقد الإيجار بالنص على اقتران مدة العقد بالأجل الذي يخضع له مثلا تنفيذ الغرض الذي قصده المستأجر من إبرام عقد الإيجار كأن يكون مزاولا للدراسات العليا واستئجاره للعين المؤجرة مرتبطا بانتهاء مدة الدراسة، فيكون عقد الإيجار مقترنا في تحديد مدته بالأجل المتعلق بانتهاء الدراسة.

(4) جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 10.

- شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 12.

3- أجرة الإيجار:

أشار المشرع الجزائري إلى هذا العنصر في سياق تأكيده على أنّ عقد الإيجار ليس من العقود التبرعية كالهبة والوصية، بل هو عقد ينعقد بمقابل وعوض يدفعه المستأجر دوريا كتعويض عن انتفاعه بالعين المؤجرة.

4- الشيء المؤجر: أشار المشرع الجزائري في نص المادة 467 من القانون المدني إلى أنّ التعامل في عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر يرد على شيء معين بالذات، قد يكون منقولا أو عقارا، ويكون هذا الشيء قابلا للإستعمال والإنتفاع وغير قابلا للإستهلاك، ولعل ذلك أهم ما يميز عقد الإيجار عن عقد القرض الإستهلاكي⁽⁵⁾.

ثالثا: طرفي عقد الإيجار

ينعقد الإيجار بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، والمؤجر هي من له حق تأجير الشيء محل التعامل، أم المستأجر فهو من له حق استئجار الشيء محل التعامل.

1- المؤجر في عقد الإيجار

إذا كان المؤجر هو الشخص الذي يتمتع بحق إيجار الشيء محل التعامل، فإنّ هذا الحق يثبت قانونا لكل من يملك هذا الشيء، ولكل من يتمتع بحق الإنتفاع به، ولكل من له الحق في إدارة هذا الشيء، ذلك أنّ المؤجر في عقد الإيجار لا يلتزم

(5) شيهاني سمير، محاضرات في عقد الإيجار، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2014-2015، ص 4. (غير منشورة)

بنقل ملكية العين المؤجرة بل يلزمه الإيجار بتمكين المستأجر من أن ينتفع بالعين المؤجرة وبالتالي فمالك الشيء يستطيع أن يلتزم بتمكين الغير من هذا الإنتفاع لأن من ملك الشيء ملك منفعتة، كما أنّ الشخص الذي يثبت له حق الإنتفاع بالشيء يستطيع أن يمكن غيره من هذا الإنتفاع، إضافة إلى أنّ الشخص الذي يتمتع بحق إدارة الشيء يمكنه أن يؤجر هذا الشيء لأن عقد الإيجار يعتبر من أهم عقود الإدارة⁽⁶⁾.

أ/ المؤجر المالك للعين المؤجرة:

إذا كان الشخص مالكا للشيء، فإنه يتمتع بحق التصرف في هذا الشيء بجميع التصرفات، ويكفي لتأجيله أن يكون بالغا رشيدا وتسلم إرادته من العيوب المفسدة للرضا وفقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني، أما إذا كان قاصرا أو محجورا عليه فلا بد من تأجيل أمواله في حدود الإذن الممنوح له من طرف القضاء وتبقى عقود الإيجار التي يعقدها خارج حدود هذا الإذن متوقفة على إجازة وله، أما المحجور عليه فينوب عنه ممثله القانوني في إيجار ينبرم على أملاكه، أما المالك البالغ الرشيد المريض مرض الموت فيستطيع إيجار ملكه وإن كان مريضا مرض الموت ما دام أنّ نيته لا تنصرف إلى التبرع بملكه للمستأجر كأن يؤجر له العين المؤجرة دون أن يأخذ منها شيئا أو ما شابه ذلك من الأحوال والأوضاع التي توحى بأن هذا المؤجر لا ينال مقابلا مناسباً لقيمة الإيجار من المستأجر، ففي هذه الحالات يعتبر الإيجار تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية ويحق لورثة المؤجر مطالبة المستأجر برد ما زاد في أجرة الإيجار على ثلث التركة إلا إذا أجازة هؤلاء الورثة.

يكون مشتري العقار مالكا بعد تسجيل وشهر العقد لأن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بالشهر في المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني والمادة 15

(6) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، Copyrights، 2007-2008، ص ص 35-36.

من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكن قد يحدث أن يتفق المشتري مع البائع على أن يقوم المشتري بتأجير العقار للغير قبل التسجيل والشهر، ففي هذه الحالة يعتبر الإيجار قانوناً قد صدر من غير المالك ولكن لا يمنع من أن يكون إيجاره صحيحاً وناظراً في مواجهة بائع ذلك العقار لأن البيع غير المسجل هو بيع بات وتام ويرتب جميع آثاره فيما عدا نقل الملكية، وينبغي لإبراز الأحكام التي يجب مراعاتها في هذه الحالة التفريق بين افتراضين:

الإفتراض الأول: وهو أن يكون العقار المباع مسلمة إلى المشتري

قبل تمام إجراءات التسجيل والشهر بأن أجاز له الدخول إلى هذا العقار ووضع اليد عليه بالطريقة التي تناسب طبيعة ونوعية هذا العقار؛ ففي هذا الافتراض يمكن للمشتري أن يقوم بتأجيره للغير ويصبح مؤجراً لهذا العقار، ولا يمكن للبائع في هذه الحالة التعرض للمشتري في ذلك وإلا واجهه المشتري بدعوى منع التعرض الشخصي لاسيما وأن البائع ملزم تجاه المشتري بضمان مثل هذا التعرض.

الإفتراض الثاني: وهو أن يكون العقار المباع تحت يد البائع،

ففي هذه الحالة يمكن للمشتري أن يطالب البائع بتسليم المباع باعتبار أن البيع تام بينهما، كما يمكن للمستأجر من المشتري أن يطالب البائع بذلك باسم مدينه (المشتري) طبقاً لإجراءات الدعوى غير المباشرة، أما إذا كان البائع قد قام بتأجير العقار المباع للغير وكان قد سلم العقار للمستأجر منه فإن هذا الإيجار يبقى صحيحاً لأنه صدر من المالك مادام أن إجراءات التسجيل والشهر لم تنته، وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المستأجر من المشتري سوى حق المطالبة بفسخ عقد الإيجار مع التعويض ولا يحق له استخدام الدعوى غير المباشرة⁽⁷⁾، لكن يحق للمشتري أن يعود على البائع

(7) شيهاني سمير، مرجع سابق، ص ص 62-63.

- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 37.

بالأجرة المدفوعة من المستأجر لأن ثمار المبيع مستحقة للمشتري من وقت البيع ولو قبل التسجيل والشهر، أما الإيجار الذي يعقده البائع للغير وكان قد سلم العقار المبيع للمشتري، فإنه في هذه الحالة يستحيل للبائع تسليم العين للمستأجر منه، فالإيجار في هذه الحالة يبقى صحيحا مادام أنه صادر من المالك إلا أنه لتعذر تمكين المستأجر من الإنتفاع بهذا العقار بسبب تسليمه إلى المشتري فإنه فيحق للمستأجر من البائع أن يطالب مدينه (البائع المؤجر) بفسخ عقد الإيجار مع التعويض.

أما في حالة تسجيل وشهر عقد البيع وانتقال ملكية العقار إلى المشتري فإنّ المشرع الجزائري قد نص صراحة في المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني على أنّ الإيجار يكون نافذا في حق المالك الجديد (المشتري)، فالإيجار السابق على تسجيل وشهر البيع العقاري يرتب أثره في مواجهة المالك الجديد إلا إذا ثبتت سوء نية البائع.

ب/ المؤجر المتمتع بحق الإنتفاع بالشيء :

يمكن أن يكون المؤجر شخصا يتمتع بحق المنفعة على الشيء محل التعامل، وينقضي هذا الإيجار بانقضاء حق المنفعة طبقا للمادة 469 من القانون المدني التي تنص صراحة على أنّ الإيجار الصادر من المنتفع ينتهي بانتهاء حق الإنتفاع، ويسري الإيجار لمدة يقترن تحديدها بمدة حق الإنتفاع باعتباره حق مؤقت، ولا يمكن تصور بقاء الإيجار بعد وفاة المنتفع، كما أنّ المنتفع لا يتقيد بمدة ثلاث سنوات المحددة بموجب المادة 468 من القانون المدني⁽⁸⁾، لأنه عندما يؤجر العين لا يستند في ذلك إلى حق الإدارة

(8) تنص المادة 468 من القانون المدني على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

وإلا لما حَقَّ له أن يزيد على ثلاث سنوات، فهو لا يدير العين بصفته كنائب عن الغير وإنما يستعمل حقه الأصيل في الإنتفاع⁽⁹⁾.

غير أن المادة 469 مكرر من القانون المدني نصت على أنه لا يجوز لمالك حق السكن وحق الإستعمال أن يُؤجّر حقه، لأنّ هذا الحق شخصي يقتصر على شخصه ولا يجوز التنازل عنه للغير. فالإيجار يتمتع به من له حق الإنتفاع بينما حق السكن وحق الإستعمال يرتبط بالشخص ولا يرتبط بالعين محل التعامل، مما لا يجوز التنازل عن هذا الحق للغير.

ج/ المؤجر المتمتع بحق إدارة الشيء :

قد يثبت حق إدارة الشيء لغير مالكه، وذلك يمكن تصوره في حالة أن يكون هذا الغير نائبا عن المالك في استعمال هذا الحق، والنيابة يمكن أن تكون اتفاقية مصدرها العقد القائم بين الأصيل والنائب مثل الوكيل أو الزوج، كما يمكن أن تكون نيابة قضائية كالحارس القضائي والوصي، كما يمكن أيضا أن تكون نيابة قانونية كالولي، فهؤلاء لا يملكون العين المؤجرة، ولكن يتمتعون بحق إدارتها، وبذلك أجاز المشرع الجزائري في المادة 468 من القانون المدني لهؤلاء إبرام عقد إيجار على العين محل إدارتهم مع تقييد سلطتهم في الإيجار بمدة ثلاث سنوات فقط، ولا تزيد المدة عن هذا الحد إلا بترخيص وإجازة من المالك، وإذا انعقد الإيجار من المتمتع بحق الإدارة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فإنّ المشرع ألزم تخفيض المدة إلى ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

(9) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 43.

2- المستأجر في عقد الإيجار

المستأجر هو كل شخص يطلب حق الإنتفاع بشيء مقابل أجر يؤديه للمؤجر يسمى ببديل الإيجار، وكل من تتوفر فيه أهلية التصرف يمكن أن يطلب حق الإستئجار طالما يكون في استطاعته دفع بدل الإيجار، ومن لم تتوفر فيه الأهلية يستطيع الإستئجار بواسطة نائبه مع مراعاة القواعد المنظمة لمثل هذه التعاقدات⁽¹⁰⁾.

إنّ الأصل أنّ المستأجر لا يكون مالكا للعين المؤجرة، غير أنه يمكن أن يكون المستأجر في حالات معينة هو المالك كما في حالة استئجار المدين الرهن العين المرهونة من الدائن المرتهن، وأن يستأجر المالك العين من المستأجر حتى يستطيع الإنتفاع بها لحاجته إليها وهو لا يستطيع فسخ عقد الإيجار الأول حتى تعود إليه العين المؤجرة، كأنّ يملك الشخص مسكنا بالقرب من شاطئ البحر ويقوم بتأجيره لمدة سنتين أو أكثر فتولدت حاجته إلى هذا المسكن في فصل الصيف إذ أراد أن يقضي فيه عطلة الصيفية، فيقوم عندئذ باستئجاره طوال مدة تلك العطلة من المستأجر ويكون المالك في هذه الحالة مؤجرا في عقد الإيجار الأول ومستأجرا من الباطن في عقد الإيجار الثاني⁽¹¹⁾.

(10) شيهاني سمير، مرجع سابق، ص ص 74-75.

(11) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 70.

رابعاً: خصائص عقد الإيجار

يتميز عقد الإيجار بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي العقود الأخرى، وتبرز أهم هذه الخصائص فيما يأتي:

1- الإيجار عقد رضائي في الأصل وشكلي في توجهه المشروع

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تنعقد بتمام تلاقي التراضي بين المؤجر والمستأجر دون أي تقييد لهذا الإنعقاد ما عدا ما تشترطه القواعد العامة في الإنعقاد لاسيما القواعد التي تملئها المادة 60 وما يليها من القانون المدني، وهذا هو الأصل في الإيجار الذي نظمه المشرع الجزائري منذ صدور القانون المدني في مسخته الأولى عام 1975 بموجب الأمر رقم 58-75، غير أن المشرع ظهر بتوجه مغاير لهذا الأصل منذ سنة 1993 أين اشترط بموجب المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993⁽¹²⁾ المتعلق بالنشاط العقاري، وجوب تحرير عقد الإيجار في قالب مكتوب يكون وفق النموذج المحدد عن طريق التنظيم⁽¹³⁾، ويترتب عن مخالفة شكل الكتابة في انعقاد عقد الإيجار بموجب هذا النص، أن يتقرر حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة كمستأجر لمدة سنة تسري من تاريخ اكتشاف المخالفة بشرط أن يكون له وصل يثبت به وجود العلاقة الإيجارية، فهذا النص لم يقرر جزاء البطلان على تخلف الكتابة

(12) ألغي هذا المرسوم بموجب القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري.

(13) صدر في عام 1994، المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في الفاتح مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، وتبين بموجبه النموذج الذي يحزر عليه عقد الإيجار. راجع الجريدة الرسمية عدد 17، مؤرخ في 30/03/1993، ص 08.

بقدر ما رتب جزاء يتمثل في السماح للمستأجر بالبقاء في الأمكنة لمدة سنة كعقاب للمؤجر الذي يتخلف عن تحرير العقد في قالب مكتوب، فهو جزاء ينطوي على حرمان المؤجر من استرجاع العين المؤجرة⁽¹⁴⁾.

غير أنه عند تعديل القانون المدني في عام 2007 بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، نص المشرع صراحة في المادة 467 مكرر على وجوب الكتابة في انعقاد عقد الإيجار تحت طائلة بطلانه، وهو ما يؤكد التوجه الشكلي للمشرع في تنظيم انعقاد عقد الإيجار.

كما أنه بالنظر إلى الإيجارات التي تنعقد على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري يتأكد الطابع الشكلي لعقد الإيجار، فقد أوجب المشرع أن تنعقد هذه الإيجارات في محرر مكتوب يتم إعداده وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل أكتوبر 1992، ووفق النموذج المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 فيما يخص الإيجارات المبرمة بعد أكتوبر 1992⁽¹⁵⁾.

2- الإيجار عقد ملزم للجانبين:

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي ترتب آثارها في مواجهة طرفين، فكل من المؤجر والمستأجر يتلقيان التزامات في مواجهه الآخر بمجرد تمام انعقاد الإيجار بينهما، فإذا كان عقد الإيجار يملي على المؤجر التزاما بتسليم العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الانتفاع بها خلال المدة المتفق عليها في العقد، فإنه من جانب آخر يملي على المستأجر التزاما بدفع بدل الإيجار كمقابل عن استغلال العين المؤجرة مع الإلتزام بصيانة العين وترميمها حفاظا عليها.

(14) يرفق بهذه المطبوعة نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 17، مؤرخ في 30/03/1993.

(15) شيهاني سمير، مرجع سابق، ص ص 11-12.

3- الإيجار عقد زمني ومستمر:

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تسري طوال مدة محددة تحديدا صريحا أو تحديدا ضميا بين المتعاقدين.

عقد الإيجار ليس من العقود الأبدية، بل هو عقد مرتبط بأجل يسميه المتعاقدان في العقد بالطريقة التي تناسب الحاجة إلى الإيجار بينهما، وقد أشارت المادة 2 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 على شرط المدة كعنصر هام من العناصر التي يقوم عليها عقد الإيجار.

4- الإيجار عقد من عقود المعاوضة:

عقد الإيجار ليس من العقود التبرعية، وإنما هو عقد يجعل لكل من طرفيه الحق في أخذ مقابل عما أداه من التزام تجاه الطرف الآخر، لذلك فهو من عقود المعاوضة، وبهذه الخاصية يختلف عقد الإيجار عن الهبة والوصية وباقي عقود التبرع التي ينتفع بموجبها أحد المتعاقدين دون أن يكون ملزما تجاه المتعاقد معه بأداء أي التزام له.

5- الإيجار عقد يرتب حقا شخصيا للمستأجر:

عقد الإيجار يخلق علاقة مديونية بين المؤجر والمستأجر أساسها التزام المستأجر بأداء بدل الإيجار للمؤجر بصفة دورية، يتجدد التزامه طوال سريان العقد، وذلك بمقابل ما يخلق هذا العقد للمستأجر من حق له يسمى بالحق في الإيجار، وبذلك فإن حق الإيجار يشكل العلاقة الجامعة بين المؤجر والمستأجر دون العلاقة التي تربط المستأجر بالعين المؤجرة، فهو حق شخصي وليس حقا عينيا.

خامسا: طبيعة عقد الإيجار

يثير البحث عن الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التدقيق في طبيعة الحقوق والالتزامات والحقوق المترتبة عن هذا العقد في مواجهة طرفيه، وبالأحرى التدقيق في التزام المؤجر لمعرفة ما إذا كان التزاما سلبيا أم إيجابيا، والتدقيق في طبيعة الحق في الإيجار الثابت للمستأجر لمعرفة ما إذا كان حقا شخصيا أم حقا عينيا.

1- طبيعة التزام المؤجر في عقد الإيجار

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 467 من القانون المدني إلى التزام المؤجر في سياق تعريف عقد الإيجار، مؤكدا على أنّ المؤجر يلتزم بمقتضى عقد الإيجار بأن (يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء خلال مدة محددة).

يتضح من هذا النص أنّ المؤجر ملتزم بمقتضى عقد الإيجار بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الإلتزام يتراوح تكييفه بين أن يكون عملا إيجابيا وأن يكون عملا سلبيا، ويكون عملا إيجابيا إذا انطوى تفسير هذا الإلتزام على ضرورة قيام المؤجر بكل الأعمال الضرورية التي تستدعيها الحاجة إلى جعل الإنتفاع بالعين المؤجرة متاحا ويسيرا، بينما يكون عملا سلبيا إذا انطوى تفسير هذا الإلتزام على كفاية أن يقوم المؤجر بترك العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من أجل استغلالها والإنتفاع بها على الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد⁽¹⁶⁾.

(16) للإطلاع على أهم الآراء الفقهية التي ذهبت في منحى الموقفين المختلفين حول تكييف طبيعة

التزام المؤجر في عقد الإيجار، أنظر: شيهاني سمير، مرجع سابق، ص ص 06 وما يليها.

نرى من وجهة رأينا الشخصي أنّ الرأي الفقهي القائل بتكليف التزام المؤجر التزاما إيجابيا في العقد، أنه الرأي الجدير بالمساندة من طرفنا باعتباره الأقرب إلى مقاصد نص المادة 467 من القانون المدني، ذلك أنّ تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لا يتحقق بمجرد ترك العين المؤجرة في متناول المستأجر بحالتها التي تكون عليها وقت التعاقد، وإنما يتحقق هذا الإلتزام بالمبادرة إلى القيام بجميع الأعمال التي تجعل الإنتفاع متاحا وممكننا ويسيرا بكل مرافقه وضرورياته وهو ما يفرض على المؤجر أن يقوم بعمل إيجابي يظهر في المبادرة وليس في مجرد الترك.

2- طبيعة الحق في الإيجار الثابت للمستأجر في عقد الإيجار

يستفاد من نص المادة 467 من القانون المدني أنّ المشرع تبنى توجهها واضحا في اعتبار العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار لا تخرج عن كونها علاقة شخصية أساسها المديونية، فالمؤجر إذا قام بكل الأعمال التي يمكن بها المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، وقع على عاتق المستأجر التزام بدفع بدل الإيجار كالتزام محوري وأساسي في العقد، وبناء على هذا المفهوم يتضح أنّ حقوق المستأجر في العقد هي حقوق شخصية لا ترتبط بالعين المؤجرة بل تبقى تلك الحقوق مجسّدة لعلاقة شخصية تربط المستأجر بالمؤجر شخصيا بحيث أنه مهما طالّت مدة الإنتفاع بالعين المؤجرة أو قصرت دون أن يدفع بدل الإيجار فيبقى المستأجر مدينا تجاه المؤجر، وكذلك مهما طالّت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة إلا أنه لا يملك العين المؤجرة بسبب الإنتفاع بها، بل تبقى للمؤجر.

غير أنّ طبيعة العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر كانت محل اختلاف بين الفقهاء⁽¹⁷⁾، إذ يفترض البعض من هؤلاء الفقهاء أنّ الحق في الإيجار الثابت للمستأجر قبّل المؤجر يكون حقا عينيا إذا كان الإيجار واردا على عقار، ولا يكون هذا الحق شخصا إلا إذا ورد الإيجار على منقول، لاسيما وأنّ المشرع الجزائري أشار في المادة 2/512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على تقرير اختصاص القسم العقاري للنظر في دعاوى إيجار السكنات ولم يكن المشرع ليجعل الإختصاص في منازعات مثل هذه الإيجارات سوى لأنه يعتبر الإيجار الوارد على العقارات مؤلّدا لحق عيني بين المؤجر والمستأجر؛ غير أنّ هذا الطرح لا يستقيم مع الطبيعة الحقيقية للحق في الإيجار، لأنّ الحق الشخصي الوارد على العقار لا يعتبر حقا عينيا إلا إذا كان ملزما للمدين بنقل الملكية، مثل حق المشتري قبل الشهر في عقد بيع العقار، أما ما نصّ عليه المشرع الجزائري من تقرير للإختصاص النوعي المنوط بالقسم العقاري للنظر في منازعات إيجار السكنات فإنه نص لا يغيّر من طبع الحقوق المترتبة عن الإيجار لأنّ المشرع لما نص على هذا الإختصاص لم يكن على مركزا على طبيعة الحق في الإيجار بل كان ذلك انطلاقا من اعتبارات شكلية جعل بها كل المنازعات الواردة على العقارات من اختصاص القسم العقاري وإن كانت المادة 32 من نفس القانون لا تمنع من رفع نفس الدعوى أمام القسم المدني الذي يتمتع بالولاية العامة للنظر في كل القضايا، وبالتالي فهذا الإختصاص لا تتحدّد به طبيعة الحق في الإيجار طالما أنّ المشرع لم يهتم بهذه الطبيعة كأساس في جعل اختصاص القسم العقاري قائما بالنظر في دعاوى إيجار السكنات.

كما افترض الفقهاء المعارضين للطبيعة الشخصية للحق في الإيجار أنّ المشرع الجزائري الذي اشترط شهر عقود الإيجار التي تصل مدتها 12 سنة أو تزيد طبقا للمادة

(17) للإطلاع على أهم الآراء الفقهية التي ذهبت في منحى الموقفين المختلفين حول تكييف طبيعة

التزام المستأجر في عقد الإيجار، أنظر: شيهاني سمير، مرجع سابق، ص ص 7-11.

17 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبالتالي حسب هذا النص لا يكون للإيجار أي أثر قانوني بدون استيفاء اجراءات الشهر، والشهر هو إجراء مقرر للحقوق العينية دون الحقوق الشخصية، غير أن التأسيس بالمادة 17 من الأمر رقم 74/75 المذكورة أعلاه، لا يغير شيئاً من الطبيعة الشخصية الملازمة للحق في الإيجار المترتب عن العلاقة الإيجارية للمستأجر قبل المؤجر، لأن الشهر لا يعني دوماً أن الحق محل الشهر عينا، بل يكون اللجوء إلى عملية الشهر من أجل حماية الغير من خلال العلم الذي يحصل عليه الغير بالشهر، كما أنه توجد العديد من الحقوق الشخصية التي تتطلب الشهر ولم تتغير طبيعتها لتكون حقوقاً عينية مثل المخالصة والحوالة التي تزيد عن 03 سنوات طبقاً للمادة 897 من القانون المدني.

المحور الثاني

إبرام عقد الإيجار وإثباته

تناول المشرع الجزائري تنظيم العلاقة الإيجارية في ظل نصوص الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني بما يؤكد على اختياره الطابع الرضائي لانعقاد هذه العلاقة دون أن يفرض لانعقادها أي شكلية قانونية أخرى، وكما جعل في ظل هذا الأمر إثبات العلاقة الإيجارية يسيرا مبسطا.

بالنسبة لإيجار المحل التجاري كنموذج عن عقود الإيجارات التجارية، فهو إيجار يخضع للأركان وللشروط العامة التي يجب توافرها في كل عقد كالرضا والمحل والسبب، إضافة إلى بعض القواعد الخاصة بالمحل⁽¹⁸⁾.

يقصد بالمحل في عقد الإيجار تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة كمال مادي كأن يكون عقار مثل المباني بكل أنواعها، والأراضي العارية، أو كان منقولاً كالمركبات والآلات الميكانيكية ومختلف الأجهزة الصناعية والسفن والطائرات، كما يمكن يرد هذا الإنتفاع على العين المؤجرة كمال معنوي مثل إيجار الإسم التجاري ذات القيمة التجارية وإيجار حقوق الملكية الفكرية والأدبية.

تحتل العقارات حيزا هاما في الإيجارات التجارية نظرا لاسعمالها كمحلات تجارية وقد أشار إليها المشرع في المواد من 169 وما يليها من القانون التجاري، مبينا مجال ونطاق تطبيق أحكام الإيجار التجاري.

(18) أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري: ج 04، العقود التجارية، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 119.

بينّ المشرع في هذه المواد أنّ العقارات التي يمكن استغلالها كمحل لاستغلال عناصر المحل التجاري تتمثل في العمارات والمحلات التي تسمح باستغلال فيها محل تجاري لمباشرة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، والمحلات التي والعمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلاله، وملكيته تابعة لمالك المحل، والعمارة التي يوجد بها المركز الرئيسي، وإذا كان استغلال المحل التجاري يتم عن طريق شركة فيجب أن يكون المؤجر على علم بموضوع ومحل استغلال الأماكن المؤجرة وطبيعة الشركة.

كذلك بالنسبة للأماكن المؤجرة للبلديات التي تخصص لمصالح تسيير الإستغلال البلدي، والأراضي العارية التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنائيات قد شيدت أو استغلت بعلم وبموافقة من المالك⁽¹⁹⁾.

هكذا فإن إيجار المحلات الضرورية لاستغلال المحل التجاري يخضع لنفس القواعد والشروط المقررة لإيجار المحلات التجارية.

لم يستقر موقف المشرع الجزائري في تنظيم كفيات انعقاد وإثبات عقد الإيجار، فقد تغير موقفه عبر مراحل ثلاث، كانت المرحلة الأولى متميزة بتقرير القواعد التي تجعل انعقاد العقد بتلاقي الإيجاب والقبول وتام تلاقي التراضي بين الطرفين دون أن يشترط المشرع في ذلك أية شكلية مفروضة في الإنعقاد، وسار إثبات العقد بهذه البساطة على امكانية اثبات العقد بكل الوسائل والطرق المتاحة قانونا، وقد تزامن هذه المرحلة مع صدور القانون المدني في نسخته الأولى بموجب الأمر رقم 75-58 بتاريخ 1975/09/26، أما المرحلة الثانية فقد عرفت صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى بموجب القانون رقم 04/11 المتعلق

(19) راجع نص المادة 169 من القانون التجاري.

بالنشاط العقاري، بحيث اشترط فيه المشروع وجوب كتابة عقد الإيجار أثناء انعقاده وفق النموذج المحدد بموجب التنظيم، أما المرحلة الثالثة فقد شهدتها تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 الذي نص بموجبه المشرع صراحة على وجوب أن ينعقد الإيجار كتابة وإلا كان باطلا، وهو ما يبين أن المشرع جزم في وجوب انعقاد العلاقة الإيجارية في قالب مكتوب تحت طائلة بطلانها ويستتبع ذلك أن الإثبات يخضع أيضا لهذه الشكلية أمام القضاء.

هكذا سنتناول التحولات التي عرفها تنظيم شكل وإثبات عقد الإيجار عبر المراحل المذكورة أعلاه فيما يلي.

أولا: شكل وإثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 58/75:

ركز المشرع الجزائري في تنظيمه للعلاقة التجارية بموجب نصوص الأمر رقم 58/75 على تقرير الطابع الرضائي للتعاقد، بحيث يكفي لانعقاد عقد الإيجار أن يتلاقى الإيجاب والقبول بين الطرفين وفقا لما نصت عليه المادة 60 من القانون المدني دون أن يفرض المشرع قيودا شكلية أخرى ما عدا ما يتطلبه صحة التراضي بين المتعاقدين وفقا للقواعد العامة.

يفيد ذلك أن انعقاد عقد الإيجار في ظل هذا الأمر لا يتوقف على ضرورة تحرير العقد في وثيقة مكتوبة، وإذا كان يسوغ للأطراف إفراغ العقد في وثيقة مكتوبة فذلك لا يكون شرطا لتمام الإنعقاد وكما لا يكون ذلك ركنا شكليا مستوجبا قانونا، بل يبقى على اختيارهم طواعية.

أما بخصوص مسألة إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 58/75 فهي كذلك مسألة غير معقدة، إذ يجيز المشرع إثبات العقد بجميع الوسائل والطرق المتاحة قانونا مع مراعاة

ما تقتضيه أحكام المادة 333 من القانون المدني والمادة 30 من القانون التجاري، ذلك أنّ عقد الإيجار التجاري يمكن إثباته بين أطرافه بجميع الوسائل مهما كانت قيمة التصرف القانوني بين أطراف العلاقة الإيجارية، أما إذا كان الإيجار مدنيا فإنه يجوز إثباته بكل الوسائل إذا كانت قيمته لا تزيد عن مائة ألف دينار جزائري (100 000 دج) (20).

تحدد قيمة عقد الإيجار بحساب مجموع بدلات الإيجار التي يدفعها المستأجر طوال المدة المتفق عليها لسريان عقد الإيجار (21)، فإذا كان العقد مدنيا وكانت قيمة العقد تزيد عن 100 000 دج أو غير محددة القيمة، فإنّ إثباته يخضع للكتابة ولا تجوز فيه البيّنة طبقا للمادة 333 من القانون المدني، أما إذا كان العقد تجاريا فإنه يجوز إثباته بكافة الطرق والوسائل التي ترى المحكمة وجوب قبولها طبقا للمادة 30 من القانون التجاري والمادة 333 من القانون المدني، وفي هذا السياق ذهب قضاء المحكمة العليا (22) في شأن إثبات العقد المدني بالكتابة إلى الإشارة لضرورة تقديم وصلات بدل الإيجار ولم تفرض في قراراتها إلزامية تقديم العقد المكتوب، فقد تمسكت بطابع الكتابة للإثبات في صورة الوصلات المتداولة بين طرفي العلاقة الإيجارية لتسديد بدلات الإيجار.

(20) نصت المادة 333 من الأمر رقم 58/75 على تحديد قيمة التصرف القانوني الذي لا يجوز إثباته إلا بالكتابة بمبلغ 10 000 دج، ثم رفع المشرع الجزائري هذه القيمة إلى مبلغ 100 000 دج عند تعديل هذا النص بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005.

(21) شيهاني سمير، مرجع سابق، ص 105.

(22) راجع في ذلك:

- قرار المجلس الأعلى، الغرفة المدنية، رقم 34131، صادر بتاريخ 1984/01/02، مجلة قضائية، العدد الأول، 1990، ص 31.
- قرار المجلس الأعلى، الغرفة المدنية، رقم 36558، صادر بتاريخ 1984/09/24، مجلة قضائية، عدد 02، 1990، ص 159.

ثانيا: شكل وإثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي

رقم 03/93: (الملغى)

نصت المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، والمذكور أعلاه، على ضرورة انعقاد عقد الإيجار كتابة وفقا للنموذج المحدد عن طريق التنظيم، وكما أكد المشرع بموجب هذا النص على أنّ الجزاء المترتب عن مخالفة هذه الطريقة في الإنعقاد لا يرتب البطلان وإنما يخول الحق للمستأجر في البقاء لمدة سنة تسري من تاريخ اكتشاف هذه المخالفة بشرط أن يكون المستأجر حائزا على أيّ وصل من وصلات بدلات الإيجار أو أيّ وصل لتسديد فواتير الكهرباء والماء والغاز.

يتضح مما تقدّم أنّ المشرع حاد عن موقفه الأول في تنظيم انعقاد عقد الإيجار، من خلال تقرير ضرورة انعقاده كتابة وفق عقد نموذجي محدد عن طريق التنظيم، وهو ما يؤكد توجه المشرع نحو فرض شكلية الكتابة على انعقاد العلاقة الإيجارية، إلا أنّ هذه الشكلية لم يأخذها باهتمام كبير طالما أنه لم يرتب على تخلفها أيّ بطلان بين طرفي العلاقة الإيجارية.

وإذا كان المشرع في ظل هذا المرسوم -الملغى- يفرض انعقاد الإيجار في شكل الكتابة فإنه من باب أولى أن يكون النموذج الكتابي للعقد كأساس للإثبات أيضا بين طرفي العقد، إضافة إلى ما يمكن استخلاصه من نص المادة 21 من المرسوم المذكور من إمكانية استعمال الوصلات المختلفة في إثبات عقد الإيجار الشفوي الذي يخول للمستأجر البقاء في الأمكنة لمدة سنة إضافية تسري من يوم اكتشاف المخالفة.

ثالثا: شكل وإثبات عقد الإيجار في ظل القانون

رقم 05/07:

عُدّل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، وتناول هذا التعديل ما يبيّن موقف المشرع حول مسألة شكل انعقاد وإثبات العلاقة الإيجارية، فقد أضاف المشرع بموجب هذا التعديل نص المادة 467 مكرر التي جاءت فيها الإشارة إلى وجوب أن ينقذ الإيجار كتابة وإلا كان باطلا مع وجوب أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت، وهذا النص يؤكّد الطابع الشكلي لانعقاد عقد الإيجار، إذ لا يكفي لانعقاده تلاقى إرادة المؤجر والمستأجر بل يجب استيفاء هذه الشكلية بإفراغ العقد في وثيقة مكتوبة، وقد جزم المشرع في النص المذكور أعلاه على ترتيب البطلان عن مخالفة الطابع الشكلي لانعقاد العقد.

وباعتبار أنّ عقد الإيجار لا يكون له وجود بدون شكلية الكتابة، فإنّ إثباته أيضا يكون بسند مكتوب ولا يقبل القاضي اثباته بوسائل أخرى كشهادة الشهود، غير أنه إذا كان الإيجار ذو طبيعة تجارية فإنه يجوز إثباته بجميع وسائل الإثبات المقررة قانونا عملا بنص المادة 30 من القانون التجاري.

المحور الثالث

تنفيذ عقد الإيجار التجاري

عندما ينعقد الإيجار مستوفيا لأركانه وجميع شروط صحته وفقا للقواعد العامة المقررة قانونا والمشار إليها سابقا في هذه الدراسة، يرتب العقد آثاره القانونية المعهودة، وتجسد هذه الآثار الحيز المتعلق بتنفيذ عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر، وتتنوع هذه الآثار بين آثار تتعلق بالعين المؤجرة وآثار أخرى تتعلق بترتيب حقوق والتزامات تجسد مركز كل طرف في عقد الإيجار تجاه الطرف الآخر.

تتمثل الآثار المترتبة عن عقد الإيجار التجاري ذات الصلة بالعين المؤجرة في اكتساب القاعدة التجارية وتجديد عقد الإيجار التجاري، أما الآثار المترتبة في مواجهة طرفي العقد فهي آثار تتمثل في الإلتزامات المقررة على كل من المؤجر والمستأجر ومنها ما يتعلق بتسليم العين المؤجرة ودفع بدل الإيجار.

هكذا تقتضي دراسة موضوع تنفيذ عقد الإيجار التجاري التطرق لإبراز آثاره على العين المؤجرة (أولا) ثم التطرق إلى دراسة آثاره من حيث الإلتزامات الواردة على طرفي العقد (ثانيا).

أولا: آثار عقد الإيجار التجاري على العين المؤجرة:

من أبرز الآثار المترتبة عن تنفيذ عقد الإيجار ما يلحق بالعين المؤجرة ويرتبط باستعمالها من طرف المستأجر طوال المدة التي يسري فيها عقد الإيجار، وتتمثل هذه الآثار أساسا في اكتساب المستأجر القاعدة التجارية التي تسمح له بطلب تجديد الإيجار التجاري.

أكد المشرع الجزائري في المادة 172 وما يليها من القانون التجاري على اعتبار كل إيجار تجاري يكسب للمستأجر قاعدة تجارية بموجب عقد رسمي مكتوب يسري لمدة سنتين متتاليتين ويكون المستأجر هو من يشغل المحل التجاري خلال هذه المدة بنفسه أو بواسطة تابعيه، وباكتساب القاعدة التجارية بتوفر هذه الشروط يخول له قانونا تجديد الإيجار التجاري وفي حالة رفض المؤجر ذلك يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض الإستحقاقى، بشرط أن يتم النص على هذا التعويض صراحة في عقد الإيجار⁽²³⁾.

استقر قضاء المحكمة العليا على أن اكتساب القاعدة التجارية مضي مدة سنتين متتاليتين من استغلال المحل التجاري يكون رهين شرط الكتابة في انعقاد عقد الإيجار التجاري⁽²⁴⁾.

كما بيّنت المادة 1/172 من القانون التجاري أن كل مستأجر استغل متجرا لمدة أربع سنوات متتالية بنفسه أو بواسطة تابعيه أو من ينوب عنه، فإنه يكون لأه الحق في تجديد عقد الإيجار التجاري لأنّ هذه المدة تكسبه القاعدة التجارية على ذلك المحل التجاري، وفي حلة رفض المؤجر التجديد حق للمستأجر المطالبة بالتعويض الإستحقاقى، ما لم يتفق طرفي العقد على التزام المستأجر بمغادرة العين المؤجرة بانتهاء المدة المحددة في العقد دون أن يحق له طلب التجديد أو طلب التعويض الإستحقاقى بسبب رفض المؤجر لتجديد الإيجار، لأنّ المادة 2/187 من القانون التجاري، المعدل والمتمم، نصت صراحة على التزام المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء مدة عقد الإيجار دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على التعويض الإستحقاقى المنصوص عليه في هذا القانون، إلا إذا اتفق طرفي عقد الإيجار على خلاف ذلك.

(23) راجع في ذلك نص المادة 2/187 من القانون التجاري.

(24) قرار صادر بتاريخ 1996/12/17، وقرار صادر بتاريخ 1999/07/13، راجع في ذلك:

- بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية، الجزائر، 2008، ص 78.

ثانيا: آثار تنفيذ عقد الإيجار على الطرفين المتعاقدين:

يترتب على عقد الإيجار التجاري التزامات يملئها على كل من المؤجر والمستأجر والتي يكون أساسها التعاقد والرضا المتبادل بينهما⁽²⁵⁾، ولا تخرج الإلتزامات المترتبة عن عقد الإيجار التجاري عن القواعد العامة المألوفة في تنظيم العلاقة الإيجارية ضمن نصوص القانون المدني، فالقانون التجاري لم يفرد أحكاما خاصا بتنفيذ عقد الإيجار التجاري وتحديد الإلتزامات المتبادلة بين طرفيه بعيدا عما هو مقرر في القانون المدني.

1- الإلتزامات المؤجر في عقد الإيجار

تتمثل الإلتزامات المؤجر في عقد الإيجار التجاري وفقا للقواعد العامة وبحسب ما ورد في نص المادة 476 من القانون المدني، في تسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الإلتفاع بها في الأغراض التي أعدت لها، وتسليم العين المؤجرة يجب أن يشمل جميع ملحقاتها التي لا يكتمل الإلتفاع بدونها، تحت طائلة طلب توقيع جزاء الفسخ من المستأجر مع التعويض إذا كان لذلك مقتضى وسبب يبرره أمام القضاء، أو طلب إنقاص أجرة الإيجار بقدر ما نقص من الإلتفاع بالعين المؤجرة⁽²⁶⁾.

يتم تنفيذ الإلتزام تسليم العين المؤجرة بنفس الطرق والكيفيات المحددة قانونا لتسليم المبيع في عقد البيع⁽²⁷⁾.

(25) لغروم مصطفى، "عقد الإيجار: خصائصه، شروطه، آثاره، تنفيذه" مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 02، 2001، ص 18.

(26) راجع نص المادة 1/477 من القانون المدني.

(27) راجع نص المادة 478 من القانون المدني.

كما يلتزم المؤجر في عقد الإيجار كذلك بالقيام بالإصلاحات الإيجارية والترميمات التي تتطلبها العين المؤجرة، لأن تنفيذ المؤجر لالتزامه القانوني المقرر عليه في عقد الإيجار لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لا يكتمل بدون القيام بالترميمات والإصلاحات الإيجارية التي تتيح للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، فالمؤجر غير مكلف قانوناً بمجرد ترك العين المؤجرة في متناول المستأجر لاستعمالها بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد، وإنما يبقى المؤجر ملزماً في عقد الإيجار بتهيئة العين المؤجرة وإصلاحها حتى يوفر للمستأجر ما يحتاجه من أغراض وأهداف من استعمال العين المؤجرة⁽²⁸⁾، فضلاً عن التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية التي قد تظهر على العين المؤجرة بعد تسليمها للمستأجر، بحيث يلتزم المؤجر بإصلاحها متى أثبت المستأجر أنها بمثابة عيوب خفية لم يتمكن من اكتشافها وقت التعاقد، وكانت هذه العيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع⁽²⁹⁾.

كما يلتزم المؤجر في مواجهة المستأجر بضمان التعرض الذي يصدر من المؤجر بنفسه والتعرض الصادر من الغير، بحيث يبقى المؤجر مكلفاً بالإمتناع عن كل فعل من شأنه أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة سريان العقد أو ينقص من هذا الانتفاع كما يكون مكلفاً بدفع كل فعل يصدر من الغير الذي لم يكن طرفاً في العقد ومن شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بصفة كلية أو بصفة جزئية.

(28) راجع نص المادة 479 من القانون المدني.

- بومخيلة سميرة، مرجع سابق، ص 92.

(29) راجع نص المادة 1/488 من القانون المدني.

2- التزامات المستأجر في عقد الإيجار:

تتمثل التزامات المستأجر في عقد الإيجار في مجموعة من الآثار التي تنصرف إليه نتيجة التزام المؤجر في العقد بالتزاماته، فباعتبار أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة التي تترتب عليه التزامات تبادلية بين طرفيه، يكون المستأجر ملزماً بدوره بأداء ما يمليه عليه العقد تجاه المؤجر.

إن أبرز التزام يقع على المستأجر في تنفيذ عقد الإيجار يتمثل في دفع وتسديد بدل الإيجار في التاريخ أو الميعاد المتفق عليه في العقد⁽³⁰⁾، وفي حالة عدم تحديد تاريخ أو ميعاد لدفع أجرة الإيجار وجب على المستأجر دفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة والمنطقة التي يتم فيها تنفيذ عقد الإيجار⁽³¹⁾، ويتم دفع الأجرة في موطن المستأجر، وهو المكان الذي يتواجد فيه المستأجر بحيث ينتقل إليه المؤجر في موطنه لمطالبته بتسديد بدل الإيجار باعتبار أن المستأجر هو المدين بها، وإعمالاً لقاعدة أن "الدين مطلوب وليس محمول" فإن المؤجر هو من ينتقل إلى موطن المستأجر لمطالبة هذا الأخير بتنفيذ دينه والتزامه بدفع بدل الإيجار، كمل ذلك ما لم يتفق الطرفين على تحديد مكان آخر يتم فيه تنفيذ الإلتزام بتسديد بدل الإيجار⁽³²⁾.

(30) نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني: دراسة نظرية وتطبيقية خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 50.

(31) راجع نص المادة 498 من القانون المدني.

(32) راجع نص المادة 2/498 من القانون المدني.

عندما يقوم المستأجر بدفع قسط من بدل الإيجار، يشكّل له ذلك قرينة على الوفاء بكافة الأقساط الأخرى السابقة حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك بكل الطرق المتاحة قانوناً في الإثبات(33).

إضافة إلى ذلك، يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة في الأغراض التي أعدت لها والتي ورد بشأنها الاتفاق في العقد، ويكون من المستبعد في نص العقد أن يغيب على طرفيه تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة لتكون محلاً للتعاقد، لكن في حالة ما إذا لم يتم تحديد هذا الغرض وجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة في الأغراض التي تتوافق مع طبيعتها دون تغيير فيما أعدت بحسب الظروف المحيطة بهذا الإستعمال وشكل العين المؤجرة أو المكان الذي تتواجد فيه(34).

كما يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة والعناية بها من خلال قيامه بكل الترميمات التي يتطلبها حفظ العين المؤجرة في الحالة التي كانت عليها وقت استلامها من المؤجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك بحسب ما ورد في نص المادة 495 و496 من القانون المدني.

وباعتبار أنّ عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تنتهي بانتهاء مدته المتفق عليها، فإنّ المستأجر ملزم برد العين المؤجرة للمؤجر بعد الإنتهاء من حق الإنتفاع، كما يمكن أن يتقرر الإلتزام برد العين المؤجرة للمؤجر قبل انتهاء مدة العقد لحدوث أيّ سبب من الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار كما سنرى ذلك لاحقاً(35).

(33) راجع نص المادة 499 من القانون المدني.

- بومخيلة سميرة، مرجع سابق، ص 96.

(34) راجع نص المادة 491 والمادة 492 من القانون المدني.

(35) راجع نص المادة 502 من القانون المدني.

المحور الرابع

انتهاء عقد الإيجار وتجديده

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تنتهي بانتهاء مدته.

عندما تنتهي مدة عقد الإيجار المدني أو التجاري يمكن تجديده بين طرفيه، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.

يتم تجديد عقد الإيجار بإرادة الطرفين، ويعتدّ بالتجديد كتعاقد تجتمع فيه جميع الأركان والشروط المتطلبة قانونا للصحة وفقا للقواعد العامة.

الاتفاق على تجديد عقد الإيجار قد يكون صريحا في العقد بين الطرفين، كما قد يكون ضمنيا، ويكون الاتفاق صريحا على تجديد الإيجار بتضمن العقد شرطا أو بندا يشير صراحة على استعداد الطرفين على تجديد العقد فور انقضاء مدته بنفس شروط التعاقد الأول أو بشروط محددة يتم الإفصاح عليها عند التجديد، بينما يكون التجديد ضمنيا بتخلي المؤجر عن العين المؤجرة تحت يد المستأجر بعد انقضاء مدة العقد، ليكون استمرار استغلال العين المؤجرة والإنتفاع بها من طرف المستأجر بعد انقضاء مدة العقد بمثابة تجديد ضمني للعقد بنفس شروط التعاقد الأول المنقضي.

تتعدد أسباب انتهاء عقد الإيجار، وتختلف هذه الأسباب من حالة إلى أخرى، ومن بين هذه الأسباب يمكن الإشارة إلى ما يلي:

1- صيرورة الإلتزام في عقد الإيجار مرهقا لسبب عذر أو حادث فجائي طارئ، فإذا كان ردّ الإلتزام إلى الحدّ المعقول غير مجدٍ قد يستتبع إنهاء عقد الإيجار، وهو ما يسمى بإنهاء العقد أو فسخه لعذر طارئ.

2- تحقق الشرط الفاسخ الذي اقترن به التزم المؤجر أو التزم المستأجر، كأن يشترط فسخ الإيجار إذا تزوج ابن المؤجر الذي يحتاج بزواجه إلى استعمال العين المؤجرة، أو أن يعلق المستأجر استئجاره للمنزل على شرط ألا يشتري منزلا آخر كان يسعى إلى شرائه، ويتحقق هذا الشرط يزول الإيجار وينتهي بالفسخ بين الطرفين لتحقق الشرط الفاسخ.

3- اتحاد الذمة كما لو انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بالشرء أو الميراث فينتهي بذلك الإيجار قبل انتهاء مدته لأن المستأجر أصبح مالكا ويحل محل المالك الأصلي.

غير أنّ أهم الأسباب في انتهاء عقد الإيجار تتمثل في انقضاء مدة الإيجار وانتقال ملكية العين المؤجرة والعذر الطارئ، ويمكن تقسيم هذه الأسباب إلى قسمين، بحيث يتناول القسم الأول منهما انقضاء الإيجار لسبب انقضاء المدة وهو السبب المألوف لانتهاء الإيجار، ويتناول القسم الثاني السببين الآخرين الذين ينتهي بهما الإيجار قبل انقضاء مدته وهما انتقال ملكية العين المؤجرة والعذر الطارئ.

أولاً: انتهاء الإيجار بانتهاؤ مدته

يتفق المؤجر والمستأجر في الغالب على تحديد المدة التي يسري خلالها عقد الإيجار، وبتحديد هذه المدة ينتهي بانتهاؤها عقد الإيجار وذلك دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق الطرفين على وجوبه طبقاً للمادة 469 مكرر 1 من القانون المدني، ففي حالة الإتفاق على وجوبه فإنّ هذا الشرط يرتب أثره ولا ينتهي الإيجار عندئذ إلا على أثر توجيه التنبيه بالإخلاء.

أما في حالة ما إذا تصادف انعقاد الإيجار دون تحديد مدته بعبارة صريحة، فإنّ المستقر عليه فقها وقضاء أن ينتهي عقد الإيجار بأثر التنبيه بالإخلاء حتى لا يكون إنهاء العقد فجائياً بين الطرفين.

ثانياً: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

قد ينتهي الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة أو بسبب حدوث العذر الطارئ.

1- انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

قد يكون المستأجر هو نفسه الشخص الذي تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة عن طريق الشراء مثلاً من المؤجر أو الهبة أو الميراث. ففي هذه الحالة ينتهي الإيجار بمجرد انعقاد البيع لاجتماع صفة المالك والمستأجر في الشخص المستأجر وينقضي الإلتزام باتحاد الذمة.

لكن قد يكون انتقال ملكية العين المؤجرة ليس إلى شخص المستأجر، وإنما إلى الغير، وفي ذلك ينبغي التفرقة في الأحكام القانونية بين حالة وجود اتفاق يحدد مصير الإيجار وحالة عدم وجود مثل هذا الاتفاق.

ففي حالة وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر على وجوب إخلاء العين المؤجرة من طرف المستأجر عند بيعها من طرف المؤجر، فإنّ هذا الاتفاق يرتب أثره بين الطرفين وللمشتري الحق في أن يتمسك بهذا الاتفاق الذي تضمن شرطا لمصلحته طبقا لقواعد الإشتراط لمصلحة الغير، ولكن يجب على المشتري توجيه التنبيه بالإخلاء وفقا للقانون الساري المفعول حتى لا يكون إنهاء العقد فجائيا للمستأجر، أما في حالة الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على حق بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد بيعها من طرف المؤجر، فإنّ المشتري ملزم باحترام بنود عقد الإيجار إلا إذا لم يكن عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على عقد البيع.

بينما في حالة عدم وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحديد مصير الإيجار عند انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير، فإنه ينبغي التفرقة بين ما إذا كان للإيجار تاريخ ثابت وسابق على التصرف الناقل للملكية من عدمه.

فإذا كان للإيجار تاريخ ثابت وسابق على التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة إلى الغير، فإنه يكون نافذا في مواجهة الغير الذي تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة، ويحل الخلف الخاص (المالك الجديد) محل المؤجر، ويلتزم في مواجهة المستأجر بكل ما ينص عليه عقد الإيجار طبقا لقواعد حوالة الحق.

أما إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت وسابق على التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة، فإنّ الخلف الخاص (المالك الجديد) يكون له الخيار بين أن يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في مواجهته فيسمح للمستأجر بالبقاء، وبين أن يتمسك بعدم نفاذه في حقه ويجبر المستأجر على الإخلاء.

2- انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ

قد يحدث حادث فجائي يجعل من الإنتفاع بالعين المؤجرة مستحيلا، فيؤدي هذا الحادث إلى انقضاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته المتفق عليها في العقد، ومن أمثلة ذلك موت المستأجر أو إعايقه، تغيير المستأجر لمقر إقامته، حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة، عدم تمكّن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة.

إنّ الإقرار بالعدر الطارئ كسبب لانتهاء عقد الإيجار لا يكون إلا إذا اجتمعت فيه مجموعة من الشروط، وهي:

- وجوب أن يكون عقد الإيجار محدد المدة،
 - حدوث ظروف خطيرة بعد إبرام العقد،
 - وجوب أن تكون الظروف الطارئة غير متوقعة،
 - وجوب أن تؤدي الظروف الخطيرة تنفيذ الإيجار مرهقا.
- يترتب عن قيام الظرف الطارئ انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، مع وجوب توجيه التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء، ودفع تعويض عادل إذا كان له مقتضى

نخلص إلى أن عقد الإيجار يمكن أن ينتهي بعدة أسباب منها السبب الطبيعي المتمثل في انقضاء المدة المحددة لعقد الإيجار المتفق عليها بين المستأجر والمؤجر احتراماً لمبدأ سلطان الإرادة وقد ينتهي كذلك قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق غالباً إما بانتقال ملكية العين المؤجرة أو بسبب العذر الطارئ إذا توفرت فيه الشروط التي يتم من خلالها تكييف السبب على أنه عذر طارئ.

المحور الخامس

منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعتبر عقد الإيجار من بين العقود الأكثر انتشارا بين الناس إذ يسمح للمالكين من استغلال أملاكهم وتمكين الغير من الانتفاع بها، وهو كغيره من العقود الأخرى يرتب حقوق والتزامات على عاتق الأطراف المتعاقدة والمقصود بها كل من المؤجر والمستأجر ما يسمح بنشوء خلافات ونزاعات مختلفة بمجرد إبرام عقد الإيجار أو أثناء تنفذه أو حتى في مرحلة انقضائه.

تتعدد الخلافات التي قد تنشأ بين المؤجر والمستأجر في العلاقة الإيجارية.

قد تنشأ خلافات بين المؤجر والمستأجر بمناسبة مباشرة الإجراءات المتعلقة بإبرام عقد الإيجار كما في حالة معاينة العين المؤجرة فيثبت أنها لا تتضمن الأوصاف والمميزات المتفق عليها في العقد، أو قد تكون العين المؤجرة مسكنا استحوذ عليها أجنب ولم يتمكن المستأجر بسببهم من وضع اليد عليها والانتفاع بها، أو قد يمتنع المؤجر عن تسليم العين المؤجرة للمستأجر.

كما قد تنشأ الخلافات أيضا في مرحلة تنفيذ عقد الإيجار، وذلك عند ثبوت امتناع أحد المتعاقدين عن أداء الإلتزامات التي يملئها عقد الإيجار كعدم الوفاء ببدايات الإيجار أو الإمتناع عن القيام بالإصلاحات والترميمات الإيجارية أو مخالفة أيّ التزم آخر من الإلتزامات التعاقدية أو حتى الإلتزامات التي يحددها القانون.

فضلا عن ذلك فإنّ مرحلة انقضاء وانتهاء عقد الإيجار لا تخلو من النزاعات والخلافات ومن أسباب المنازعة بين المؤجر والمستأجر، كما في المنازعة حول حق البقاء والحق في الإيجار⁽³⁶⁾، وغيره من المسائل الأخرى.

تتميز المنازعات التي تنشأ عن العلاقة الإيجارية فيما بينها من حيث كونها منازعة مدنية أو تجارية، وتميّزها عن بعضها البعض يعود إلى اختلاف النظام القانوني الذي يطبّق عليها، وهو ما يثير أهمية في التمييز فيما بينها.

تعتبر منازعات الإيجار تجارية، إذا كان طرفيها تاجرين وتعلقت بتلبية حاجات تجارية، وقد اعتبرت المادة 4/3 من القانون التجاري أنّ جميع التصرفات والعقود الواردة على المحلات التجارية بما فيها عقود الإيجار الواردة على عناصر المحل التجاري، أعمالا تجارية بحسب الشكل مهما يكن موضوعها، وبالتالي تعتبر المنازعات الناشئة عن مثل هذه العقود منازعات تجارية، وما عدا ذلك فإنّه يبقى ذات طبيعة مدنية.

هكذا تقتضي دراسة موضوع منازعات الإيجارات المدنية والتجارية التطرق إلى تحليل أهمية التفرقة والتمييز بين منازعات الإيجارات المدنية ومنازعات الإيجارات التجارية (أولا) ثم الوقوف على دراسة أنواع الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار (ثانيا)، ثم التعرض إلى دراسة النظام الإجرائي لتسوية منازعات الإيجارات المدنية والتجارية (ثالثا).

(36) ذيب عبد السلام، إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول إيجار السكنات والمحللات المهنية، 1997، ص 33.

أولاً: أهمية التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية ومنازعات الإيجارات التجارية:

تكمن أهمية التفرقة بين منازعات عقد الإيجار المدني ومنازعات عقد الإيجار التجاري في مواضع كثيرة أهمها أنّ هذه التفرقة تبين التطبيق السليم لقواعد الإختصاص القضائي وقواعد نظام الإثبات، كما تظهر هذه الأهمية في مواضع تطبيق خاصية السرعة عند الفصل في المنازعات أمام القضاء .

1- أهمية التفرقة من حيث التطبيق السليم لقواعد الإختصاص القضائي:

يقصد بالاختصاص القضائي الصلاحية المخولة بجهة قضائية معينة للفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها دون غيرها، ويتضمن الاختصاص النوعي والإقليمي يقوم الاختصاص النوعي على تحديد جهة القضاء التي تفصل في دعوى محددة بناء على الموضوع وطبيعة النزاع، أما الاختصاص الإقليمي فهو الذي يحدد موطن ومكان رفع الدعوى.

تتولد عن عقد الإيجار المدني منازعة مدنية، يفصل فيها القاضي المدني ويطبق عليها قواعد القانون المدني، بينما تتولد عن المنازعة التجارية منازعة تجارية ويفصل فيها القاضي التجاري طبقاً لنصوص القانون التجاري والقانون المدني، وبذلك فبمراعاة التنظيم الداخلي لمحكمة الدرجة الأولى يقتضي رفع الدعوى الناشئة عن المنازعة المدنية أمام القسم المدني بينما يمكن رفع الدعوى الناشئة عن المنازعة التجارية أمام القسم التجاري أو أمام القسم المدني عملاً بنص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بالنسبة لتطبيق قواعد الإختصاص الإقليمي وتحديد الجهة القضائية المختصة إقليميا للنظر في دعاوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية، ينبغي التأكيد على أنّ منازعات الإيجارات المدنية باعتبارها ناشئة عن عقد مدني فإنها تخضع للقاعدة العامة في تحديد المحكمة المختصة بالنظر فيها إقليميا وهي قاعدة محكمة موطن المدعى عليه التي حددتها المادة 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومحكمة موطن المدعى عليه هي المحكمة التي يتبع إليها مقر سكنى المدعى عليه، إلا إذا تعلقت بمنازعة مرتبطة بتأجير عقار فيعود الإختصاص الإقليمي للنظر فيها إلى محكمة موقع العقار طبقا للمادة 40-1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما منازعات الإيجارات التجارية التي تنشأ عن عقد تجاري فتجعل للمدعي عدة خيارات منها محكمة موطن المدعى عليه وهي المحكمة التي يتبع إليها مسكن المدعى عليه أو المحكمة التي يتبع إليها مقر ممارسة التجارة، إضافة إلى محكمة مكان إبرام عقد الإيجار ومحكمة مكان تنفيذ العقد تنفيذا كليا أو جزئيا عملا بنص المادة 39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁷⁾.

2- أهمية التفرقة من حيث التطبيق السليم لقواعد الإثبات أمام القضاء:

يتولد عن عقد الإيجار المدني منازعة مدنية، تخضع في إثباتها أمام القضاء لنظام الإثبات المقيد، لاسيما أنّ قيمة عقد الإيجار المدني التي تتجاوز مائة ألف دينار لا يمكن إثباته إلا بالكتابة احتكاما بنص المادة 333 من القانون المدني، أما عقد الإيجار التجاري

(37) حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2021، ص 61.

- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري: الجزء الرابع، العقود التجارية، دار النهضة العربية، بيروت، 1981، ص 119.

فهو عقد تنشأ عنه منازعة تجارية ويمكن إثباتها أمام القضاء بكافة طرق الإثبات المتاحة قانونا عملا بنص المادة 30 من القانون التجاري والمادة 333 من القانون المدني.

3- أهمية التفرقة من حيث السرعة في الفصل في المنازعات:

تتميز المعاملات التجارية بخاصية السرعة، والمنازعة الناشئة عن عقد الإيجار التجاري تعتبر منازعة تجارية، ومن أهم تطبيقات خاصية السرعة أنّ الحكم القضائي الذي يصدر في الدعوى القائمة عن المنازعة التجارية يمكن أن يصدر مشمولاً بالنفذ المعجل رغم قابليته للمعارضة والإستئناف، بينما لا يمكن أن يصدر الحكم الفاصل في الدعوى القائمة عن منازعة عقد الإيجار المدني مشمولاً بالنفذ المعجل إلا إذا تعلق الأمر بالحكم الإستعجالي الذي يصدر في دعوى الإخلاء ضد شاغل الأمكنة بدون سند⁽³⁸⁾. يقصد بالنفذ المعجل أن يكون للحكم القضائي القوة التنفيذية رغم المعارضة والإستئناف، لأن الأصل في الحكم ألا ينفذ إلا إذا كان نهائياً أي استنفذ طرق الطعن العادية³⁹.

إن النفاذ المعجل واجب بقوة القانون بالنسبة للأحكام الصادرة في دعاوى منازعات الإيجارات التجارية سواء كانت هذه الأحكام قابلة للمعارضة أو الاستئناف أما الأحكام التي

(38) نعرورة عمارة، مجالات اختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول إيجار السكنات والمحلات المهنية، 1997، ص 18.

39- يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 298.

تصدر في دعاوى منازعات الإيجارات المدينة فهي غير قابلة للتنفيذ إلا بعد أن تصبح حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، أي أن تصبح الأحكام نهائية استوفت جميع طرق الطعن⁴⁰.

ثانيا: أنواع الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار

تختلف الدعاوى الناشئة عن العلاقة الإيجارية بحسب اختلاف الطرف الذي يبادر إلى رفعها.

1- دعاوى الإيجار التي يبادر بها المؤجر:

أ/ دعوى الإخلاء:

دعوى الإخلاء هي الدعوى التي يبادر المؤجر إلى رفعها لإلزام المستأجر بإخلاء ومغادرة العين المؤجرة، لاسيما بعد انتهاء مدة عقد الإيجار غير القابل للتجديد.

وتجدر الملاحظة إلى أنّ عقد الإيجار الرسمي المحرر لدى الموثق، لا يكف المؤجر برفع دعوى الإخلاء عند انتهاء مدة العقد، بل يخول للمؤجر العودة إلى الموثق لاستخراج صيغة تنفيذية للعقد وتسليمها بعد ذلك للمحضر القضائي المختص إقليميا من أجل تكليف المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، دون حاجة لإهدار الوقت والمصاريف والنفقات في رفع الدعوى أمام القضاء، لأنّ العقود التوثيقية تعتبر سندات تنفيذية وفقا للمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

40- بلغيث عمارة، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 63.

ب/ دعوى الفسخ:

ترفع دعوى الفسخ من طرف المؤجر عند ثبوت امتناع المستأجر عن تنفيذ التزاماته التعاقدية.

ج/ دعوى طلب رفع بدل الإيجار:

يمكن المطالبة أمام القضاء بمراجعة بدل الإيجار نتيجة الظروف الطارئة بعد إبرام عقد الإيجار لاسيما العقد الذي طالت مدته وطرأت خلالها أزمات اقتصادية أدت إلى عدم تكافؤ الإلتزامات التعاقدية بين طرفي عقد الإيجار، كما يمكن المطالبة برفع بدل الإيجار أمام القضاء في حالة اتفاق طرفي العقد على تجديد العقد ولكنهما اختلفا على تحديد قيمة بدل الإيجار ويبقى المستأجر شاغلا للأمكنة بعد انتهاء مدة العقد الأول، عندئذ يخشى المؤجر أن ينبنى تجديد العقد بنفس شروط العقد الأول فيقوم بالتالي برفع دعوى قضائية للمطالبة برفع قيمة بدل الإيجار.

د/ دعوى القيام بالإصلاحات الإيجارية:

تقع الإصلاحات والترميمات الإيجارية الواجبة للحفاظ على سلامة العين المؤجرة على عاتق المستأجر بعد استلامه للعين المؤجرة بموجب عقد الإيجار، وبذلك فإذا تقاعس المستأجر عن القيام بهذه الإصلاحات جاز للمؤجر رفع دعوى للمطالبة بإلزامه بذلك تحت طائلة فسخ العقد في حالة استمرار امتناعه عن القيام بالإصلاحات الإيجارية.

2- دعاوى الإيجار التي يبادر بها المؤجر:

أ/ دعوى طلب تسليم العين المؤجرة:

إذا تقاعس المؤجر عن تسليم العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار، جاز للمستأجر أن يلزمه بذلك عن طريق رفع دعوى أمام القضاء.

ب/ دعوى فسخ عقد الإيجار:

باعتبار أن عقد الإيجار من العقود بعوض ويتبادل فيها كل طرف التزامات تعاقدية مع الطرف الآخر، فإن امتناع المؤجر عن تنفيذ التزاماته كمقابل عما أداه المستأجر من التزامات جاز لهذا الأخير رفع دعوى للمطالبة بفسخ العقد وإعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد.

ج/ دعوى منع التعرض:

في حالة وقوع تعرض شخصي من المؤجر من شأنه حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً، جاز لهذا الأخير رفع دعوى للمطالبة بمنع التعرض وحمايته من التعدي الواقع من المؤجر.

د/ دعوى حماية الحيابة:

يحق للمستأجر رفع دعوى ضد كل شخص من الغير يشكّل بفعله تعدي على حق الإنتفاع والإستغلال المخول للمستأجر على العين المؤجرة، والأساس المقرر لهذا الحق يعود إلى كون أنّ المستأجر يعتبر حائزاً للعين المؤجرة

بمجرد وضع اليد عليها بموجب عقد الإيجار، وبالتالي تخول له هذه الصفة مباشرة جميع دعاوى الحيابة المقررة قانونا للحائز.

ثالثا: النظام الإجرائي لتسوية منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

1- الاختصاص القضائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يقصد بالاختصاص القضائي تلك السلطة التي خولها القانون لمحكمة معينة من أجل الفصل في نزاعات محددة، وتنفرد كل من دعاوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية بنظام قضائي ينظمها إلا أن هذا لا يعني عدم وجود نقاط مشتركة بينهما.

أ/ الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

كما سبق لنا القول فإن الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية هو الذي يحدد موطن ومكان رفع الدعوى فهو يستند إلى معيار جغرافي لتحديد الجهة المختصة بالنظر في الدعوى⁴¹.

أ-1/ الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية

تنص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري⁴² على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها

41- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23

فيفري 2008، الطبعة 02، منشورات البغدادى، الجزائر، 2009، ص 83.

42- القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."

كما تنص المادة 40 من نفس القانون على أنه: "فضلاً عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...".
من خلال قراءة محتوى هاتين المادتين وإسقاطه على منازعات الإيجارات المدنية يتبين لنا أنها تخضع كأصل عام لمحكمة موطن المدعى عليه وإذا لم يكن له موطن معروف تخضع لمحكمة موطن آخر مختار شرط ألا يكون هناك نص قانوني يخالف ذلك، وتخضع استثناءاً لمحكمة تواجد موقع العقار.

أ-2/ الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات التجارية

استناداً إلى نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴³ السالفة الذكر فإن الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات التجارية يؤول للمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه كقاعدة عامة.

يجوز كذلك للمدعي رفع دعواه أمام المحكمة التي وقع فيها إبرام العقد أو التي نفذ فيها وهذا طبقاً لنص المادة 04/39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شريطة أن يتم إبرام عقد الإيجار التجاري وتنفيذه في دائرة اختصاص محكمة واحدة، كما يجوز للمدعي

⁴³ القانون رقم 08-09، المرجع السابق

رفع الدعوى أمام محكمة تواجد العقار وذلك بالرجوع إلى نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

ب/ الإختصاص النوعي لمنازعات الإجراءات المدنية والتجارية

إذا كان الإختصاص الإقليمي يستند إلى معيار جغرافي لتحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في الدعاوى فإن الإختصاص النوعي يتم فيه تحديدها بالنظر إلى موضوع الدعوى وطبيعة النزاع بصرف النظر عن المدعي أو المدعى عليه.

بالنسبة لمنازعات الإجراءات المدنية المعروضة على مستوى المحكمة يختص بها القسم المدني، وإلا تكون تابعة للغرفة المدنية على مستوى المجلس القضائي والغرفة الإجتماعية على مستوى المحكمة العليا، في حين يختص القسم التجاري بالنظر في منازعات الإجراءات ذات الطابع التجاري المعروضة على مستوى المحكمة، وتختص بالنظر فيها الغرفة التجارية على مستوى المجالس القضائية أو الغرفة البحرية والتجارية على مستوى المحكمة العليا.

يختص قاضي الموضوع بالفصل في المنازعات المتعلقة بوجود العقد وصحته بالإضافة إلى المسائل المتعلقة بتنفيذ العقد وفسخه وكذا محله وسببه كونها تمس بأصل الحق فيرجع فيها الإختصاص لقاضي الموضوع⁴⁴، في حين يختص قاضي الإستعجال بالبت في النزاعات الوقتية الإستعالية ويعتمد في ذلك على الاجتهادات القضائية أو مقتضيات القانون⁴⁵.

⁴⁴- ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 204.

⁴⁵- المرجع نفسه، ص 205.

2- الدور الإجرائي للقاضي في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية

أ/ دور القاضي في إجراء تحقيق في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية

يجوز للقاضي أن يأمر بإجراء التحقيق بهدف البحث عن الحقيقة إذ يعد التحقيق من أهم وسائل الإثبات في دعاوى المتعلقة بالإجراءات المدنية والتجارية كما يمكنه أن يأمر بإجراء خبرة في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية.

أ-1/ الأمر بإجراء تحقيق بالشهادة في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية

تعد الشهادة في غاية الأهمية باعتبارها من أهم وسائل الإثبات إذ تلعب دور لا يستهان به في الحكم بالإدانة أو البراءة، وهي تعني إدلاء الشاهد لأقواله شفاهة لواقعة كان قد شاهدها أو سمعها أو أدركها بحاسة من حواسه أمام القاضي وذلك طبقاً للأوضاع المقررة قانوناً⁴⁶.

يأمر القاضي بحكم قضائي اللجوء إلى شهادة الشهود إذا قدر أن الأدلة المقدمة من طرف الأطراف المتنازعة غير كافية لإثبات الواقعة المراد إثباتها في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية⁴⁷، ويكون طلب الإثبات بالشهادة إما بناء على طلب القاضي من تلقاء

⁴⁶ أحمد السيد صاوى، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دون دار نشر، مصر، 2010، ص 783.

⁴⁷ محمد صبري السعدي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دون دار نشر، مصر، 2010، ص 783.

نفسه أو بناء على طلب الخصوم⁴⁸، وبالرجوع إلى نص المادة 333 من القانون المدني⁴⁹ فإن شهادة الشهود تقبل في جميع التصرفات المدنية إلا إذا كان التصرف القانون تزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري، خلافا عن التصرفات التجارية التي يقبل الإثبات فيها بجميع وسائل الإثبات⁵⁰.

يملك القاضي سلطة تقديرية واسعة في تقدير شهادة الشهود واعتبارها كافية للإثبات أو غير كافية، وعليه يجوز للقاضي أن يأخذ بها أو يستبعدا كما له أن يأخذ بشهادة معينة وله أن يرجح شهادة على أخرى أو عدم الأخذ بأي شهادة شرط أن يقوم بتسبيب حكمه⁵¹.

أ-2/ الأمر بإجراء خبرة في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية

الخبرة القضائية وسيلة من وسائل الإثبات وإجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي للفصل في إحدى منازعات عقد الإيجار والتي لها طابع فني خاص ليس بمقدوره الإمام بها لكونها مسألة تقنية فنية فيستعين القاضي بالخبراء وذوي الكفاءات والتقنيات العالية وهذا لتبيان وإيضاح اللبس وتقديم المعلومات الضرورية الخاصة، وهو الذي يقدر مدى لزوم تعيين خبير وبالرجوع إلى نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعينه من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد أطراف الخصومة⁵².

⁴⁸ بربرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 109.

⁴⁹ الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

⁵⁰ أنظر المادة 30 من الأمر رقم 75-59، المرجع السابق.

⁵¹ حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة،

الجزائر، 2015، ص 149.

⁵² القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

يعين القاضي الخبير من قوائم الخبراء القضائيين كما يمكن له أن ينتدب خبير غير مقيد اسمه في تلك القوائم إذا اقتضت الضرورة ذلك شريطة أن يؤدي اليمين أمام القاضي الذي قام بتعيينه قبل أن يباشر مهمته⁵³.

يكون تعيين الخبراء بموجب حكم قضائي صادر قبل الفصل في موضوع منازعة عقد الإيجار على أن يعرض القاضي فيه مجموعة من العناصر متمثلة في الأسباب التي أدت للجوء إلى الخبرة، بيان هوية الخبير وتحديد مهمته تحديدا دقيقا، تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط⁵⁴، ويمكن استبدال أو رد الخبير المعين في الحكم إذا وجد ما يدعو لذلك.

ب/ صدور الحكم في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ب-1/ مضمون الحكم الصادر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

الحكم القضائي هو النهاية الطبيعية التي تختتم بها الخصومة القضائية فالحكم هو القرار الذي تصدره المحكمة في الخصومة وفقا للقواعد المقررة قانونا.

⁵³- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية عمله كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

⁵⁴- المادة 128 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

يتضمن الحكم القضائي مجموعة من العناصر والبيانات متمثلة في الديباجة، عرض موجز لوقائع الدعوى، الأسباب والحجيات التي ركز عليها القاضي في حكمه⁵⁵، وكذا منطوق الحكم وهو الجزء الذي قضى به القاضي للفصل في الدعوى المتعلقة بالإجراءات المدنية والتجارية⁵⁶.

ب-2/ الطعن في الحكم الصادر في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية

يمك أطراف الدعوى الحق في مطالبة الجهة القضائية المختصة بتعديل الحكم الفاصل في منازعات الإجراءات المدنية والتجارية عن طريق الطعن حيث يعتبر هذا الأخير ضماناً مقررراً للأطراف لاستظهار عيوب الحكم.

تعتبر كل الأحكام والأوامر القضائية مهما كانت طبيعتها قابلة للطعن ما عدا تلك الأوامر المحددة على سبيل الحصر والمتمثلة في:

الأوامر التي يصدرها القاضي بشأن الفصل في إشكالات التنفيذ⁵⁷، أو عندما يتعلق الأمر بطلب رد الخبر⁵⁸، كذا الأوامر الصادرة بشأن رفع سقوط أجل الطعن⁵⁹، كما لا يجوز الطعن في أمر شطب القضية⁶⁰.

⁵⁵- أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص ص 861-862.

⁵⁶- المرجع نفسه، ص 862.

⁵⁷- أنظر المادة 92 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁵⁸- أنظر المادة 133، من الأمر رقم 08-09، المرجع السابق.

⁵⁹- أنظر المادة 322 من الأمر رقم 08-09، المرجع السابق.

⁶⁰- أنظر المادة 219، من الأمر رقم 08-09، المرجع السابق.

تنقسم طرق الطعن في الحكم القضائي حسب المادة 313 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁶¹ إلى طرق عادية وهي الاستئناف والمعارضة، وطرق غير عادية وهي اعتراض الغير الخارج عن الخصومة والتماس إعادة النظر والطعن بالنقض. هكذا، من تحصيل حاصل ما تقدم نستخلص أنه تحظى منازعات عقد الإيجار بأهمية كبيرة كون أن هذا العقد يعرف اهتماما كبيرا في الوقت الراهن، معظم هذه المنازعات موضوعية تمس بأصل الحق أو وقتية استعجالية يلجأ فيها الطرفان إلى القضاء من خلال رفع مختلف الدعاوى من أجل حماية حقوقهم.

يتصدى القضاء المختص للفصل في هذه المنازعات عن طريق أداء دور إجرائي ينتهي بتقرير حماية موضوعية لذلك الحق ويتجلى ذلك في ازدواجية الدور الذي يباشره القاضي المختص في النظر في مثل هذه المنازعات إذ يتولى دورا موضوعيا يتمثل في رقابة مدى توفر صحة شروط العقد ونطاق تنفيذها بين المؤجر والمستأجر، ودورا آخر إجرائي يتمثل في تحكمه بكل إجراءات التحقيق وإجراء خبرة كل هذا بغية تسوية منازعات الإيجارات المدنية والتجارية التي تصدر بموجب حكم قضائي يتناول فيه مختلف الحلول التي توصل إليها.

⁶¹- أنظر المادة 313، من الامر رقم 08-09، المرجع السابق.

خاتمة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود الأكثر انتشارا وذيوعا في المجتمع، يتميز بالحيوية في مجال التصرف من مالك العين المؤجرة في ملكيته نحو شخص يفقد هذه الملكية ويكون بحاجة ماسة إلى الانتفاع بها، فيجد صيغة عقد الإيجار للوصول إلى وضع اليد على مال لا يملكه وينتفع به كم لو كان مالا خاصا به.

يخضع انعقاد هذا العقد لأركان وشروط تحدد تفاصيل التعامل بين المؤجر والمستأجر، ويتميز تنظيم هذا التعامل بتقرير قواعد قانونية مكملة في معظمها، تترك حيزا واسعا لإرادة المؤجر والمستأجر في إملاء الإلتزامات التي يتقرر على ضوءها رسم نطاق الآثار التي ينبغي التقيد بها بين الطرفين، ماعدا بعض القواعد الأمر التي يفرضها المشرع لضبط هذا التعامل بشيء من الصرامة التي تكفل أساسا استقراره بين طرفين.

تنفيذ عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر يخضع بين المعاملات المدنية والتجارية لقواعد رضائية، بحيث يبقى لإرادة الطرفين السلطة الكاملة لتحديد نطاق العقد الذي يمتد إليه الإلتزام في كل تفاصيل استغلال العين المؤجرة والانتفاع بها، وفي غياب الاتفاق، يتدخل المشرع بنصوص وقواعد مكملة تبين الحلول التي يهتدي إليها الطرفين في المعاملة بينهما.

باعتبار أنّ عقد الإيجار من العقود الزمنية، فإنه ينتهي بانتهاء مدته، بل وقد ينتهي قبل انقضاء المدة المحددة في العقد لحدوث أسباب تجعل من تنفيذ الإلتزام مرهقا والإستمرار في تنفيذ العقد مستحيلا فتؤدي إلى انهائه ولو لم ينص العقد على مثل هذه الحالات.

لا يخلو عقد الإيجار من النزاعات التي تنشأ بين طرفين في جميع المراحل التي يعرفها التعامل المتبادل بينهما، فقد تبرز النزاعات بينهما خلال مرحلة إبرام العقد، أو في مرحلة التنفيذ وحتى في مرحلة إنهاء العقد، وقد رصد المشرع مجموعة من القواعد التي يعود إليها الطرفين لتسوية كل هذه النزاعات سواء من الناحية الإجرائية أو من الناحية الموضوعية للنزاعات.

الملاحق

الملحق الأول:

نموذج تطبيقي 01 عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان في مادة الإيجارات المدنية والتجارية

أجب بإيجاز ودقة عن الأسئلة المبيّنة أدناه:

السؤال الأول: (08 نقاط)

استأجر "أحمد" شقة سكنية من المرقى العقاري "خالد"، لغرض السكن فيها، ويسري الإيجار بينهما لمدة 23 شهرا قابلة للتجديد ببديل إيجار شهري محدد بقيمة 15000 دج، واتفق الطرفان في العقد المحرر لدى الموثق على أن يكون تسديد بدل الإيجار مسبقا لمدة 06 أشهر وبعد انقضاء هذه المدة يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار للمدة المتبقية بصفة مسبقة وإجمالية بقيمة 255 000 دج.

قام المستأجر بتسديد كل بدلات الإيجار دفعة واحدة في يوم استلامه العين المؤجرة عن طريق المناولة المباشرة يدا بيد، وبعد مرور 06 أشهر من سريان مدة العقد طالبه المؤجر "خالد" بتسديد بدلات الإيجار المتبقية من مدة عقد الإيجار بقيمة 255 000 دج، فذكّره المستأجر أنه سدد له جميع بدلات الإيجار المستحقة دفعة واحدة وبصفة مسبقة، وبذلك طالبه المستأجر بتحرير وصل يثبت الوفاء بجميع بدلات الإيجار، ونتيجة لهذا الاختلاف قام المؤجر بتوجيه إنذار رسمي إلى المستأجر بواسطة المحضر القضائي يطالبه فيه بتسديد مبلغ 255 000 دج الذي يمثل قيمة الإيجار للمدة المتبقية من العقد بعد انقضاء 06 الأشهر الأولى تحت طائلة اللجوء إلى القضاء لإلزامه بذلك.

أمام امتناع المستأجر عن الإمتثال لمضمون الإنذار الرسمي الموجه إليه بواسطة المحضر القضائي، قام المؤجر برفع دعوى يطالب فيها من حيث الأصل بإلزام المستأجر بتسديد بدلات الإيجار بقيمة 255 000 دج واحتياطا بفسخ عقد الإيجار على أساس أنّ المستأجر قد تخلف عن تنفيذ التزاماته التعاقدية المتعلقة بتسديد بدل الإيجار.

ردّ المستأجر بواسطة محاميه بأنه لم يتخلف عن تسديد بدل الإيجار، والحقيقة أنّه دفع كلّ بدلات الإيجار بصفة مسبقة وأنّ المؤجر هو من امتنع عن تمكينه من الوصل الذي يثبت الوفاء بقيمة الإيجار، والتمس من المحكمة نتيجة ذلك الحكم له في الأصل برفض الدعوى لعدم التأسيس واحتياطا التمس فتح التحقيق لتقديم شهوده وإثبات صحة الوفاء بالدين.

لو كنت قاضيا؛ بماذا تحكم في هذه المنازعة؟ (ينبغي مناقشة طلبات كل طرف ثم الإفصاح عن الحكم) (05 نقاط)

إذا ثبت في هذه القضية أنّ المستأجر المدين لم يسدد بدلات الإيجار محل المنازعة فحكمت المحكمة بإلزامه بالوفاء ثم امتنع المستأجر عن ذلك، فاستشارك

المؤجر -بصفتك محاميه- عن الحلول القانونية التي تناسب هذه الوقائع، فبماذا تشير عليه؟ (03 نقاط)

السؤال الثاني: (06 نقاط)

بتاريخ 2009/06/10 أبرمت الشركة ذات المسؤولية المحدودة "البهجة" عقد إيجار مع ولاية عنابة لاستغلال مركز الفروسية التابع للولاية، ويسري العقد لمدة 03 سنوات غير قابلة للتجديد بقيمة إيجارية شهرية محددة بمبلغ 60 000 دج، فقامت الولاية بإصدار مقرر إداري نص على فسخ العقد مدعية في قرار الفسخ أن الشركة المستأجرة قد خالفت شروط العقد وخصصت المحل لأغراض أخرى غير الأغراض المتفق عليها في بنود العقد، ثم رفعت دعوى المطالبة بإلزام الشركة المستأجرة بإخلاء مركز الفروسية تأسيساً على المقرر الإداري الصادر عن الوالي والمتضمن فسخ عقد الإيجار.

- بين مدى صحة الإجراءات الواردة في هذه الوقائع؟ (04 نقاط)

- ما هو مصير الدعوى المرفوعة من طرف الوالي؟ (نقطتين 02)

السؤال الثالث: (06 نقاط)

أبرم التاجر "عبد الرحمان" مع مؤسسة تسيير مصالح مطارات الجزائر عقد إيجار لمحلّ معدّ للاستعمال التجاري لمدة 04 سنوات قصد استغلاله في بيع العطور، ببدل إيجار شهري محدد بقيمة 150 000 دج، وبعد عشرة أشهر من سريان مدة العقد تعرّض المحلّ لتسربات المياه فأفسدت للتاجر "عبد الرحمان" الكثير من علب قارورات العطر فضلاً عن تلوث قاعة المحل، فاضطرّ التاجر إلى غلق المحل ورفع دعوى قضائية ضد المؤسسة المؤجرة لطلب إنهاء عقد الإيجار مع التعويض عن الأضرار اللاحقة به لكون أنّ تلك الأضرار تعتبر من الظروف الطارئة التي تجيز إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

- هل يصحّ اعتبار الأضرار اللاحقة بالمحل سبباً لإنهاء عقد الإيجار؟ (04 نقاط)

- ما هي الإجراءات المقررة قانوناً لإنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة؟ (نقطتين)
(02)

بالتوفيق للجميع
الدكتور أغليس بوزيد

الملحق الثاني

نموذج تطبيقي 02 عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان السداسي الأول في مادة الإيجارات المدنية والتجارية

أجب بإيجاز ودقة عن الأسئلة المبيّنة أدناه:

السؤال الأول: (08 نقاط)

لا يترتب عن العلاقة الإيجارية حق عيني للمستأجر قبل المؤجّر.

- بين مدى صحة ذلك؟

السؤال الثاني: (06 نقاط)

أبرمت السيدة "سعاد" عقد إيجار لمحل معد للاستعمال التجاري، مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تيبازة بتاريخ 20 مارس 1986، يسري من الفاتح أبريل 1986 لمدة سنتين قابلة للتجديد، وقبل أن تستلم السيدة "سعاد" مفاتيح المحل، قام ديوان الترقية والتسيير العقاري بإيجار نفس المحل للسيدة "أمال" بموجب قرار محرر بتاريخ 30 مارس 1986 يسري من الفاتح أبريل 1986 لمدة ثلاث سنوات غير قابلة للتجديد، وفي نفس التاريخ استلمت السيدة "أمال" مفاتيح المحل وحازت الأمكنة، فتفاجأت السيدة "سعاد" بذلك فقامت برفع دعوى قضائية ضد السيدة "أمال" للمطالبة بإبطال القرار المحرر لفائدة "أمال" والأمر بطردها من المحل.

- ما رأيك في الدعوى المرفوعة من طرف المستأجرة "سعاد"؟

- ما هو عقد الإيجار الذي تراه صحيحا وناظرا في مواجهة ديوان الترقية والتسيير العقاري؟

السؤال الثالث: (06 نقاط)

استأجر "خالد" شقة سكنية من المؤجر "عمر" للسكن فيها مع زوجته وأولاده القصر لمدة ثلاث سنوات ببدل إيجار شهري محدد بقيمة 20 000 دج بحيث قام المستأجر بصفة مسبقة بدفع بدل إيجار سنتين كاملتين، وبعد مضي ثمانية أشهر من سريان عقد الإيجار قام ابن المستأجر "خالد" بضرب المؤجر "عمر" وسبه، مما أدى بالمؤجر إلى متابعته جزائيا فصدر حكما قضائيا نهائيا بإدانة ابن المستأجر وعقابه بغرامة مالية قدرها 20 000 دج.

بعد صدور حكم الإدانة قام المؤجر برفع دعوى مدنية ضد المستأجر للمطالبة بفسخ عقد الإيجار، على أساس أنّ المستأجر لم يلتزم باستغلال الأمانة المؤجرة بصفة هادئة وبحسن نية، وقدم الحكم الجزائي كسند لإثبات الإخلال بتنفيذ الإلتزامات التعاقدية اخلالا ناتجا عن الإضطرابات التي تسبب فيها ابن المستأجر.

تأسس المستأجر أمام القاضي المدني بواسطة محاميه، فردّ بأنّ واقعة الضرب والسب الموجه من أفراد عائلته لا تعد سببا للطرد ولا يمكن أن ترقى لتشكّل سببا جديا لفسخ علاقة الإيجار، فضلا عن أنّ هذه الواقعة لم تصدر من المستأجر شخصا بل من أحد أفراد عائلته، وبذلك فلا يتحمّل المستأجر إلا المسؤولية الناجمة عن أفعاله في إطار ما تملّيه شروط العقد مع المؤجر.

- هل يصح اعتبار الواقعة التي ارتكبتها ابن المستأجر سببا لفسخ عقد الإيجار؟

- لو كنت قاضيا، هل تحكم بفسخ عقد الإيجار؟ لماذا؟

- في حالة افتراض الحكم بفسخ عقد الإيجار، ما هي الإلتزامات التي يقضي بها

القاضي بين طرفي العقد؟

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

الملحق الثالث

نموذج تطبيقي 03 عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان السداسي الأول في مادة الإيجارات المدنية والتجارية

أجب بإيجاز ودقة عن الأسئلة المبيّنة أدناه:

اشترت "فاطمة" شقة سكنية من "يوسف" بموجب عقد بيع محرر لدى الموثق، وفي انتظار استكمال إجراءات الشهر والتسجيل لتسليم الشقة إلى المشتري، قام "يوسف" بإيجار نفس الشقة لـ "أحمد" بموجب عقد إيجار محرر على وثيقة عرفية موقعة ومصادق عليها أمام البلدية، يسري لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد ببديل إيجار شهري محدد بثلاثين ألف دينار، وقد استلم المستأجر تلك الشقة بمجرد توقيع العقد ودفع جميع بدلات الإيجار بصفة مسبقة.

اعتقدت "فاطمة" أنها أبرمت عقدا توثيقيا نهائيا يجعلها مالكة للشقة المذكورة، فاتفقت بدورها مع "خديجة" على أن تؤجّر لها هذه الشقة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ببديل إيجار شهري محدد بخمسة وثلاثين ألف دينار، وقد دفعت "خديجة" تسبقا عن بدلات الإيجار لمدة سنة كاملة دون أن تتمكن من معاينة تلك

الشقة مكتفية بالعلم بمواصفاتها من خلال عقد البيع الذي استظهرته لها "فاطمة" والتي وعدتها بتسليمها الشقة بعد دفع بدلات الإيجار المتفق عليها مقابل وصل بالدفع.

تقدمت "فاطمة" إلى "يوسف" مطالبة إياه بتسليم الشقة، ففاجأها بتأجيرها لمدة سنة لـ "أحمد" مؤكدا لها أنه لا يزال مالكا مادامت إجراءات الشهر والتسجيل غير مستوفية، وبهذه الصفة يحق له إيجارها للإنتفاع بملكيتها.

رفعت "فاطمة" دعوى قضائية وطالبت الحكم بإلزام المستأجر "أحمد" وكل قائم مقامه بإخلاء الشقة باعتبار أن المؤجر له قد باع لها تلك الشقة، مما يعتبر مؤجرا لشيء لا يملكه، مؤسسة دعواها بعقد البيع الذي يثبت شراءها للشقة وهو عقد محرر بوثيقة رسمية في تاريخ سابق لتاريخ تحرير عقد الإيجار العرفي، وبمجرد انعقاد الخصومة تدخلت "خديجة" بموجب عريضة التدخل في الخصومة متمسكة بحقها في الشقة المتنازع فيها بصفتها مستأجرة لها وطالبت بالمصادقة على طلبات المدعية "فاطمة" لأن الإيجار الصادر منها هو الإيجار الذي يكون نافذا باعتباره صادر منها كمشتري ومالكة جديدة للعين المؤجرة.

1- ما هو تحليلك القانوني للدعوى المرفوعة من طرف "فاطمة" والتدخل في الخصومة من طرف "خديجة"؟ (05 نقاط)

2- لو كنت محاميا للمدعية "فاطمة"، ما هي الطلبات التي تقدمها للمحكمة دفاعا عن حقوقها في الدعوى؟ (05 نقاط)

3- ما هو مصير عقد الإيجار المبرم بين "فاطمة" و "خديجة"؟ (03 نقاط)

4- متى ينتهي عقد الإيجار المبرم بين "يوسف" و "أحمد"؟ (03 نقاط)

5- في حالة انتهاء إجراءات الشهر والتسجيل قبل انتهاء مدة عقد الإيجار المبرم بين "يوسف" و "أحمد"، هل يكون هذا الإيجار نافذا في مواجهة المشتريّة "فاطمة"؟ (04 نقاط)

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

الملحق الرابع

نموذج تطبيقي 04 عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان السداسي الأول في مادة الإيجارات المدنية والتجارية

أجب بإيجاز ودقة عن الأسئلة المبيّنة أدناه:

السؤال الأول: أجب عن سؤال واحد فقط حسب اختيارك (08

نقاط)

1- لا يترتب عن العلاقة الإيجارية حق عيني للمستأجر تجاه

المؤجر. بيّن مدى صحة ذلك؟

2- يعتبر عقد الإيجار عقدا شكليا. اشرح ذلك؟

3- هل يجوز للمالك في الشيوع تأجير المال الشائع؟

4- بين تأثير الحادث الفجائي على انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته؟

السؤال الثاني: (09 نقاط)

اشترى "عبد الرحمان" شقة سكنية من البائع "عمر" بموجب عقد محرر لدى الموثق، تقع وسط مدينة بجاية، واتفق الطرفان على تسليم مفاتيح الشقة للمشتري بمجرد توقيع العقد.

بادر المشتري إلى تأجير الشقة لشخص يسمى "سمير"، وبمجرد أن شرع هذا الأخير في نقل أثاثه إلى الشقة المستأجرة عارضه البائع "عمر" ومنعه من الدخول إليها لسبب عدم شهر عقد البيع وباعتباره يبقى مالكا لهذه الشقة إلى حين تمام إجراءات الشهر فلا يسمح لأحد استعمالها سوى المشتري شخصيا.

- هل يجوز للبائع الاعتراض للمستأجر على استعمال العين المؤجرة لسبب عدم استكمال إجراءات الشهر؟

خالف البائع الاتفاق المتضمن تسليم مفاتيح الشقة للمشتري قبل تمام عملية الشهر، وألزم المشتري بأن يرد له هذه المفاتيح، فقام المستأجر من المشتري، برفع دعوى ضد البائع لإلزامه بتسليم العين المؤجرة له.

- هل يجوز للمستأجر من المشتري (سمير) أن يرفع دعوى تسليم العين المؤجرة؟
- هل يمكن أن يكون موقف البائع سببا لفسخ عقد الإيجار؟

السؤال الثالث: (03 نقاط)

استأجر "أحمد" شقة سكنية من المؤجر "يوسف" بموجب عقد رسمي لمدة ثلاث سنوات ببدل إيجار شهري محدد بقيمة 20 000 دج، واتفق الطرفان على أن يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار بصفة مسبقة في بداية كل سنة، وقبل انتهاء مدة عقد الإيجار بسنة واحدة قام المؤجر ببيع العين المؤجرة للمشتري "كريم" بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر.

- هل يسري عقد الإيجار في حق المالك الجديد؟

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

الملحق الخامس

نموذج تطبيقي 05 عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان السداسي الأول في مادة الإيجارات المدنية والتجارية

يَثْبُتُ عقد الإيجار بكل وسيلة رأت المحكمة وجوب قبولها، ولا يُخْتَجُّ به في حق الغير إلا إذا استوفى إجراءات شكائية محددة قانونا.

بيّن مدى صحة ذلك؟

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

الملحق السادس

نموذج تطبيقي 06 عن امتحانات مادة الإجراءات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان استداركي في مادة الإجراءات المدنية والتجارية

أجب بإيجاز ودقة عن الأسئلة المبيّنة أدناه:

1- حدد نطاق تطبيق مبدأ الإثبات الحر في منازعات عقود الإيجار؟

09 نقاط

2- ما علاقة فرض ركن الكتابة في انعقاد الإيجار، بإثبات العقد؟

07 نقاط

3- ما مصير عقد الإيجار الذي تنتقل فيه ملكية العين المؤجرة إلى

المستأجر ذاته قبل انتهاء مدة العقد؟ 04 نقاط

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

الملحق السابع

نموذج تطبيقي 07 عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

تخصص القانون الخاص

امتحان استدراكي في مادة الإيجارات المدنية والتجارية

أجب بدقة وإيجاز عن سؤالين فقط حسب اختيارك من

بين الأسئلة الآتية:

1- بين توجه المشرع الجزائري في تنظيمه لطبيعة

عقد الإيجار؟

2- حدّد العلاقة بين الشكل الذي ينعقد به الإيجار

وطرق إثباته أمام القضاء؟

3- بيّن تأثير انتقال ملكية العين المؤجرة على

انتهاء عقد الإيجار؟

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

الملحق الثامن:

نموذج لأجوبة عن امتحانات مادة الإيجارات المدنية والتجارية
يتضمن الإجابة عن امتحان الملحق الأول

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص
السنة الثانية ماستر
تخصص القانون الخاص

الإجابة النموذجية لامتحان مادة الإيجارات المدنية والتجارية

الجواب عن أسئلة القضية الأولى: (08 نقاط)

1- الفصل في المنازعة بين المؤجر والمستأجر: (05 نقاط)

إن أصل النزاع في قضية الحال يتعلق بالمنازعة في الوفاء ببديلات الإيجار، ومن المستقر عليه قانونا وقضاء لاسيما في تطبيق نص المادة 333 من القانون المدني أنّ قواعد الإثبات في المعاملات التجارية تختلف حسب اختلاف الأطراف بحيث أنها تخضع لقواعد الإثبات في القانون التجاري لَمّا يكون الطرفين تاجرين أو يكون المدين تاجرا وتخضع لقواعد الإثبات المنصوص عليها في القانون المدني لَمّا يكون المدين غير تاجر؛ ولَمّا كان في قضية الحال أنّ المدين (المستأجر) غير تاجر وأنّ الدين أساسا

كان مكتوبا في عقد الإيجار التوثيقي، فإنّ التخلّص منه أو إثبات الوفاء به لا بد أن يكون كذلك بطريق الكتابة، مما يعني أنّ ما يطالب به المستأجر المدين من اللجوء إلى الإثبات بالشهود في غير محله، مما يقتضي للمحكمة الحكم بإلزام المستأجر المدين "أحمد" بتسديد مبلغ 255 000 دج الذي يمثل بدلات الإيجار محل الدين.

2- تقديم الإستشارة للمؤجر: (03 نقاط)

إذا تبين في القضية أنّ المستأجر لم يثبت التخلّص من الدين الذي ادعاه المؤجر في مواجهته، وحكمت المحكمة بإلزامه بالوفاء ثم امتنع عن ذلك، فيكون المستأجر في هذه الحالة قد تخلف عن تنفيذ العقد الذي يلزمه بتسديد بدل الإيجار، وعندئذ يحق للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار وبالنتيجة إلزام المستأجر وكلّ قائم مقامه بإخلاء العين المؤجرة.

الجواب عن أسئلة القضية الثانية: (06 نقاط)

1- عن بيان مدى صحة الإجراءات الواردة في وقائع القضية: (04 نقاط)

الثابت في وقائع هذه القضية أنّ والي ولاية عنابة أصدر موقرا إداريا بفسخ عقد الإيجار المبرم بين الولاية والشركة ذات المسؤولية المحدودة "البهجة"، فرجع الوالي بالتبعية دعوى قضائية للمطالبة بإلزام الشركة المستأجرة بإخلاء العين المؤجرة، لكن المقرر قانونا والمستقر عليه قضاء أنّ فسخ عقد الإيجار لا يكون إلا من طرف القضاء فقط، ولا يقع فسخ العقد المبرم بين طرفين بإرادتين مستقلتين بموجب مقرر إداري يصدر بإرادة منفردة، وعلى هذا الأساس فإنّ الإجراءات التي اعتمدها الجهة المؤجرة لفسخ عقد الإيجار غير صحيحة، ولا يمكن أن تكون أساسا لرفع دعوى الإخلاء أمام القضاء.

2- عن بيان مصير الدعوى المرفوعة من طرف الوالي: (نقطتين 02)

الدعوى المرفوعة من طرف الجهة المؤجرة لا يمكن أن تكون مؤسسة على مقرر الفسخ الصادر عن جهة واحدة، وإنما يجب أن يكون أساسها هو مناقشة عقد الإيجار ومدى تطبيقه بين الطرفين، ولما ثبت في قضية الحال أن الجهة المؤجرة قد أسست دعواها على مقرر الفسخ فإن مصيرها هو الحكم برفضها لعدم التأسيس.

الجواب عن أسئلة القضية الثالثة: (06 نقاط)

1- عن مدى صحة اعتبار الأضرار اللاحقة بالمحل سببا لإنهاء عقد الإيجار:
(04 نقاط)

إن الأضرار اللاحقة بالمحل المستأجر من طرف التاجر "عبد الرحمان" لا ترقى لتكون سببا في إنهاء عقد الإيجار، فهي ليست من الظروف الطارئة غير المتوقعة التي تجيز إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته، بل هي أضرار يمكن حدوثها في أية لحظة من سريان مدة العقد، وتلزم المستأجر بمواجهتها بحكم ما يقع عليه من مسؤولية الحفاظ على العين المؤجرة وصيانتها وترميمها وإعادتها للمؤجر عند نهاية مدة العقد كما كانت في حالتها الأصلية، ما لم يوجد اتفاق في العقد على خلاف ذلك.

2- عن بيان الإجراءات المقررة قانوناً لإنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة: (نقطتين 02)

إذا تقاعس المستأجر "عبد الرحمان" عن إصلاح العين المؤجرة، فإن ذلك يخول للجهة المؤجرة مؤسسة تسيير مصالح مطارات الجزائر بتحرير محضر معاينة وإثبات حالة الأمكنة بواسطة المحضر القضائي ثم رفع دعوى الفسخ ضد المستأجر مع إلزامه بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة.

بالتوفيق للجميع

الدكتور أغليس بوزيد

مطبوعة دروس بعنوان: محاضرات في مادة الإيجارات المدنية والتجارية موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر إعداد وتقديم الدكتور أغليس بوزيد، أستاذ محاضر قسم "أ" بكلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة بجاية

الملحق التاسع:

نموذج عن عقد الإيجار المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69

الجدول الملحق

الخلاصة العامة للإيرادات حسب كل صنف

المبالغ بالآلاف الدينانير	الإيرادات حسب كل صنف
16.000.000	- مساهمة الدولة..... - مساهمة صناديق الضمان الاجتماعي :
10.050.000	(المادة 147 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994)
150.000	- تسديدات صناديق الضمان الاجتماعي بعنوان الأداءات الخاضعة للاتفاقيات.....
330.000	- موارد أخرى.....
350.000	- الأرصدة الباقية من السنوات المالية السابقة.....
26.880.000	مجموع الإيرادات

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يونيو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 94 - 44 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994 والمتضمن تجديد مهام رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 94 - 45 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

يرسم ما يلي :

المادة الأولى : يصادق على نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم والمنصوص عليه في أحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.

مرسوم تنفيذي رقم 94 - 69 مؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السكن،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 - 4 و116 (الفقرة 2) منه،

- وبناء على الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

المادة 4 : الأعباء.

اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي :

- 1 (يتحمل المستأجر (تبين بدقة العناصر المعنية).
2 (يتحمل شروط المؤجر (تبين بدقة العناصر المعنية).

المادة 5 : الضمانات.

يدفع المستأجر مبلغا قدره دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.

التزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6 : التزامات المستأجر.

يلتزم المستأجر بما يأتي :

- شغل الأماكن طبقا للفرض المتفق عليه،
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،
- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا،
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،
- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994.

رضا مالك

عقد الإيجار (نموذج)

بين (الهوية الصحيحة للمالك)
المسمى فيما يأتي المؤجر و (هوية المكتري)
المسمى فيما يأتي المستأجر.

المادة الأولى : يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى :

..... (تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر).

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

المادة 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة
وتبتدىء هذه المدة من تاريخ

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف).

المادة 3 : ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه (بالحروف والأرقام).

ويستحق ثمن الإيجار (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر.

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

انفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر

المادة 9 : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :

- عدم دفع شهر من الإيجار،

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،

- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.

المادة 10 : الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغيير مكان الإقامة،

- أي سبب آخر شخصي وعائلي.

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام.

المادة 11 : عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـ في

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 7 : التزامات المؤجر.

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي :

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،

- صيانة المحلات بابقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 8 : يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء.

قائمة المراجع:

أ/ الكتب:

- 1- أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دون دار نشر، مصر 2010.
- 2- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري: الجزء الرابع، العقود التجارية، دار النهضة العربية، بيروت، 1981.
- 3- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، الطبعة 02، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 4- بلغيث عمارة، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 5- بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية، الجزائر، 2008.
- 6- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 7- حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 8- حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2021.
- 9- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني: دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 10- شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- 11- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، Copyrights، 2007-2008.
- 12- محمد صبري السعدي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دون دار نشر، مصر، 2010.
- 13- يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا، دار هومة، الجزائر، 2018.

ب/ المقالات:

- 1- ذيب عبد السلام، إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول إيجار السكنات والمحلات المهنية، 1997، ص ص 31-48.
- 2- لعروم مصطفى، "عقد الإيجار: خصائصه، شروطه، آثاره، تنفيذه" مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 02، 2001، ص ص 11-20.
- 3- نعرورة عمارة، مجالات اختصاص القضاء المستعجل في المواد الاجتماعية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول إيجار السكنات والمحلات المهنية، 1997، ص ص 17-29.

ج/ النصوص القانونية:

01- الدستور:

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، ج ر عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر سنة 1996، معدل و متمم في سنة 2002 صادر بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل سنة 2002، ج ر عدد 25، صادر بتاريخ 14 أبريل سنة 2002، و معدل و متمم في سنة 2008 صادر بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2008، و معدل و متمم في سنة 2016 صادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 07 مارس سنة 2016، معدل و متمم في سنة 2020 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر عدد 82 صادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020.

02- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 66-155، مؤرخ في 08 جوان سنة 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 49، مؤرخ في 11 جوان سنة 1966، معدل و متمم.
2. أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، مؤرخ في 11 جوان سنة 1966، معدل و متمم.
3. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1975، معدل و متمم.
4. أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1975، معدل و متمم.

5. أمر رقم 96-27، المؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1996، المعدل والمتمم للقانون التجاري، ج ر عدد 77 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 1996، ص 4.
6. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ليوم 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخ في 23 أبريل سنة 2008.

03- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03، ج ر عدد 17، مؤرخ في 30/03/1993، ص 08.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

د/ المطبوعات الجامعية:

- شيهاني سمير، محاضرات في عقد الإيجار، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2014-2015، (غير منشورة).

و/ القرارات القضائية:

- 1- قرار المجلس الأعلى، الغرفة المدنية، رقم 34131، صادر بتاريخ 1984/01/02، مجلة قضائية، العدد الأول، 1990، ص 30-34.
- 2- قرار المجلس الأعلى، الغرفة المدنية، رقم 36558، صادر بتاريخ 1984/09/24، مجلة قضائية، عدد 02، 1990، ص 157-160.

الفهرس

العنوان الصفحة

/	قائمة لأهم المختصرات
04	مقدمة
06	تقسيم الدراسة
07	المحور الأول مفهوم عقد الإيجار
07	أولاً: تعريف الإيجارات المدنية والتجارية وتحديد نطاقها
08	ثانياً: عناصر عقد الإيجار
10	ثالثاً: طرفي عقد الإيجار
16	رابعاً: خصائص عقد الإيجار
19	خامساً: طبيعة عقد الإيجار
23	المحور الثاني إبرام عقد الإيجار وإثباته
25	أولاً: شكل وإثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 58/75
27	ثانياً: شكل وإثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 (الملغى)
28	ثالثاً: شكل وإثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 05/07

29	المحور الثالث تنفيذ عقد الإيجار التجاري
29	أولاً: آثار عقد الإيجار على العين المؤجرة
31	ثانياً: آثار تنفيذ عقد الإيجار على الطرفين المتعاقدين
35	المحور الرابع انتهاء عقد الإيجار وتجديده
37	أولاً: انتهاء الإيجار بانتهاء مدته
37	ثانياً: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
40	المحور الخامس منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
42	أولاً: أهمية التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية ومنازعات الإيجارات التجارية
45	ثانياً: أنواع الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار
48	ثالثاً: النظام الإجرائي لتسوية منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
56	خاتمة
58	الملاحق
79	قائمة المراجع
84	الفهرس

تَمَّ بِحَمْدِ اللَّهِ تَعَالَى