

المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري

ناجية بن عودة طالبة دكتوراه (*)

جامعة مستغانم

المشرف : أ. د. نضرة قماري ،

جامعة مستغانم

Benaoudanadjia27@gmail.com

تاريخ النشر: 2018/03/31

تاريخ القبول: 2018/03/01

تاريخ الإيداع: 2017/01/15

الملخص:

يعرف عقد الإيجار على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة لقاء بدل إيجار معلوم، وهو بذلك من العقود الزمنية التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيه و مقياسا لأداءات الطرفين إذ تعتبر المدة أحد العناصر الأساسية التي ينطوي عليها التعريف إلى جانب الأجرة والعين المؤجرة، ولم تكن " المدة" في عقد الإيجار في منأى عن التعديل الذي مس أغلب النصوص المنظمة لأحكامه وذلك بموجب المرسوم التشريعي 03/3 الذي ألغى مبدئيا الحق في البقاء في الأمكنة مع إبقاء العقود المبرمة قبل صدوره خاضعة للقانون السابق ولو تم تجديدها بعده وهذه هي نواة الاختلاف بين هذا القانون والقانون الحالي، وكذا القانون 07/05 فيمقتضى هذا التعديل أصبحت المدة ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على عدم الاتفاق حولها عدم انعقاده كما ألغى نهائيا الحق في البقاء في الأمكنة للمستفيدين منه في ظل القانون السابق غير أنه منحهم مرحلة انتقالية تنتهي سنة 2017 لترتيب أمورهم واستثنى فئة المسنين لتبقى في الأمكنة حتى وفاتها دون أن ينتقل ذلك للورثة.

الكلمات الدالة:

عقد الإيجار، التشريع الجزائري، القانون، الورثة.

Abstract:

A lease is a contact that allows the landlord to take advantage of an accommodation to the tenant for a fixed period at a price agreed upon in advance. It's a temporary agreement where time plays an essential role to index both parties, in addition to time, other basic factors are implied as price and the also " period "object of the lease. However, in terms of lease, the concept of the may be subjected to reconsiderations as well as the other statutory text pursuant to the legal decree 03/93 repealing the right of occupying the premises with keeping

(*) المؤلف المطابق



the concluded contract before its issuance under the previous law even after renovation, and this is the base point that provides a difference between laws.

key words:

Lease, Algerian legislation, law, heirs

يحتل عقد الإيجار مكانة بالغة الأهمية في حياة النّا ، إذ ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع وهما الملاك المؤجرين والمنتفعين المستأجرين ، فيكون بذلك مرآة عاكسة للتغيرات الاجتماعية ، الاقتصادية و السياسية ، لذلك أولاه المشرع بعناية كبيرة قصد الحفاظ على توازن هذه العلاقة ، لتعارض مصالح طرفيها ، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني¹ "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلو " مضييفا في فقرته الثانية أن " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل أخ . " هذا التعريف الذي اخذ طابعا ايجابيا مقارنة بالتعريف السابق في القانون المدني القديم² ، إذ نلتمس تطور الفكر القانوني للمشرع المدني الذي اهتم بتحديد المفاهيم والتركيز على جوهر الرابطة القانونية مستبعدا الحالات الاستثنائية في جوهر التعريف . فجوهر العقد هو اتجاه الإرادة المشتركة للمتعاقدين إلى أن يمكن أحدهم (المؤجّر) الأخ (المستأجر) من الانتفاع بشيء معين وعلى ضوء هذا يمكننا استخلاص عناصر هذا العقد وهم :

- العين المؤجرة: حيث يقتضي بطبيعة الحال التمكين من الانتفاع أن يقوم المؤجر بتسليم العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بالغرض الذي أعدت ل .
- مدة الإيجار: إذ يفترض في الانتفاع أن يكون مستمرا فلا يمكن تصور انتفاع منفصل عن الزمن ولذلك يكون عقد الإيجار دائما لمدة معيّن .
- الأجر: يجب أن يكون التمكين من الانتفاع بدل مقابل يلتزم به المستأجر ولا يشترط في هذا المقابل أن يكون مبلغا من النقود بل يجوز أن يكون تقديم عمل أخ .

كما ينطوي هذا التعريف على السمات والخصائص المميزة لهذا العقد والتي تميزه عن غيره من العقود يمكننا إيجازها في كون :

- عقد مسمّى: إذ نظمه المشرع ضمن نصوص القانون المدني نظرا لشيوعه و تداوله بين الناس.
- عقد شكليّ: فبعدما كان هذا العقد رضائيا اتجه القانون إلى جعله شكليا شيئا فشيئا لتصبح كتابة هذا العقد ركن من أركان الانعقاد يترتب على تخلفها البطلان .

- عقد ملزم لجانبين : فهو يترتب التزامات متقابلة على عاتق أطراف .
- عقد معاوض : حيث يأخذ كل طرف في هذا العقد مقابلا لما يعطي ، وهذا ما يميزه عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المستعار دون عوض منه يقدمه إلى المعير .
- عقد زمني : إذ يعتبر الزمن عنصر جوهري تقاس به الالتزامات ، حيث أن مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا للأجرة فهذا الوصف يميز عقد الإيجار عن عقد البيع ذلك أن التزامات البائع والمشتري فورية أما التزامات المؤجر والمستأجر فهي دورية و متجددة و للمدة في عقد الإيجار دور بالغ الأهمية في التنظيم التشريعي له³.
- عقد الإيجار من أعمال الإدار : إذ يكفي في المؤجر أهلية الإدارة دون التصرف لإبرام هذا العقد .
- عقد يرد على المنفعة وعلى الأشياء غير القابلة للاستهلاك : مما هو معلوم أن هذا العقد يرد على المنفعة دون الملكية ، إذ يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مع احتفاظه بملكيته فيميزه هذا عن عقد البيع الذي يلتزم فيه البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ، ويعتبر تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع هو جوهر هذا العقد ، الذي يميزه عن بعض العقود كالوديعة والعمل والمقاوله و لكون حق المستأجر حق شخصي يتطلب تدخل المؤجر طيلة مدة العقد فانه يتميز بذلك عن حق الانتفاع و الحك .
- لقد عدل المشرع من أحكام عقد الإيجار الذي نظمه بمقتضى الأ، 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتم 1975 بموجب المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ 07 رمضان 1413 الموافق 01 مار 1993 المتضمن النشاط العقاري ، ليعدهما بإصداره للقانون الحالي رقم 05-07 المؤرخ 13 ما 2007 ، ولقد كان لعقد الإيجار النصيب الأوفر من التعديل فمعظم المواد المنظمة له مسها التعديل أو الإلغاء وأقل ما يمكننا قوله في هذا الشأن أن السياسة التشريعية في مجال عقد الإيجار تغيرت متأثرة بتغير الأوضاع في المجتمع⁴ من جهة من جهة أخرى تأكيد إرادة المشرع أعمال المرسوم التشريعي 03-93 الذي ألغى الكثير من الأحكام المقررة في القانون المدني السابق له أهمها عدم تطبيق الحق في البقاء والمواد المتعلقة بالمنازعات في الأجرة والتجديد على الإجراءات اللاحقة لصدور المرسوم. هذا المرسوم الذي لم يكتف بتقييد نصوص القانون المد 75 58 العامة بطبيعتها و إنما ألغى نصوصا كاملة وهو أمر يستوجب تدخل المشرع بإصدار قانون مدني جديد نظم بموجبه عقد

الإيجار في الكتاب الثاني تحت الباب الثامن المعنون بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء مخصصا له الفصل الأول الذي قسمه إلى قسمين تطرق في القسم الأول إلى أركان الإيجار التنازل عند وموت المؤجر أو المستأجر ، أما القسم الثاني قام بإلغائه بعدما كان مخصصا للحق في البقاء في الأمكنة في التشريع السابق . ولم يستثن المشرع مدة الإيجار فخصها بعناية فائقة سعيا منه لمسايرة التطورات التي تشهدها البلاد وللوقوف على هذا الموضوع ومعرفة التعديلات التي أدخلت على مدة الإيجار، لاسيما أن سنة 2017 تتزامن مع انتهاء المرحلة الانتقالية المحددة بعش (10) سنوات التي أقرها قانون 2007 للمستفيدين من الحق في البقاء مما أدى لعودة هذه النزاعات لرواق المحاكم من جديد، فهل ساهمت التعديلات في الحفاظ على توازن العلاقة الإيجارية رغم تعارض مصالح أطرافها أم اكتفت بمواكبة الأوضاع السياسية، الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع ؟

بالاعتماد على المنهج التحليلي والمنهج المقارن سنحاول الإجابة على هذه التساؤلات في مبحثين نتناول في الأول مدة الإيجارات المبرمة قبل صدور القانون 07 05 فنتطرق للمرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي 93 03 في المطلب الأول أما المطلب الثاني فنخصصه للمرحلة ما بعد صدور المرسوم، وفي مبحث ثان نتعرض للمدة في عقد الإيجار في ظل آخر تعديل للقانون المدني 07 05 فنتناول كل في مطلب ضرورة النص على المدة في عقد الإيجار وكذا عدم تقييد المشرع للمدة بحد أدنى وحد أقصى أما آخر مطلب فنخصصه لمصير الحق في البقاء في الأمكنة في ظل هذا القانون .

المدة في الإيجارات في القانون المدني 75-58 :

- انتهاء الرابطة الإيجارية بانقضاء المدة :

قبل التطرق للمدة في ظل هذا القانون من الضروري أن نشير أن هذا الأخير هو الذي يطبق على الإيجارات التي أبرمت في ظلها بما في ذلك تلك التي جددت بعد صدور المرسوم التشريعي 39 /03 و الأصل في هذه المرحلة أن يبرم عقد الإيجار لمدة محددة أو لمدة غير محددة كما يمكن أن يتعذر إثبات مدته .

- انتهاء الإيجار في المدة المحدد :

لقد نصت المادة 2/474 على أن : «إذا انعقد الإيجار كتابة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليه.....» كما ورد في المادة 508 أن الإيجار ينتهي بالمدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيهه

بالإخلاء و تقابلها في القانون المصري المار 598 و التي تنص على ما يلي : «ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء»⁵.

إن إبرام الإيجار لمدة محددة يعني أن الطرفين متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون الحاجة إلى إجراء معين سواء من جانب المستأجر أو من جانب المؤجر ما لم يتضمن العقد شرطاً يفيد ضرورة اتخاذ إجراء معين أو يفيد امتداد العقد إلى مدة أخرى. إن بقاء المستأجر بالأمكنة رغم انتهاء المدة يعتبر شاغلاً بدون حق و لا سند و يمكن طرده بالقوة طالما النص القانوني يستبعد ضرورة اللجوء إلى التنبيه بالإخلاء⁶ ، غير أنه ولتفادي تمسك المستأجر بالتجديد الضمني يستحسن إخباره بإنهاء العقد قبل وصول أجله⁷ فمن الناحية العملية قد يجد المؤجر أن مصلحة تقتضي تنبيهه المستأجر بالإخلاء . وقد تتمثل هذه المصلحة في تأكيد عدم رغبته في تجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً بعد انتهاء المدة المتفق عليها أو أنه يستهدف تجديد الإيجار لكن بشروط جديدة يسعى للتفاوض عليها مع المستأجر .

- انتهاء الإيجار في مدة غير المحدد :

جاء في الفقرة الأولى من المار 474 من القانون المدني ما يلي : « إذا عقد الإيجار دون الاتفاق على مدة⁸ أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذاراً بالتخلي إلا بناءً على الآجال التي تحددها المار 475 من هذا القانون . »

يكون الإيجار غير محدد المدة إذا لم يعين المتعاقدين مدة الإيجار أو عقد الإيجار لمدة غير محددة و لو كان مكتوباً مادامت إرادة الطرفين اتجهت إلى ذلك كما يمكن أن يكون العقد شفوياً ويتعذر بذلك إثبات المدة ففي هذه الحالات كلها تجب على من يريد إنهاء العقد و أن يوجه إنذاراً بالتخلي⁹ أو تنبيهه بالإخلاء يخضع للشروط الواردة في المار 475 مدني. والتنبيه بالإخلاء هو تبليغ يوجه الطرف الذي يريد إنهاء عقد الإيجار والذي يكون غالباً المؤجر إلى الطرف الثاني و يمكن أن يصدر ممن ينوب عنهما كأحد الورثة أو الولي أو الوكيل . أو المتنازل له عن الإيجار... إل. ويعتبر توجيه التنبيه بالإخلاء إجراءً من النظام العام تتوقف عليه قابلية دعوى طر . ولقد حدد المشرع بمقتضى المار 475 آجال التنبيه بالإخلاء بحسب العين المؤجرة كما يلي :

- شهر في إيجار المساكن المؤثذ .
- ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدي .
- ستة أشهر في ديار السكنى المنفصل .

والإنذار بالتخلي يعين لزوما في الآجال التالية 15 يناير 15 أبريل 15 جويلية 15 أكتوبر، وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداء من الأجل الذي يليه” .

يبين هذا النص آجال الإنذار بالتخلي دون أن يستلزم شكلا خاصا لذلك فقد يكون برسالة مضمونة الوصول أو على يد محضر قضائي وهذا ما جرت عليه العادة لتفادي الأخطاء التي قد تقع في تحديده وفي كل الأحوال يجب أن يتوافر هذا الإنذار على اسم المرسل، عنوانه، صفته، اسم المرسل إليه وعنوانه و صفته ويكون طلب الإخلاء واضحا وغير معلق على شرط وأن تعين فيه العين المؤجر .و بجدر بنا أن نشير إلى أن المؤجر قد يلجأ للتنبيه بالإخلاء لأغراض عملية منها¹⁰:

— نفي قرينة التجديد الضمني فيكون بذلك المؤجر قد عبر عن نيته في عدم رغبته تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه.

— تعديل بعض شروط العقد ، فقد يرغب المؤجر في رفع بدل الإيجار إلى مبلغ معين بعد انقضاء مدة العقد فيوضح ذلك في التنبيه بالإخلاء ، فإذا سكت المستأجر ولم يوجه تنبيها مضادا يمكن تأويل ذلك بأن الإيجار قد تجدد ضمنيا بالشروط التي تضمنها التنبيه بالإخلاء .

تجديد الإيجار:

يقصد بتجديد عقد الإيجار استمرار المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها¹¹ سواء باتفاقه مع المؤجر صراحة على تجديد العقد وهو ما يعرف بالتجديد الصريح أو استمرار المنفعة برضاء المؤجر دون الإعلان عن التجديد ولا اعتراض على الاستمرار ما يفيد رغبته في التجديد و سنتطرق فيما يلي إلى كلاهما:

التجديد الصريح:

تجديد عقد الإيجار تجديدا صريحا مفاده اتفاق طرفيه صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء الإيجار السابق بينهما و عليه فان إعلان رغبتهما في تجديد العقد ضروري حتى لا نكون بصدد التجديد الضمني. كما يجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار من الرضاء و المحل و السبب غير أنه نشير فيما يخص كتابة عقد الإيجار لم تكن في هذه الفترة ركنا لانعقاده¹² و بالتالي تكون الكتابة إن وجدت -وسيلة للإثبات سواء في العقد السابق أو بعد التجديد ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك -.

التجديد الضمني :

تنص المادة 474 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الثانية منه : « ... إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو أبقى فيه بعد انقضاء تلك المدة فينعد لتاجر جديد تسري عليه المادة 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محدود» .

تنص المادة 509 من نفس القانون التي أحالتنا إليها المادة أعلاه على ما يلي « ... إذا انتهى عقد الإيجار بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه يعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمانا في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل ...» . ويقابل هذه المادة في التقنين المدني المصري¹³ المادة 599 والتي تنص على ما يلي « إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر و دون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير معيّن . ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي و مع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد للتأمينات العينية التي كان المستأجر قدّمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » .

إن القراءة المتمنة لهاتين المادتين تجعلنا نبرر الانتقادات الفقهية التي وجهت إلى المشرع الجزائري في صياغته لهذه المادة سواء من حيث التركيبة اللغوية التي لم تف بالمطلوب¹⁴ ولا من الناحية القانونية إذ هناك تناقض بين المادة 474 المذكورة أعلاه وبين نص المادة 509 من حيث مسألة تكييف بقاء المستأجر في العين المؤجرة¹⁵ ذلك أن الأولى تنص على انعقاد إيجار جديد بين المتعاقدين بينما تقضي الثانية بامتداد العقد السابق وبنفس شروطه ولكن لمدة غير محددة. والأصح هو أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون اعتراض من المؤجر هو إيجار جديد ينعد بإيجاب وقبول ضمنيين فبقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها هو الإيجاب الضمني وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمني¹⁶ يعتبر الإيجار الجديد الذي ينطوي عليه التجديد الضمني قد بدأ عقب نهاية الإيجار السابق مباشرة ويجب على هذا العقد الجديد أن يستوفي جميع أركانه من محل ورضاء وسبب وقت التجديد ليكون صحيحا

مرتبا لآثاره القانونية بغض النظر عن العقد السابق إذ لو اختل ركن من أركان العقد الجديد وقت التجديد يعتبر باطلا حتى ولو كان العقد السابق صحيحا .

كما لا يمكن اعتبار التجديد الضمني امتدادا للعقد السابق مادام المشرع اشترط قبول المؤجر وعدم اعتراضه بحيث لو كنا بصدد امتداد قانوني لعقد الإيجار فلا يكون لقبول المؤجر أو عدم اعتراضه أي معنى لأن حق المستأجر في البقاء مقرر قانونا¹⁷. ومن ثمة نميل إلى الرأي القائل بأن المشرع الجزائري كان قد نقل نص هذه المادة عن الماد 299² من التقنين المصري المذكورة سابقا و بإسقاطه لعبارة "إيجارا جديد" غير معنى النص وجعله مبهما¹⁸ ينعقد التجديد الضمني وآثاره بإيجاب و قبول ضمنيين ويجب على هذا العقد أن يستوفي جميع أركانه بالإضافة إلى شروط يجب توافرها أقرتها الماد 509 للتجديد الضمني، كما يرتب آثارا قانونية متى تم على هذا الوجه .

شروط التجديد الضمني :

1- أن يكون العقد السابق عقدا صحيحا و منتهيا : تجب أن يكون هناك عقد سابق انتهت مدته لأي سبب من أسباب انتهاء الإيجار شريطة ألا يتناقض هذا السبب مع طبيعة التجديد كالفسخ مثلا ولم يمتد العقد بحكم القانون أو لسبق التنبيه بالإخلاء¹⁹ وبطبيعة الحال يجب أن يكون العقد السابق صحيحا مرتبا لآثاره القانوني .

2- يجب أن يبقى المستأجر ينتفع بالعين : أي يستمر المستأجر بالانتفاع بالعين لمدة كافية لاستخلاص نيته في التجديد إذ لا يمكن استخلاص نية التجديد من مجرد التباطؤ في إخلاء العين المؤجرة مثلا لعدم توافر وسائل النقل المدة للإخلاء لفترة معينة و تسامح معه المؤجر بناء على هذه الأسباب وفي هذه الحالة يقع عيب إثبات استمرار المستأجر في العين على أنه يرغب في التجديد على من يتمسك بالتجديد الضمني - ونشير أنه قد يتعدد المستأجرون لكن يستمر بعضهم فقط أو أحدهم في الانتفاع و بالتالي ينعقد التجديد مع من بقي منهم فقط منتفعا بالعين المؤجرة.²⁰

3- يجب أن يكون المؤجر عالما باستمرار انتفاع المستأجر دون اعتراض منه على ذلك : ورد في نص الماد 509 «إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر العقد قد تجدد .» إذن فهو تشترط علم المؤجر باستمرار المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وكذلك عدم اعتراضه على ذلك لأن الاعتراض يحول دون تجديد العقد و يقع على المؤجر هنا عبئ إثبات عدم علمه ببقاء المستأجر ينتفع بالعين .

آثار التجديد الضمني :

باستقراء نص الماد 509 نجد أن التجديد الضمني لعقد الإيجار يرتب عدة آثار نذكر

منها ما يلي :

— تجدد عقد الإيجار بنفس شروط العقد السابق ولكن لمدة غير محددة : حيث يستخلص هذا من إرادة الطرفين الضمنية على تجديد العقد بنفس بنود العقد السابق ، غير أن مدة العقد الجديد ليست هي مدة العقد السابق بل هي مدة غير محددة تسري عليها أحكام الماد 474 م. ، ولا ينتهي هذا الإيجار إلا بإتباع الإجراءات المحددة في الماد 475 ق م بأن يرسل المتعاقد الراغب في إنهاء العلاقة الاجارية إنذارا بالتخلي للمتعاقد الآخر وفق الآجال التي حدتها هذه الماد .

— انتقال التأمينات العينية إلى العقد الجديد دون التأمينات الشخصية: جاء في نص الماد 509 في فقرتها الثانية ما يلي " ...و مع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمانا في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل ". فبالرغم من أن التجديد الضمني ينشئ عقد إيجار جديد مستقل عن العقد السابق إلا أن المشرع قرر انتقال التأمينات العينية كالرهن الحيازي والرهن الرسمي ، و يعتبر هذا الحكم استثناء من المبدأ الذي تقضي به الماد 893 من القانون المدني الجزائري على أنه لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته و انقضائه "...".

الحق في البقاء في الأمكنة :

يقصد بالحق في البقاء²¹ الامتداد القانوني لعقد إيجار سابق و صحيح بنفس شروطه أي أن عقد الإيجار الأصلي يبقى واجب التطبيق إلا أن صفة المستأجر التي منحها عقد الإيجار تتغير بانتهاء هذا العقد إذا كان الإيجار محدد المدة أو بعد انتهاء مواعيد الإنذار بالإخلاء التي حددها القانون بالنسبة للإيجارات غير محددة المدة فيتغير المركز القانوني للمستأجر ليصبح شاغلا للأمكنة و ما يصبح له من حقوق إنما يرتبه القانون و ليس عقد الإيجار الأصلي المنتهي على هذا الوجه.²²

نظم المشرع الحق بالبقاء بفائق العناية مخصصا له القسم الثاني من الفصل المخصص لعقد الإيجار في القانون المدن 75/58 مراعيًا في تنظيم أحكامه الوضع الاجتماعي الصعب السائد آنذاك فاقر هذا الحق لأشخاص معينين حتى لا يحكم عليهم بالإخلاء أمام حاجتهم الماسة للسكن²³ . فيظهر لنا جليا أن

المشروع وهو بصدد تنظيم هذه النصوص سعى لحماية المستأجر بالدرجة الأولى على حساب المؤجر و لكونها تحمي أحد أطراف العقد دون الطرف الآخر فإنها اتسمت بطابع الاستثنائية ، كما أنها قواعد غير عادية ذلك أن التمسك بهذا الحق لم يقتضيه العقد كما سبق الذكر وإنما كفله له القانون .

كما ذهبت المحكمة العليا في جميع قراراتها إلى اعتبار النصوص المتعلقة بالحق في البقاء من النظام العام و تثار المسائل القانونية المتعلقة به أمام أي جهة حتى أمامه . و يتعين علينا و نحن بصدد ضب تعريف له التفرقة بينه و بين التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي سبق التطرق له ، فهذا الأخير يقع باتفاق الطرفين و تنسب العلاقة الإيجارية الجديدة إلى الإرادة الضمنية للمؤجر في حين يفرض حق البقاء على المؤجر بقوة القانون و يطبق هذا الحق على جميع الأماكن المعدة للسكن أو المهنة غير التجارية حسبما قضت به المادة 514 من م. ، كما أقرت أنه يستفيد من هذا الحق المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي و المتنازل له عند انتهاء مدة الإيجار و كذا المقياض .²⁴ كما يستفيد من هذا الحق الأشخاص الطبيعيون مهما كانت جنسيتهم و يمكن كذلك للأشخاص الاعتباريين التمسك بهذا الحق إذا ما كانوا يتعاطون نشاطا غير مريح و تشير المادة 516 من م. إلى الجمعيات و الأحزاب و المنظمات الجماهيرية.²⁵ هذا و تشير أنه يطبق حق البقاء على جميع المحلات المعدة للسكن إلى غاية صدور المرسوم 93 03 و يستبعد من نطاق تطبيقه الأراضي الفلاحية و كذا المحلات التجارية و الصناعية و الحرفية .

خصائص حق البقاء :

يتميز حق البقاء عن غيره من الحقوق بمجموعة من الخصائص فهو حق يسري بقوة القانون دون اتخاذ أي إجراء وهذا ما قضت به المحكمة العليا²⁶ في القرار، 41671 المؤرخ 22 12-1986 ، كما أنه غير محدد المدة حيث أن شاغل الأمانة المستفيد من هذا الحق يستفيد من إيجار غير محدد المدة وهو حق غير مطلق فقد يسقط عن الشاغل في الحالات يمارس فيها المالك حق الاسترداد ، فضلا عن أنه حق غير قابل للتنازل وحق شخصي غير قابل للانتقال طبقا للمادة 523 من القانون المدني.

وأخيرا وإن كان حق البقاء نظام قانوني فرضه المشروع رغم إرادة المؤجر فمع ذلك فإنه ليس بحق جبيري على المستأجر إذ يمكنه مغادرة الأمانة بمجرد انتهاء مدة الإيجار ولا يمكن للمؤجر أن يفرض

عليه البقاء والمكوث بالعين المؤجرة ، ومن اجتهادات المحكمة العليا في هذا الشأن أنه يمكن الحكم بالطرد بعد تنبيهه بالإخلاء إذا لم يطالب المستأجر بحقه في البقاء بالأمكنة²⁷.

شروط ممارسة الحق في البقاء في الأمكنة :

إن الاستفادة من حق البقاء في الأمكنة تستوجب توافر شروط معينة نوجزها فيما يلي :

- سند إيجار صحيح : تقتضي المار 514 من م. أن يكون الشاغل مستندا إلى عقد إيجار صحيح سواء كان عقد الإيجار مكتوبا أو شفويا يثبت بوصولات ويشمل سند الإيجار إلى جانب الإيجار الأصلي الإيجار الفرعي والتنازل عليه وفي هاتين الحالتين يجب أيضا أن يكون التأجير من الباطن صحيحا وكذا التنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة²⁸.
- حسن نية الشاغل للأمكنة : يخضع حسن نية المستأجر لتقدير قضاة الموضوع ويمكن استنتاجها من وفاء المستأجر بالتزاماته التعاقدية كدفع الأجرة في المواعيد المحددة لها وعدم التصرف في العين المؤجرة دون موافقة الأجير²⁹.

- يجب أن يكون المستأجر شاغلا للعين المؤجرة شغلا فعليا : نستشف من قراءة نص المادة 517 أن تمسك المستأجر بالحق في البقاء يستوجب أن يستمر شغله للأمكنة ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية إلا إذا استدعت وظيفته التنقل ما يبرر شغله للمكان مدة أقل كما لا يمكن التمسك بالحق في البقاء لمن كان يشغل المكان بقصد استعماله للمتعة في الموسم³⁰.

- يجب ألا يكون قد صدر ضد المستأجر حكما بالتخلّي : لا حق في البقاء للمستأجر الذي صدر ضده حكم قضائي بالتخلّي حاز لقوة الشيء المقضي به فنشير أن الحق في البقاء اعتبره المشرع بصريح نص المار 525 م. حق شخصي غير قابل للانتقال إلى الغير وأورد على هذا المبدأ استثناء تضمنته المار 513 حيث يرجع الحق في البقاء في المكان المعد للسكن أو المهنة في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل [□] لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته و كانوا يعيشون منذ أكثر من ستة أشهر و بالتالي أقر حالتي هجر المنزل و الوفاة لانتقال حق البقاء . وجدير بالذكر أنه ثمة حالات أين تتوافر في الشاغل جميع الشروط التي أقرها القانون للاستفادة من هذا الحق لكن و لأسباب قد تتعلق بطبيعة العين المؤجرة أو بالمالك وقد تكون بسبب إشتراطات في العقد تحول دون التمتع بهذا الحق للشاغل .

حالات ترجع إلى طبيعة العين المؤجرة : لا يمكن التمسك بالحق في البقاء في الأماكن المحظورة وفي الأماكن التي انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة على أن تعوض الجهة التي انتزعت الملكية للمستأجر أو

الشغل. كما لا يتقرر الحق في البقاء في الأماكن التي حصل مالكها على رخصة هدمه. وفي هذه الحالة يجب على المالك أن يخطر الشغل في مها 06 أشهر مسبقا و أن يمنحه مسكن آخر، كما يجب أن يشرع في الأعمال خلا 03 أشهر من خروج الشغل كما نصت الماد 519 ؛ م. على عدم التمسك بالحق في البقاء في الأماكن التي حصل صاحبها على رخصة القيام بأشغال مع التزام هذا الأخير بالشروط والإجراءات التي أقرها القانون لذلك². هذا ونشير أن زوال حق البقاء وفق هاتين الحالتين الأخيرتين لن يكون نهائيا و إنما ينتقل حق البقاء إلى الأمكنة التي بنيت أو جددت متى أخرج الشغل بمقتضى الماد 518 519 ؛ م. وفق ما نصت عليه الماد 520 ق م في فقرتها الأولى.

ولا يتمسك بالحق في البقاء أيضا في الأماكن الخالية و الملحقة بالعين المؤجرة من بساتين ومساحات حيث نصت الماد 522 ق م على أن المالك يستطيع أن يبني عليها سكنات جديدة بشرط عدم الإنقاص من انتفاع الشغل للسكنات كما يلتزم المالك بالإجراءات والشروط التي أقرها القانون لمصلحة الشغل كما يجب إعادة تقدير الأجرة بالنسبة للشغل الذي يبقى ينتفع بالعين³³.

حالات تتعلق بالمالك:

حيث يحق للمالك أن يستعيد السكن مع إعادة إسكان الشغل أو دونه سواء كان لحاجة المالك نفسه أو زوجه أو فروعه أو أصوله إلى السكن أو لاستعمال المحل لأغراض مهني. ويشترط هنا ألا يكون للمالك سكن يفي بحاجياته كما يجب أن يكون المالك قد اكتسب الملكية بتاريخ ثابت لمدة عشر سنوات قبل استعمال حق الاسترجاع³⁴ فضلا على ضرور إخطار الشغل بنيته في الاسترجاع وفق ما نصت عليه الماد 531 ؛ م.³⁵.

حالات استرجاع ترجع إلى اشتراطات في العقة :

قد يتفق المالك أو المستأجر على عدم ممارسة حق البقاء و يدرج هذا الشرط في العقد على أن يوافق المستأجر على استعادة الأمكنة متى شاء المالك على أن يستند حق الاسترجاع إلى رغبة مشروعة في شغل المكان و ليس بقصد الإضرار بالشغل وللقاضي سلطة تقدير ذلك حسب ما ورد في نص الماد 534 من القانون المدني القديم .

مدة الإيجار وفق المرسوم 03 93 :

فبموجب هذا المرسوم³⁶ عدل المشرع من أحكام عقد الإيجار الذي نظمه بمقتضى الأم 75 58 المؤرخ 20 رمضان ع 1395 هـ الموافق 26 سبتما 1975 وبذلك تغيرت السياسة التشريعية في هذا المجال حيث تقرر عدم تطبيق حق البقاء و المواد المتعلقة بالمنازعات و التجديد على الإجراءات اللاحقة لصدور هذا المرسوم . فبعدما كان المشرع يحمي المستأجر موفرا له الاستقرار بمنحه الحق في البقاء في الأمكنة الذي كان يستفيد منه متى توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا أصبح يحمي المؤجر بالدرجة الأولى، فبالغائه هذا الحق أزاح على المؤجرين ما كانوا يرونه تهديدا للملكيتهم و الهدف من هذا التغيير هو تشجيع الاستثمار و التحفيز عليه في مجال الإيجار فأطلق حرية إرادة الأشخاص في تحديد شروط العقد إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة³⁷. لقد تصدى هذا المرسوم لנקاط عديدة فسرت رغبة المشرع في تغيير السياسة الإيجارية و أعلنت عن تأثره البالغ بتبني الجزائر النظام الليبرالي و تخليها عن الاشتراكية ، و من أهم المبادئ التي كرسه هذا المرسوم إلى جانب نصه على وجوب كتابة عقد الإيجار³⁸ والتي كانت من أهدافه الأساسية حظيت المدة في عقد الإيجار بنصيب وافر من التعديل فجاء فيه ما يلي :

- إلغاء العمل بنظام الحق في البقاء في الأمكنة:

نصت الماد 20 من هذا المرسوم على ما يلي "لا تطبق أحكام المواد 471 - 472 - 473 - 474 509 وكذا المواد 514 إ 537 من الأ، 75/58 بالحق بالبقاء في الأمكنة على عقود الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم . يفهم من نص هذه الماد أن المحلات المهنية كعيادة الطبيب و مكتب المحامي أو المحضر... الخ، غير مخاطبة و ليست معنية بهذا النص الذي تحدث عن الحق بالبقاء في الأمكنة على عقود الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي، ونستنتج بمفهوم المخالفة أن عقود إيجار المحلات ذات الطابع المهني غير معنية إطلاقا بهذا المرسوم التشريعي، و من تم تبقى خاضعة للقانون المدني ويستفيد أصحابها من الحق في البقاء في الأمكنة بمقتضى نص الماد 514 من القانون المدني.

إذن إلغاء العمل بنظام الحق في البقاء ينطبق على عقود الإيجارات ذات الاستعمال السكني التي أبرمت بعد صدور المرسوم التشريعي 93 03 إذ نصت الماد 22 منه " إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونا، يتعين على المؤجر أن يغادر الأمكنة " وهذا ما ذهب إليه الفقرة السادسة من الماد 06 من

المرسوم التنفيذي 94 69 ، والتي جاء فيها " يلتزم المستأجر بما يأتي : إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقاً لأحكام الماد 22 من المرسوم التشريعي رقم 93 03 وذلك دون إضرار ولا إخطار مسبق من المؤجر وعليه أصبحت عقود إيجار المحلات السكنية تنتهي بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى توجيه إضرار أو إنذار بالتخلي من طرف المؤجر للمستأجر كما لا يحق لهذا الأخير التمسك بحق البقاء في السكن بعد انتهاء مدة العقد. وبالتالي إلغاء العمل بحق البقاء على كل الإجراءات المبرمة بعد صدور هذا المرسوم فيجعل من المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره شاغلاً بدون حق و من ثم قابلاً للطرد . وأقل ما نقوله عن هذا الوضع الجديد أن المشرع راعى المؤجر أكثر منه المستأجر الذي لطالما كان يوفر له الحماية فعلى أساس التحفيز على الاستثمار تم تحرير المؤجر من شبح الحق في البقاء الذي حال دون الانتفاع بما يملك خوفاً من الأحكام التي تضمنها التشريع المدني الماسة بحقوقهم . بقاء تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم خاضعاً للتشريع السابق أي القانون المدني لو كان التجديد لاحقاً لصدوره :

تنص الفقرة الثانية من الماد 20 من ذات المرسوم على أن : " يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعاً للتشريع السابق المطبق على هذه العقود³⁹. ويمكن اعتبار هذه الفقرة وجه الاختلاف البارز بين هذا المرسوم و التشريع الحالي حول موضوع المد . ذلك أن المشرع أبقى عقود الإيجار التي أبرمت في ظل القانون المدني وتم تجديدها بعد صدور المرسوم 93/03 خاضعة للقانون المدني.

وبناءً على ما سبق ذكره فيما يتعلق بتجديد الإيجار على أنه ليس امتداداً للعقد السابق وإنما هو إيجار جديد بإيجاب وقبول جديدين فذهب جانب من الفقه إلى أنه من المفروض أن يخضع تجديد عقود الإيجار للقانون الجديد واعتبروا بقاء العقد خاضعاً للقانون السابق مخالفاً للمبادئ القانونية المعمول بها في تطبيق القانون من حيث الزمان⁴⁰.

- ضرورة تحديد مدة العقد في النموذج المقرر :

لقد نصت الماد 21 من المرسوم 93-03 على أنه تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدده التنظيم، ثم صدر المرسوم 94 69⁴¹ لتحديد نموذج عقد الإيجار ويحتوي على تعيين طرفي العقد، ومدته، وسعر الإيجار، والأعباء، والضمانات، وواجبات

الطرفين، ونهاية العقد، مع الإشارة في الأخير إلى وجوب تسجيل العقد لدى المصالح المختصة، فإلى جانب النص إلى وجوب كتابة عقد الإيجار وفق هذا النموذج إذ يتعين على أطراف العقد التقيد بالنموذج الذي يدون عليه مدة الإيجار ونهاية العقد مما نستنتج القول أن المشرع نص على المدة في المرسوم التشريعي غير انه اكتفى بضرورة تحديدها دون تقييدها بحد أدنى أو حد أقصى .

بالرغم من انعدام الآثار القانونية لانعدام الكتابة ذلك أن المشرع لم يرتب انعدام صحة عقد الإيجار وبالتالي إمكانية الرجوع إلى القواعد التقليدية للإثبات إلا أن الواقع يبين لنا أن كتابة عقد الإيجار خاصة لدى الموثقين وتدوين مدته لاقت نجاحا كبيرا ذلك أنها استرجعت ثقة المالكين في التمكن من سكناتهم بعد انتهاء الإيجار خاصة وإن إضفاء الصيغة التنفيذية على هذه العقود وتنفيذها مباشرة من طرف المحضرين حررهم من إجراءات المحاكم، غير أن الفقرة الأخيرة من نفس المادة أشارت إلى أنه في حالة انعدام العقد فان أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة ، والمقصود بالمخالفة عدم كتابة عقد الإيجار، وفي ظل الغموض الذي اكتنف هذه الأحكام أهم ما يمكن قوله أن المشرع منح صفة المستأجر لمحتل الأمكنة لمدة سنة و كأنه بمثابة عقوبة أوقعها على المؤجر لعدم كتابة العقد الذي يفترض أن يكون بمبادرة منه⁴² .

غير أن قراءة هذه التعديلات تخلص بنا إلى القول بأن المرسوم 33 03 جاء لتغيير عقليات وأوضاع كانت تسود سوق الإيجار الوطنية مردها التشريع المعمول به قبل وبعد صدور القانون المدني كما جاء لإرجاع الطابع الرضائي لعقد الإيجار وهو طابعه الأصلي فهو يفسر حرص المشرع على الحفاظ على توازن هذه العلاقة لتعارض مصالح أطرافها فان انقص من حقوق أحدهما كان ذلك امتياز للطرف الأخر والعكس صحيح . إلا أنه وجد نفسه أمام دافع اجتماعي واقتصادي معين لا يسمح له بتطبيق هذا القانون بأثر فوري فعمل على ترك الأوضاع كما كانت عليه بالنسبة لعقود الإيجار الجارية وبقيت تخضع للقانون المدني، هذا الأمر الذي طرح من الناحية العملية إشكاليات على مستوى المحاكم كون الأغلبية الساحقة لهذه العقود أبرمت قبل صدوره.

وفي المقابل فإن هذا المرسوم أهمل التطرق لمواضيع في غاية الأهمية منها كونه لم يضع للمدة حدا أقصى أو حدا أدنى وهذا ما جعل المستأجر تحت رحمة المؤجر لاسيما حاجته الماسة للسكن في ظل الأزمة الحادة التي تعيشها البلاد. كما يؤخذ عليه أنه أدخل تعديلات- اكتنفها الغموض- على القانون المدني بصفة غير مباشرة⁴³، أي بمناسبة التشريع حول الترقية العقارية إذ طرح مشاكل قانونية

عديدة بقواعده الخاصة التي ألغت قواعد عامة و بالتالي ظهرت الضرورة الملحة لإصدار قانون مدني بقواعده العامة يضع حدا لهذا الانفصام و الازدواجية القانوني .

مدة الإيجار وفق القانون المدني الحال 05-07

بعدها كان عقد الإيجار عقدا رضائيا يكفي لانعقاده تراضي أطرافه سعى المشرع إلى شكلنة هذا العقد تدريجيا عبر مسيرته التشريعية ليصبح عقدا شكليا يفترض لانعقاده إتباع شكليات معينة وإلا كان باطلا، كذلك هو حال مدة العقد التي لم تكن في منأى عن هذا التعديل ففي ظل هذا القانون، 07 05 أصبحت المدة ركنا من أركان انعقاده إذ يبطل العقد إذا تخلف هذا الركن ليضع المشرع حدا للغموض الذي طالما اكتنف النصوص السابقة فحدد مصير العقد الذي لم يستوف أركانه، أي البطلان. علما أن المشرع أوجب النص على المدة في العقد إلا أنه لم يضع حدا أقصى للمدة ولا حدا أدنى لها كما أن صدد هذا التعديل ألغى العمل بالحق بالبقاء نهائيا و قيد هذا المبدأ بحالة استثنائية خص بها المسنين من المستفيدين منه كما حدد مرحلة انتقالية يبقى معمولا بهذا المبدأ خلالها إلى حين الإلغاء النهائي له بانتهاؤها والتي تتزامن وسنا 2017، وعليه ستشتمل دراستنا لمدة الإيجار في ظل التعديل الحالي ثلاث محاور رئيسية و هي :

- ضرورة النص على مدة عقد الإيجا .
- إغفال وضع حد أدنى و حد أقصى لمدة الإيجا .
- المرحلة الانتقالية للحق بالبقاء و الاستثناء الوارد على هذا الإلغا .

أولاً : ضرورة النص على مدة عقد الإيجا :

يستفاد توقيت عقد الإيجار من تعريف المشرع لهذا العقد الذي ورد في نص الما، 467 من القانون المدني الحالي بأن: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " ولما كان هذا العقد من العقود الزمنية فلا يمكننا تصور انعقاده منفصلا عن الزمن فالمدة عنصر جوهري فيه لا ينعقد إذا اختلف المتعاقدان على تحديدها كما أن الأجرة تتحدد وفقا لمدة المنفعة فيفهم من هذا التحديد للمدة أن عقد الإيجار عقد مؤقت ينعقد لمدة مثله مثل غيره من عقود المدة و لذلك لا يجوز تأييده أو أن يتفق طرفاه على توقيته لمدة تتحقق معها مسوائ التأييد كأن يتفقا على أن يبقى الإيجار ما بقيت العين المؤجر .⁴⁴ فالتأبيد يخلق فاصلا أبديا بين الملكية و الانتفاع

حيث تكون للمؤجر الأولى و المستأجر الثانية كما يرتب الإيجار التزاما شخصيا على عاتق أطرافه وتقضي المبادئ العامة أنه لا يكون أديا فيكون بمثابة قيد أدي على حق المالك في إدارة ما يملك كذلك هو الحال بالنسبة للشرعية الإسلامية حيث يكون عقد الإيجار محدد المدة والقيمة والمنفعة فإذا خلا من ذلك كان العقد غير صحيح شرعا وعقد الإيجار المؤبد والذي يمتد تلقائيا رغما عن إرادة المؤجر-أي المالك- يعد باطلا لعدم توافر ركن الرضا من أحد الطرفين وكل عقد يداخله الغش والإكراه يكون عقد غير صحيح شرعا .⁴⁵

يكون تحديد المدة بشتى الطرق فإما أن تحدد مدة الإيجار مع تحديد بدايته ونهايته وهذا هو التحديد المحكم الذي تبناه المشرع في نموذج الإيجار⁴⁶ وإما تحدد المدة و تحدد معها بداية العدة . وإما أن تحدد نهاية العقد فتكون المدة من يوم الانعقاد إلى تاريخ انتهاء الإيجا .

ثانيا :عدم تقييد المشرع المدة بحد أدنى وحد أقصى

لم يضع المشرع حدا أقصى لعقد الإيجار التي يمكن أن يتفق عليها المتعاقدان في عقد الإيجار مثله مثل المشرع المصري بينما اتجه الفقه المصري إلى أنه لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن ستين سنة قياسا على مدة الحكر التي تضمنها الماد 999 ؛ . المصري وإلا اعتبر في حكم الإيجار المؤبد أما إذا انعقد لمدة أقل من ذلك كان للقاضي السلطة التقديرية في اعتباره مؤبدا من عدمه⁴⁷ مسترشدا بالظروف المختلفة لكل عقد فإذا انعقد الإيجار وكان مؤبدا فإنه لا يكون باطلا وإنما تنقص مدته إلى الحد الذي يجعله مؤقتا وفقا لتقدير القاضي على أن لا تتجاوز هذه المدة ستين عاما إلا انه تضاربت الآراء حول مسالة إنقاص المدة إلى الحد الأقصى فمنهم من أسندها لتطبيق نظرية انتقاص العقد التي أقرتها الماد 143 من القانون المدني المصري في حين رأى فريق آخر أن إنقاص المدة هو تطبيق لنظرية تحول العقد المنصوص عليها في الماد 144 من ذات القانون⁴⁸ .

أما في فرنسا فلقد استقر القضاء الحديث على أن الإيجار المؤبد يقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته لمبدأ التوقيت وبالتالي للنظام العام للملكية والاقتصاد ولو انه كان مترددا في هذه المسألة فقضى أحيانا بإنقاص المدة إلى 99 سنة⁴⁹ أما إذا تبين للقاضي بوضوح من ظروف الدعوى أن تأييد الإيجار هو شرط ثانوي في العقد يمكن إبطاله مفردة مع بقاء الإيجار صحيحا لمدة 99 سنة فيما يعني أنه يمكن للقاضي جعل الإيجار ينتهي بالحد الأقصى إذا جاوز ذلك كما يمكن لأن يبطل العقد إذا تبين أن المتعاقدين ما كانا ليبرما الإيجار لو علما بأن مدته ستنتقصي عند هذا الحد .

وعليه فالمشروع الجزائري لم يضع حدا أقصى للمدة كما فعلت بعض التشريعات كما انه لم يتعرض للحد الأدنى التي يجوز الاتفاق عليها فلم يضع قيда على حرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة⁵⁰، فيمكن القول بأن المشروع أعاد لهذا العقد خاصية الرضائية المسلوقة منه وكرس مبدأ سلطان الإرادة الذي يميز مثل هذه العقود كما يستبعد أن يكون إغفالا منه التعرض لها كونه تناولها في مواضع متشعبة منها ما تعلقت بأهلية المستأجر وعقود أخرى اوجب لها شكلا معيننا حتى يكون نافدا إن هي انعقدت لمدة طويلة حيث نص المشروع المدني في الماد 468 ق م على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك .إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات " .

يفهم من النص بأنه يجوز للشخص الذي لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يبرم عقود إلا إيجار. غير أنه لا يجوز له أن يبرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك. و في حالة ما إذا ابرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فإنه يسري لمدة الثلاث سنوات ولا يعتد بالمدة الزائدة عنها، ولا يخفى علينا أن الولي له حق إدارة أموال من هو تحت ولايته حيث جاء في نص الماد 88 من قانون الأسرة⁵¹ "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية . /ذ 4 إيجار عقار قاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد " .

اشترطت هذه المادة على الولي ضرورة الحصول على ترخيص من الجهة القضائية المختصة لإبرام عقد إيجار يرد محله على أموال القاصر ممن تحت ولايته اذا زادت مدته عن الثلاث سنوات المنصوص عليها أو امتد الإيجار لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد. وفي حالة استجابة الجهة القضائية لطلب الولي فان عقد الإيجار يكون قد تحصن من قابليته للإبطال التي أقرتها الماد 468 قانون مدني، أما في حالة إبرام الولي للعقد دون إلاذن القضائي فان مدته لا تكون سارية إلا في حدود ثلاث سنوات .

فإلى جانب هذه الأحكام التي خص بها المشروع مدة الإيجار مراعيها فيها الحالة القانونية للمستأجر نشير إلى كون الإيجار ينتهي بقوة القانون إذا صدر من المنتفع بنهاية الانتفاع⁵² كما ينتهي بانقضاء حق الاستعمال وحق السكن إذا صدر عن صاحب حق الاستعمال وحق السكن⁵³ . من جهة أخرى نذكر أن المشروع أوجب تحت طائلة البطلان أن تفرغ عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات في قالب مكتوب ثابت التاريخ وقد أدرجت هذه المادة في القسم المتعلق بأثر الرهن بين المتعاقدين⁵⁴ .

ثالثا: الحق في البقاء في ظل القانون 05-07 :

إن الحق في البقاء الذي ظل معمولاً به منذ الاستقلال تم إنهاء العمل به حيث أورد المشرع بمقتضى هذا القانون أحكاماً جديدة من شأنها حماية المؤجر وأعاد التوازن في الحقوق المالية المترتبة عن عقد الإيجار خلافاً لما كان معمولاً بها في ظل القانون السابق الذي عرف عدم توازن الحقوق لكل من المؤجر و المستأجر بحيث خول لهذا الأخير حقوقاً كثيرة مؤكدة بقرارات قضائية صادرة عن قمة الهرم القضائي بشكل يصعب على المؤجر استرجاع العين المؤجرة. وأصبح المستأجر يظهر بمظهر المالك للعين التي يشغلها⁵⁵ إلا أن المشرع تدارك الوضع فوضع حداً للأحكام السابقة منهيها العمل بحق البقاء و تمكين المؤجر من استعادة العين المؤجرة وإخلاء المستأجر منها عند انقضاء مدة الإيجار دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، غير أنه و لأسباب اجتماعية محضة لا يمكن وضع المستأجر فجأة أمام هذا الوضع ، فأقر المشرع على سبيل الاستثناء حالتين يستمر فيهما العمل بهذا الحق فمخ للمستفيدين منه في ظل القانون السابق فترة من الزمن ليتمكنوا من ترتيب أمورهم كما راعى المسنين منهم فاستثناهم من هذا الإلغاء و لذلك سنتعرض لهاتين النقطتين كل على حدى .

1- المرحلة الانتقالية للحق في البقاء المنصوص عليها

جاء في نص المادّة 507 مكرر فقر 1 ما يلي: " تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة عشر سنوات ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية " وبالتالي كل الأشخاص المستفيدين من الحق في البقاء في الأمكنة سواء اكتسبوا هذا الحق أم انتقل إليه فإنه يظل قائماً لمدة عشر سنوات ابتداءً من تاريخ نشر القانون .

وبالتالي سا 2017 هي سنة نهاية المرحلة الانتقالية التي وضعها المشرع في يد الشاغل للأمكنة الذي استفاد من الحق في البقاء في ظل التشريع السابق مما يعاد تداول مثل هذه القضايا من جديد ونلاحظ أن المشرع الجزائري يسعى في جميع النصوص للحفاظ على توازن العلاقة الإيجارية بما تقتضيه التطورات التي يعرفها المجتمع. فلاحظ أن الحق في البقاء حال دون التحفيز على الاستثمار و قيد على مبدأ سلطان الإرادة في العقود فألغاه و بذلك فضل مصالح المؤجر و راعاه أكثر منه المستأجر الذي وفقاً للوضع الجديد سيكون تحت رحمة المؤجر، لأجل ذلك منحه فترة عشر سنوات ليعيد ترتيب أمورهِ من جديد آخذاً بعين الاعتبار أزمة الإسكان الحادة التي تعرفها البلاد .

- الحق في البقاء لمن بنا 60 سنّد :

ورد في نصّ المادّة 507 مكر 2 : "غير أنّ الأشخاص الطبيعيين البالغين ستّى 60 سنّد كاملة عند نشر هذا القانون و الذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدّة للسكن ، وفقا للتشريع السابق ، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم . لا يستفيد من هذا الحق الورثة و لا الأشخاص الذين يعيشون معهم ". وبالتالي أخذ بعين الاعتبار المسنين فقط دون ورثتهم و لا الأشخاص الذين يعيشون معهم . الذين استفادوا من هذا الحق في ظلّ التشريع السابق فيبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم و كأنه يقر أنّ إلغاء الحق في البقاء و قعه على المستأجر كبير التأثير لكن تمليه عليه ما تشهد به البلاد من تطورات .

من خلال تفحص التعديلات التي أدخلها المشرع الجزائري على عقد الإيجار سيما تلك المتعلقة بالمدة باعتباره نموذجا لل عقود الزمنية التي يعتبر الزمن عنصرا تقاس به أداءات الأطراف نلتمس رغبة المشرع في الحفاظ على توازن هذه العلاقة التي تعارضت مصالح أطرافها بالرغم من أنه راعى المؤجر على حساب المستأجر ، هذا من جهة و جهة أخرى سعى لمسايرة التطورات التي تعيشها البلاد اقتصاديا ، وبغرض التحفيز على الاستثمار في المجال العقاري غلب في كثير من الأحكام المصلحة الاقتصادية الجماعية على المصالح الخاصة الفردية . وفي قراءة للمسيرة التشريعية التي خاضها عقد الإيجار منذ الاستقلال يمكن التوقف عند أهم محطات هذه المسيرة فيما يتعلق بالمدة في هذا العقد و إيجازها في النقاط التالية :

- إن أزمة السكن التي عرفتها البلاد بعد الاستقلال هي التي جعلت المشرع يأخذ بأحكام حق البقاء بمقتضى الأمر 58 75 المتضمن القانون المدني فكان في ذلك إجحافا بحقوق الملاك المؤجرين وتبين أنهم امتنعوا عن تأجير أملاكهم خوفا مما يحتوي عليه التشريع المدني من أحكام تمس بحقوقهم كملاك مما جعل البلاد من جديد تشهد أزمة إسكان خانقة وبالتالي هذا السبب نفسه جعل المشرع يتدخل سنّا 1993 بموجب المرسوم 03 93 لإنهاء العمل بحق البقاء وإزالة ما رآه الملاك شبحا يهدد الاستثمار في أملاكهم.

- إذا كان المرسوم التشريعي رقم 93- 03 قد أنهى العمل بحق البقاء إلا أنّ الموضوع بقي يطرح إشكاليات على مستوى جداول المحاكم كون الأغلبية الساحقة لعقود الإيجار أبرمت قبل صدوره وظلت خاضعة للقانون المدني بل وحتى تجديدها يخضع له ، وهذا ما رآه بعض قراء القانون مخالفا للمبادئ القانونية المعمول بها في تطبيق القانون من حيث الزمان .

- ضرورة استصدار قانون مدني عام بطبيعته يقضي على ازدواجية النصوص لما يحمله المرسوم 93 03 ، فهو قانون خاص بطبيعته لكنه لم يكتف بتقييد ما هو عام في القانون المدني بل قام بإلغاء نصوص كاملة منه وأبقى على بعض النظم على الإجراءات المبرمة قبل صدوره .
- الإلغاء التدريجي لحق البقاء مع تحديد مرحلة انتقالية للمستفيدين منه في ظل القانون السابق، ذلك أن المرسوم 93 03 وإن كان قد ألغى العمل بهذا النظام فإنه أبقى العقود التي أبرمت قبل صدوره ولو تم تجديدها بعد صدوره خاضعة للقانون السابق إلى أن ألغاه نهائيا بمقتضى القانون 07 05 مع تحديد مدة عشر (10) سنوات كمرحلة انتقالية للمستفيدين من هذا الحق لترتيب أمورهم ، وبذلك كانت سن 2017 بمثابة خط النهاية لهذا النظام .
- استثناء فئة المسنين - البالغ عمره 60 سنة فما فوق عند تاريخ صدور القانون 07 05 - المستفيدين من الحق في البقاء من القانون الملغى له وبقائها متمتعة بهذا الحق إلى حين وفاتها مع عدم انتقاله إلى الورثة.
- ضرورة تحديد المدّة في عقد الإيجار وبالتالي أصبحت ركن من أركان هذا العقد يترتب عن تخلفه البطلان، غير أن المشرع أغفل تحديد المدّة بحد أدنى وحد أقصى عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات الأجنبية ليفتح بذلك المجال إلى تعسف المؤجر في استعمال هذا الحق وبقاء المستأجر تحت رحمته ، وإن كان هذا التحديد يقيد من مبدأ سلطان الإرادة في العقود فهو سيساهم في منح المستأجر نوعا من الاستقرار المطلوب منه .

الهوامش:

- القانون رأ 07/05 المؤرخ 13 ما: 2007 المتضمن القانون المدني الجزائري .
- ² الأمر 75 58 لمؤرخ في 20 رمضان عا 1335 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975 ولقد عرفت المادة 467 منه عقد الإيجار كالتالي: . ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر. وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف هذا الزوج من اجل حضانة الأولاد خاصة .
- ³ تبرز أهمية الزمن في أعمال نظرية الظروف الطارئة الذي لا يتحقق إلا بعد مضي مدة من التعاقد وكذلك في حالة الفسخ الذي لا يكون له أثرا رجعيًا لاستحالة إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، و يضاف إلى هذا ما سنتناوله بالدراسة في هذا البحث حول المد .

⁴ - بعدما تبنت الجزائر النظام الليبرالي الرأسمالي على الصعيد السياسي و الاقتصادي متخلية عن النظام الاشتراكي تأثرت بذلك التشريعات الوطنية ، لاسيما عقد الإيجار الذي عدلت أحكامه سواء بموجب المرسوم 03-93 الذي عبر عن رغبة المشرع في التشجيع على الاستثمار في المجال العقاري فراعى المؤجر أكثر منه المستأجر الذي طالما وفر له الاستقرار في التشريع السابق أو بمقتضى القانون 05-07 أين تم إسقاط عدة مسائل قانونية عرفها القانون السابق أهمها الحق في البقاء الذي سيكون له نصيب في بحثنا هذ .

⁵ - أحمد شرف الدين ، عقد الإيجار في القانون المدني و قوانين إيجار الأماكن المبنية ، طبعة نادي القضاة ، الطبعة الثالثة 2013 ، فقر 134 ، ص 342.

⁶ - وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 47153 المؤرخ في 15 02 1988 ، م و 1992 ، عد 43 . إذ جاء في فحواه : من المقرر قانونا أنه ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ماعدا ما نصت عليه أحكام الماد 474 من القانون المدني التي تخص الإيجارات غير محددة المدة و التي تعذر إثبات مدتها أو عقدت دون ذكر مدتها ، و لما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما اشترطوا توجيه التنبيه بالإخلاء رغم أن عقد الإيجار محدد المدة قد خالفوا القانون و استوجب نقض قرارهم .

⁷ - عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى 2001 ، ص 73.

⁸ - تفضل الدكتور محمد فريدة ، وبحز "دون التعرض للمد " بدلا من دون اتفاق على المدة كما جاء في النص إذ لا بد أن تتجه إرادة المتعاقدين عند إبرام العقد إلى اعتباره عقد زمني وليس مؤبدا . راجع محمد فريدة ، عقد الإيجار ، مطبوعات جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، طبعة 2008 ، ص 23 .

⁹ - هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 97446 المؤرخ 28 09 1993 . وكذا القرار رقم 161759 المؤرخ 15 09 1998 حيث أقرت أن التنبيه بالإخلاء يعد إجراء حكاميا لإنهاء علاقة الإيجار و في غيابه يتعين على قضاة الحكم برفض دعوى الطر .

¹⁰ - حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة ، دار هومو ، الطبعة الرابعة ، 2006 ، ص 104 .

¹¹ - انظر قرار المحكمة العليا في هذا الموضوع . رقم 47153 مؤرخ 15-02-1988 ، ه 1992 ، عا 03 ، ص 43.

¹² - هلال شعرة الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، دار الجسور للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، 2010 ، ص 64.

¹³ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس ، منشورات الحلبي الحقوقية ، طبعة 2000 ، الفقه 517 ، د 78.

¹⁴ - يرى الأستاذ هلال شعرة أنه ثمة ركافة في صياغة الفقرة الثانية من الماد 509 خاصة في قول : يعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل التأمينات... « فإذا كان المشرع قد اعتبر التجديد الضمني مجرد

امتداد للإيجار السابق فلم يكن عليه أن يستعمل عبارة ومع ذلك بل سيستعين بمصطلح يفيد الإضافة إلى الجملة السابقة كالقول مثا...وعلي . لأنه من الطبيعي أن تنتقل إلى الإيجار الجديد للتأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمنا في الإيجار القديم باعتباره امتدادا للإيجار الأصلي .

راجع هلال شعوة، المرجع السابق، ص 65 .

15 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 65 .

16 - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، الفقه 518 ، ص 784 .

17 - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 25.

18 - ترى الدكتورة محمدي فريدة وبحق أن التجديد الضمني لا يعتبر مجرد امتداد قانوني لعقد الإيجار الأصلي كما جاء خطا في نص الماد 509/2 ذلك لأنه لو كان امتدادا قانونيا للعقد فلا ضرورة للنص على انتقال التأمينات العينية إذ تنتقل تلقائيا كما أنه لو كان امتدادا للعقد الأصلي لما اشترط قيدها بعد التجديد الضمني لتختم الحديث في هذا الإشكال

بملاحظتها التي تفيد بأن المشرع نقل هذه المادة عن الماد 99؛ 2 وبإسقاطه لعبارة "إيجارا جديدا لا " من نص المادة تغيير المعنى وأصبح مبهما، راجع المرجع السابق، ص 27 .

19 - احمد شرف الدين ، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية ، طبعة نادي القضاة ، الطبعة الثالثة 2013 ، ص 364 .

20 - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 26.

انظر في تفصيل هذه الفكرة، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، الفقر 520 ، ص 795 .

21 - أدخلت فكرة حق في البقاء لأول مرة في القانون المدني الفرنسي سن 1948 وتبناها المشرع الجزائري بمقتضى الأمر 58 75 إلا أنه ونظرا للتطور الذي شهدته بلادنا في ميدان العمران و الذي رتب أوضاع اجتماعية اضطرت بالمشرع

للتدخل مرة أخرى سعيًا منه لتخفيف العبء الذي كان ملقى على كاهل الملاك إذ رفضوا تأجير سكانهم خوفا مما يحتوي عليه التشريع ، فحال نظام حق البقاء دون الاستثمار في أموالهم ونتاجت عن ذلك أزمة سكن حادة و لقد دلت الإحصائيات الرسمية التي أجريت من قبل المصالح الإدارية المختصة في بداية التسعينيات أن ما يقارب 500 ألف سكن مغلق في بلاد تشهد أزمة سكن خانقة خاف ملاكها من فقدانها إن هم قاموا بتأجيرها فكان حق البقاء الشبح الذي هدد الاستثمار في

المجال العقاري . راجع حمدي باشا، المرجع السابق ص 53 54 .

22 - عبد السلام ذيب ، المرجع السابق، ص 84.

23 - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 28.

24 - راجع الماد 514 من ز .م الجزائر 58_75 المؤرخ بتاريخ 1975 .

25 - عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ص 90 .

26 - انظر المجلة القضائية 1989 العدد، 02 ، ص 165.

- ²⁷ - القرار رقم 855-33 المؤرخ في 1984/07/09 ، م ق 1990 ، عدد 01 ص 164 ..
- ²⁸ - انظر في هذا الموضوع قرار المحكمة العليا 32011 ، المؤرخ في 10/12/1984 ، ق.م. 1989 ، عدد 03 ، ص: 120.
- ²⁹ - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دار طليطلة، الطبعة الأولى، 2011، ص.48
- ³⁰ - انظر الماد 517 في 06 من القانون المدني الجزائري القديم.
- ³¹ - ورد في الماد 515 استثناءا يتعلق بالمستأجر الذي انتهى عقد الإيجار الذي كان يتمتع به ويحول قانونا إلى مركز الشاغل بفعل التنبيه بالإخلاء الذي وجه إليه ولا مجال لتطبيق هذا الاستثناء خلال سريان عقد الإيجار _ انظ :عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 101.
- ³² - انظر المواد 517 518 ؛ م.م قديم.
- ³³ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 35 .
- ³⁴ - يمكن تقليص المدة استثناءا إلى 4 سنوات حسب ما جاء في نص الماد 530 ؛ م.
- ³⁵ - جميلة دوار، المرجع السابق، ص 49.
- ³⁶ - المرسوم التشريعي رأ 93/03 المتضمن النشاط العقاري و المؤرخ 07 رمضان ع 1413 ه الموافق 01 مارس 1993. ولقد حددت المادة الثانية منه مجال تطبيقه بقوله " : يشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو..... " .
- المرسوم التشريعي رأ 93/03 المتضمن النشاط العقاري و المؤرخ : 07 رمضان ع 1413 ه الموافق 01 مارس 1993. ولقد حددت المادة الثانية منه مجال تطبيقه بقوله " : يشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو..... " .
- ³⁷ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 5.
- ³⁸ - جاء في المادة 21 من هذا المرسوم أنه تجسد العلاقات بين المؤجر و المستأجر في عقد إيجار تطبيقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ولقد صدر المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، جريدة رسمية 17 ، بتاريخ 30-03-1994 لتحديد نموذج عقد الإيجار و يحتوي بيانات يجب تعيينها منها بداية العقد و نهايته ، كما يشير إلى ضرورة تسجيل العقد لدى المصالح المختصة.
- ³⁹ - لقد صدر عن المحكمة العليا قرار يتعلق بتطبيق أحكام هذه المادة مؤيدة قرار صادر عن مجلس قضاء وهران استبعدت تطبيقها على علاقة إيجارية سابقة لصدور المرسوم، أنظر قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، القسم الثاني، الملف رقم 1655334 بتاريخ 08-09-1998.
- ⁴⁰ - محمدي فريدة ، مرجع سابق ، ص : 05 .

تري محمدي فريدة انه من المفروض أن يخضع هذا التجديد للقانون الجديد ولا يوجد أساس قانوني سليم يبرر بقاء هذا العقد خاضعا للقانون السابق فهو عقد جديد بإيجاب وقبول جديدين سواء تم هذا التجديد صراحة أو ضمنا دون تمسك المستأجر بحق البقاء وهذا يجعل العقد خاضعا للقانون الجديد على خلاف ما ذهب إليه المشرع في الما. 20²⁰ . ولو أنني أبرر إخضاعه للقانون السابق و كأنه يراعي المستأجر إذ جرده من حق البقاء الذي لطالما استفاد منه في ظل التشريع السابق ، فلم يزد إرهاقا على ذلك و تركه على ما تعاقده عليه في السابق سعيا منه للحد من حالة ألالاستقرار التي يعيشه .

41 - سبق التعريف بالرسوم .

42 - توجه بعض الفقه إلى اعتبار منح الحق في الإيجار لمدة سنة للمستأجر بمثابة عقاب للمؤجر الذي تهرب من كتابة عقد الإيجار في النموذج المطلوب

- راجع حمدي باشا ، مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم ، الجزائر طبع 2000 ، ص 142 .-عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 68 .

43 - عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 68 .

44 - سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، طبع 1998 . ص 91 .

45 - نصر فريد واصل ، جريدة المحامي ،-ركن فتاوى يجيب عنها -نشر المقال على صفحة الجريدة في الموقع

فيسبوك، التاريخ: 14 09 2017 التوقيت 07س 28د.

46 - لقد سبق التعرض والتعريف بالرسوم الذي تضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار والذي تطرق للمدة في المادة

الثانية منه كما يلي

الماد 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة ... و تبتدئ هذه المدة من تاريخ... (و يمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط و الكيفيات التي تتفق عليها الأطراف).

47 - أحمد شرف الدين ، مرجع سابق ، ص 91 .

48 - سمير تناغو، مرجع سابق ، ص 89 .

contrats civils et -François collart detilleul et phillipe delebecque⁴⁹ ،

P 310 . ، 1991 ، Dalloz.commerciaux

50 - تري الأستاذة محمدي فريدة: أنه من الضروري وضع حد أدنى لمدة الإيجار و ذلك أنه لما كان الامتداد القانوني لعقد الإيجار يحمي المستأجر على حساب المؤجر دون مراعاة مضمون العقد ذاته و هذا الحل فرضه الحرص على استقرار المجتمع في ظل أزمة السكن و أخذت به معظم التشريعات الحديثة في مختلف الدول ، إلا أنه يلاحظ أن هذا الحل بدأ في التراجع بإلغاء الحق في البقاء و إعطاء العقد مفهومه الأصيل و الأخذ بعين الاعتبار حرية الأطراف في تحديد شروط وأثار العقد . فهل

يعتبر هذا التطور التشريعي تشجيعا للاستثمار و هل يعتبر حلا صائبا لإلغاء الحق في البقاء و حرمان المستأجر من الامتداد القانوني علما بتفاقم أزمة السكن في بلادنا .

و تضيف الدكتورة أن هذا الحل يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر و يجعله يشعر بعدم الاستقرار و عدم الاطمئنان وذلك بفرض المؤجر مد سنة أو أقل من سنة أي تحكمه المطلق في المدة دون قيود تشريعية ، و للدكتورة مقترحات في هذا الشأن في الهامش، ص 22 من المرجع السابق التعريف ب .

⁵¹ - القانون رقم 84 / 11 المؤرخ في 09 / 07 / 1984 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05 / 02 المؤرخ 27 / 02 - 2005 المتضمن قانون الأسرة ولقد نظم المشرع أحكام الولاية بموجب المواد م 87 إلى 91 منه .

⁵² - المادة 469 من القانون المدني .

⁵³ - المادة 469 مكرر من القانون المدني .

⁵⁴ - المادة 869 من القانون المدني .

⁵⁵ - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري ، دار الخلدونية 2012 ، ص 162.