

## تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري

## Analysis of some of the problems of Housing lease in Algerian law

د. شيخ سناء

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان

chikhsanaa@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2021-07-30

تاريخ القبول: 2021-05-05

تاريخ الاستلام: 2021-02-27

## ملخص:

يثير عقد إيجار المساكن في الجزائر العديد من الإشكاليات لأنّ الوضعية الإيجارية في بلادنا خضعت لعدة أنظمة، فهناك القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والذي تضمن مجموعة من النصوص القانونية الملائمة للتوجه الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر غداة الاستقلال والذي يهدف لحماية الفئات الضعيفة المتمثلة في المستأجرين، غير أنّ النظرة السابقة بدأت تتغير عقب مرحلة الانفتاح الاقتصادي، فلم يعد من البديهي وجود المستأجر في المركز الضعيف، بل أصبح الملاك في أوضاع تستوجب إعادة النظر لرعاية مصالحهم فأصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بتاريخ: 01/03/1993، بهدف تشجيع رأس المال الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان حتى تنفج الأزمة المتفاقمة في هذا المجال، ثم أصدر المشرع القانون رقم: 05/07 بتاريخ: 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني لتكريس المبادئ التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم: 03/93 ولسد الثغرات التي تضمنتها أحكامه والتي أثرت سلبا على الهدف من إصداره.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، المؤجر، المستأجر، القانون الجزائري.

**Abstract:**

For Algeria, the lease of housing raises many problems because the rental conditions in our country have been regulated. The civil code of 26 September 1975, containing a set of legal texts appropriate to the socialiste orientation adopted by Algeria in the wake of indépendence and aimed at protecting the vulnerable groups of tenants. However, the previous view began to change after the period of economic openness. It is no longer obvious that the tenant is in a vulnerable position. The Algerian legislature issued Legislative Decree No. 93/03 on real estate activity on the date of: 01/03/1993. The legislator then passed the code No: 07/05 dated: 13 May 2007 This Act enshrines the principles enshrined in Legislative Decree No. 93/03 To fill the gaps in its provisions, which adversely affected the purpose of its issuance.

**Keywords** :Lease, lessor, lessee, Algerian law.

[chikhsanaa@yahoo.fr](mailto:chikhsanaa@yahoo.fr)

المؤلف المرسل : د.شيخ سناء

**1- المقدمة:**

يبحث الإنسان دوماً عن سكن يأويه ويأوي أفراد عائلته لكن يتعذر على الكثير من الناس تملك مساكن لضعف مواردهم فيلجؤون للحصول عليها عن طريق إبرام عقود الإيجار للانتفاع بالمحلات السكنية، ويقصد بعقد الإيجار ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمسكن مدة معينة لقاء أجر معلوم قد يكون أجره أو تقديم عمل آخر، وهكذا يعتبر الإيجار من أكثر العقود تداولاً فهو قوام الطبقة الوسطى والفقيرة في المجتمع، وهو في الوقت ذاته بالنسبة للطبقة الغنية من خير طرق الاستغلال للأموال.

بالنسبة للجزائر يثير عقد إيجار المساكن العديد من الإشكاليات لأنّ الوضعيات التجارية في بلادنا خضعت لعدة أنظمة، فهناك القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم: 58/75 الصادر في 26 سبتمبر 1975، والذي تضمن مجموعة من النصوص القانونية الملائمة للتوجه الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر غداة الاستقلال والذي يهدف لحماية الفئات الضعيفة المتمثلة في المستأجرين، إذ نتيجة لأزمة السكن التي عرفتها البلاد حدث اختلال في التوازن بين العدد القليل من السكنات والطلبات المرتفعة عليها، ومن ثم ميل الكفة لصالح المؤجرين وإطلاق حريتهم في تحديد المدة والأجرة، مما دفع المشرع لإصدار قوانين خرج فيها عن القواعد العامة التي تحكم الإيجار، هدفها أساساً حماية المستأجر من خلال الحد من مبدأ سلطان الإرادة في إنهاء عقود الإيجار مروراً بذلك باعتبار العدالة وتحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر.

غير أنّ النظرة السابقة بدأت تتغير عقب مرحلة الانفتاح الاقتصادي، حيث طرأ العديد من التغيرات الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع الجزائري، فلم يعد من البديهي وجود المستأجر في المركز الضعيف بل أصبح الملاك في أوضاع تستوجب إعادة النظر لرعاية مصالحهم بهدف تشجيع رأس المال الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان حتى تنفج الأزمة المتفاقمة في هذا المجال، فأصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بتاريخ: 01/03/1993<sup>(1)</sup> والذي ألغى بموجبه المواد الخاصة بمنازعات الأجرة، عقود الإيجار غير محددة المدة، والتجديد الضمني لعقد الإيجار، واستبعد أحكام حق البقاء وحق الاسترجاع، واشترط إفراغ عقد الإيجار في نموذج خاص. ولقد هدف المشرع من وراء ذلك تشجيع الاستثمار في مجال الإيجار فتخلى عن السياسة التشريعية السابقة التي وقفت إلى جانب المستأجر أكثر من اللازم باعتباره الطرف الضعيف وأطلق هذا المرسوم حرية الأفراد في تحديد شروط الإيجار تكريساً لمبدأ سلطان الإرادة.

يؤخذ على هذا المرسوم أنه رغم كونه خاصاً بالترقية العقارية إلا أنه يطبق على جميع العقود سواء كانت خاصة بالترقية العقارية أو القانون المدني، وهذا غير مستساغ قانوناً لأنّ أمراً كهذا يتطلب إصدار قانون يعدل القانون المدني

نفسه، كما أنه يطبق على عقود الإيجار السكنية المبرجة بعد تاريخ صدوره أما عقود الإيجار المبرمة قبل هذا التاريخ تخضع للقانون المدني مما أدى إلى وجود فئتين من المستأجرين واحدة محظوظة والأخرى مضطهدة.

لذا أصدر المشرع القانون رقم: 05/07 بتاريخ: 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم: 58/75

المتضمن القانون المدني<sup>(2)</sup> والذي نظم أحكام عقد الإيجار فقط، ولقد جاء هذا القانون لتكريس المبادئ التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم: 03/93 ولسد الثغرات التي تضمنتها أحكامه والتي أثرت سلبا على الهدف من إصداره.

ويسري القانون رقم: 05/07 طبقا للمادة 507 مكرر 1/1 منه على عقود الإيجار المبرمة بعد صدوره، بينما تبقى الإيجارات المبرمة قبل صدوره خاضعة لأحكام القانون السابق مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون، ومن ثم منح هذا القانون فترة انتقالية معقولة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدوره وهذا لتوحيد الأوضاع القانونية بهدف تحقيق المساواة بين جميع أفراد المجتمع خلافا لما كان عليه الأمر في المرسوم التشريعي رقم 03/93.

إذن، ما هي أهم الإشكالات التي يثيرها عقد إيجار المساكن؟ وما هي آخر التعديلات التي جاء بها القانون

رقم: 05/07 في العلاقات الايجارية؟

هذا ما سأحاول الإجابة عليه في هذه الدراسة من خلال ثلاث نقاط أساسية، ولكن قبل ذلك لا بد من تعريف

عقد الإيجار وتبيان خصائصه.

## 2- تعريف عقد الإيجار وخصائصه

نصّ المشرع الجزائري على عقد الإيجار - باعتباره عقدا من العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في القانون المدني<sup>(1)</sup> - في المواد من 467 إلى 513، ورغم أنه بيّن أحكامه بكثير من التفصيل والإيضاح إلا أنه لم يعرفه، و بالتالي يبقى على من يريد الوصول إلى تعريف استخراجيه من العناصر المكوّنة له.

بالتالي يقصد بعقد الإيجار توافق إرادتي المؤجر و المستأجر على منفعة الشيء المؤجر<sup>(2)</sup>، وعلى الأجرة التي يمكن أن تكون نقودا أو تقديم عمل<sup>(3)</sup>، و على المدّة التي قد تكون محددة أو غير محددة<sup>(4)</sup>.

ونظرا لعدم وجود نصّ قانوني يعرف عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري تدخّل المشرع لسدّ هذا الفراغ، و عرفه في القانون رقم 05/07 الصادر بتاريخ: 13 ماي 2007 في الفقرة الأولى من المادة 467 منه بما يلي: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

يستفاد من نصّ هذه المادة أنّ لعقد الإيجار خصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

- أنّ عقد الإيجار عقد ملزم لجانبيين هما المؤجر و المستأجر.

- أنّ التراضي في عقد الإيجار ينصبّ على المنفعة بالشيء المؤجر و المدّة و بدل الإيجار.

- أنّ عقد الإيجار عقد مؤقت لأنه يرتبط بمدة زمنية.
- أنّ عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، و من ثمّ فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف.
- أنّ هناك ارتباطا وثيقا بين بدل الإيجار و المدة، فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر و بدل الإيجار يقابل الانتفاع.

### 3- فيما يخص شكل عقد الإيجار

لمعرفة التعديل الذي جاء به المشرع الجزائري في مجال العلاقات التجارية لابد من معرفة كيفية تنظيم المشرع لمسألة الشكل في ظل القانون المدني، ثم المرسوم التشريعي رقم: 03/93، ثم في ظل القانون رقم: 05/07.

### 3-1 شكل عقد الإيجار في ظل القانون المدني

رغم أنّ المشرع الجزائري بين أحكام عقد الإيجار بكثير من التفصيل والإيضاح إلا أنه لم يخصه بقواعد إثبات خاصة به وبالتالي نرجع للقواعد العامة للإثبات في القانون المدني. إذن نطبق نص المادة 333 من القانون المدني، فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوز الألف دينار<sup>(3)</sup> فيتم إثبات هذا العقد بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار ويمين، كما يجوز إثباته بالبينة إذا كانت قيمة الإيجار تقل عن 1000 دينار أو إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة كتبادل الرسائل والبرقيات<sup>(4)</sup> أو إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على سند كتابي<sup>(5)</sup>، ويمكن الإثبات بالقرائن كذلك<sup>(6)</sup>.

غالبا ما تجاوز قيمة الإيجار ألف دينار ومن ثم يثبت بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار أو يمين. ويقصد أنّ عقد الإيجار يثبت بالكتابة إذا كان الطرفان قد أعدا مسبقا دليلا كتابيا لإثباته سواء كان عرفيا أو رسميا، سواء حصل في مطبوعة معدة مسبقا أو بيد أحد المتعاقدين أو الغير لأنّ العبرة بتوقيع العقد وليس بطريقة كتابته، ولقد استقر القضاء الجزائري على أنّ عقد الإيجار يثبت بعقد مكتوب أو بإيصالات الإيجار<sup>(7)</sup>.

هذا، وإنّ القضاء الجزائري مستقر على أنّ عقد الإيجار لا يثبت إلا بعقد مكتوب أو بوصولات إيجار<sup>(8)</sup>، ولا يشترط في الوصل شكليات معينة، ويكفي أن يكون واضحا منه أنه يتعلق بمن يدعي الإيجار، وأنه يتعلق في آن واحد بإيجار العين التي يدعي المستأجر إيجارها، ويكفي كذلك لإثبات الإيجار أن يقدم من يدعيه وصلا واحدا مهما كان تاريخه<sup>(9)</sup>، ولكن لا يمكن إثبات الإيجار بفاتورات الكهرباء الغاز والماء ولا بالوثائق الإدارية المثبتة للإقامة، كبطاقة الناخب وشهادة الإقامة والشهادات المدرسية<sup>(10)</sup>.

**3-2 شكل عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري**

نصّ المشرع الجزائري في المادة 21 من المرسوم رقم: 03/93 على ما يلي: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى. يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الموجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها. ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإنّ أي وصل يجوز شاغل الأمكنة يخوله الحق في الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".

نلاحظ أنّ المشرع اشترط كتابة عقد الإيجار طبقا للنموذج المحدد عن طريق التنظيم، وبهذا الصدد أصدر المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994 ليحدد نموذج عقد الإيجار<sup>(11)</sup> بحيث يتضمن طرقي عقد الإيجار ومدته وسعر الإيجار والأعباء والضمانات والتزامات المؤجر والمستأجر وكيفية إنجائه وتوقيع كل من المؤجر والمستأجر، ويشير إلى وجوب تسجيله لدى المصالح المختصة، كما اشترط أن يكون ثابت التاريخ، وفي حالة مخالفة المؤجر لهذا الواجب يعاقب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

يستفاد مما سبق أنّ المشرع أوجب كتابة عقد الإيجار ولكن ليس في شكل رسمي بل يكفي في شكل عرقي شريطة إتباع النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم: 69/94، كما أن القانون لم يرتب انعدام عقد الإيجار على عدم كتابته ومن ثم فالكتابة وسيلة للإثبات فقط، وانعدامها يؤدي للمعاقبة الجزائية للمؤجر ومنح شاغل الأمكنة صفة المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة إذا كان حاصلا على وصل إيجار.

**3-3 شكل عقد الإيجار في ظل القانون رقم: 05/07**

أضاف القانون رقم: 05/07 في المادة الثالثة منه المادة 476 مكرر من القانون المدني والذي جاء فيها ما يلي: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"، كما نص في المادة 2/8 منه على إلغاء الفقرتين 2 و3 من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93، أي أنه أبقى على الفقرة الأولى من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 التي تنص على ما يلي: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى".

نستنتج أنّ المشرع نص على بطلان عقد الإيجار في حالة عدم كتابته وفق النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم: 69/94، ومن ثم أصبحت الكتابة وفق النموذج ركنا في العقد وأصبح عقد الإيجار عقدا شكليا على عكس الحال في المرسوم التشريعي رقم: 03/93 الذي اعتبر الكتابة شرطا للإثبات فقط.

وإذا كان المشرع قد اشترط كتابة عقد الإيجار كركن فيه إلا أنه لم يشترط أن تكون هذه الكتابة رسمية، ولكنه اشترط أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ، وطبقا للمادة 328 من القانون المدني يكون التاريخ ثابتا من يوم تسجيله في مصلحة التسجيل والطابع، أو من يوم ثبوته مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام أو من يوم وفاة أحد الدين لهم على العقد خط وإمضاء.

هذا وتصدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري ألغى المرسوم التشريعي رقم: 03/93 بموجب القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 2011/02/27 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(12)</sup> وهذا بموجب المادة 80 منه، ومن ثم فإنّ الفقرة الأولى من المادة 21 من المرسوم رقم: 03/93 التي تشترط إفراغ عقد الإيجار في النموذج قد ألغيت، ومن ثم يكفي أن يفرغ عقد الإيجار في شكل مكتوب تحت طائلة البطلان وأن يكون له تاريخ ثابت.

ولقد اشترط المشرع كتابة عقد الإيجار ضمنا لاستقرار المعاملات وحماية لمصلحة طرفي العقد معا، مصلحة المستأجر في الحصول على دليل مكتوب لإثبات إيجاره للسكن ومصلحة المؤجر في استرجاع مسكنه عند انتهاء مدة الإيجار، كما أنه يحمي الدولة من خلال استيفاء حقوق التسجيل ومختلف الحقوق الضريبية.

#### 4- فيما يتعلق بإخلاء العين المؤجرة

تكتسي مسألة انتهاء عقد الإيجار أهمية بالغة إذ لا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر بإخلاء العين المؤجرة إلا بمراعاة الأحكام المنصوص عليها قانونا.

#### 4-1 إخلاء العين المؤجرة في القانون المدني

ميّز القانون المدني بين ما إذا كان عقد الإيجار مبرما لمدة محددة أو أبرم لمدة غير محددة، فإذا كان عقد الإيجار محدد المدة، ويقصد به ذلك العقد المكتوب الذي يتفق فيه المؤجر والمستأجر على مدة إيجار محددة فيتعين على المؤجر أن يوجه للمستأجر إعدارا من أجل إخلاء العين المؤجرة حتى وإن كان الإعدار غير متفق عليه في العقد وهذا لمنع افتراض التجديد الضمني، لأن إعدار المستأجر قرينة على عدم انصراف نية المؤجر إلى التجديد الضمني، أما إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة، ويقصد به ذلك العقد المكتوب الذي لم يتعرض فيه المتعاقدان للمدة أصلا بل سكتا عنها، أو اتفقا على أن يكون الإيجار لمدة غير محددة، كما يمكن أن يكون الإيجار غير مكتوب وفي هذه الحالة يتعذر على أي من الطرفين إثبات مدة الإيجار، وفي هذه الحالات كلها يجب على من يريد إنهاء عقد الإيجار أن يوجه تنبيها بالإخلاء<sup>(13)</sup> يخضع إلى الشروط الواردة في المادة 475 من القانون المدني الجزائري.

والتنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني يوجه من المؤجر إلى المستأجر بهدف إخلاء العين المؤجرة بعد انتهاء أجل معين، وقد اعتبره القضاء الجزائري إجراء من النظام العام تتوقف عليه قابلية دعوى الطرد<sup>(14)</sup>، إلا أنه لم يشترط انتهاء

ميعاد التنبيه بالإخلاء لرفع دعوى طرد المستأجر من السكن، غير أنّ تنفيذ هذا الحكم القاضي بالطرد لا يتم إلا بعد انقضاء مهلة الإنذار<sup>(15)</sup>.

لم ينص المشرع على الطريقة الواجب اتباعها لتوجيه التنبيه بالإخلاء، غير أنّه لا يكون صحيحا إلا إذا بلغ بصفة قانونية للطرف الموجه إليه، وذلك إما عن طريق البريد ضمن ظرف موصى عليها وبواسطة المحضر القضائي، ويجب أن يشمل هذا التنبيه بالإخلاء المعلومات الكافية لمعرفة الطرف الذي يوجهه، والطرف الذي يوجه له، وأن يكون فيه طلب الإخلاء واضحا.

#### 4-2 إخلاء العين المؤجرة في المرسوم التشريعي رقم: 03/93

ألغى المشرع الجزائري في المادة 20 منه عقد الإيجار غير المحدد المدة والتجديد الضمني لعقد الإيجار، واشترط في هذا المرسوم التشريعي أن يكون عقد الإيجار دائما محدد المدة وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994<sup>(16)</sup>، وأنه عند انتهاء المدة المتفق عليها، رتب المشرع على عاتق المستأجر التزاما قانونيا بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها إلى المستأجر بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها<sup>(17)</sup>، دون أن يكون المؤجر ملزما بتوجيه إعداره له، أو دون استيفاء أي إجراء خاص<sup>(18)</sup>.

إذا كان انتهاء عقد الإيجار في ظل أحكام القانون المدني يؤدي إلى تغيير وضعية المستأجر الذي يتحول إلى شاغل، فإن هذا المرسوم التشريعي جعل من المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره شاغلا للمسكن بدون حق ولا سند ومن ثم يمكن للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة عن طريق الاستعجال، فضلا عن أنه يمكن طرد المستأجر اعتمادا على الصيغة التنفيذية التي يحملها عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 02/06 المؤرخ في 02/02/2006 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، والذي خول المشرع بموجبها مكاتب التوثيق حق وضع الصيغة التنفيذية على المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ وتسليمها إلى أصحاب الشأن. والمقصود بأصحاب الشأن المتعاقدون الموقعون عليها، وورثتهم ومن تثبت لهم تلك المحررات حقوقا، كما في حالة الاشتراط لمصلحة الغير.

والصيغة التنفيذية التي توضع على المحرر الموثق أو العقد الرسمي هي أمر موجه إلى المحضرين القضائيين بإجراء التنفيذ، وإلى النيابة العامة والقوة العمومية بالمساعدة على إجرائه، وقد حدد المشرع الجزائري الصيغة التنفيذية في المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية، وهي نفسها التي توضع على الأحكام القضائية.

#### 4-3 إخلاء العين المؤجرة في القانون رقم: 05/07

أكد المشرع في القانون رقم: 05/07 على ما جاء في المرسوم التشريعي: 03/93 بحيث ألغى المواد المتعلقة بعقد الإيجار غير محددة المدة، وأضاف المادة 469 مكرر التي جاء فيها ما يلي: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء. غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني.

ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".

### 5- فيما يتعلق بحق البقاء وحق الاسترجاع

لمعرفة التعديل الذي جاء به المشرع الجزائري في مجال حق في البقاء في المسكن و كيفية استرجاعه لابد من معرفة كيفية تنظيم هذه المسألة في ظل القانون المدني، ثم المرسوم التشريعي رقم: 03/93، ثم في ظل القانون رقم: 05/07.

### 5-1 حق البقاء وحق الاسترجاع في القانون المدني

نظراً لأزمة السكن التي عرفتها البلاد أصبح من الصعب الحصول على سكن فتدخل المشرع في مجال إيجار المساكن ومنح- في المواد 514 وما يليها من القانون المدني -المستأجر حقاً بالبقاء في العين المؤجرة رغم انتهاء مدة الإيجار ومعارضة المالك، وبالمقابل منح المؤجر حق الاسترجاع في حالات استثنائية واردة على سبيل الحصر. حتى يستفيد شاغل الأمكنة من حق البقاء لابد أن يكون حاملاً لسند إيجار وحسن النية أي أن يوفي بالتزاماته الايجارية أي تسديد بدل الإيجار واستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له والمحافظة عليها.

إذن، يعتبر حق البقاء حقاً غير مقيد بينما حق الاسترجاع يكون في حالات استثنائية واردة على سبيل الحصر وبإجراءات صارمة تشتت توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر مع بيانات خاصة، ومنح المستأجر مدة مسبقة، وأحياناً توفير مسكن للشاغل بمواصفات خاصة.

### 5-2 حق البقاء وحق الاسترجاع في المرسوم التشريعي رقم: 03/93

ألغى المشرع في المادة 20 منه أحكام حق البقاء والاسترجاع على عقود الإيجار المبرمة يعد تاريخ صدوره، أما عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدوره وتلك التي تجددت في ظله فتبقى خاضعة لأحكام القانون المدني. يلاحظ أنّ المشرع أبقى من جهة على الأماكن ذات الاستعمال المهني خاضعة لأحكام حق البقاء وحق الاسترجاع وفقاً للمادة 20 من المرسوم رقم: 03/93 رغم أنّ مستأجر المحلات السكنية أولى بالحماية، ومن جهة أخرى أبقى عقود الإيجار المبرمة قبل 01 مارس 1993 خاضعة لحق البقاء مما يؤدي إلى عدم توحيد الأوضاع القانونية.

### 5-3 حق البقاء وحق الاسترجاع في القانون رقم: 05/07

أكد المشرع الجزائري في القانون رقم: 05/07 على ما جاء به المرسوم التشريعي رقم: 03/93 بحيث نص في المادة 08 منه على إلغاء المواد الخاصة بحق البقاء وحق الاسترجاع دون أن يخصص المحلات السكنية كما كان الشأن بالنسبة للمرسوم التشريعي رقم: 03/93 فألغى حق البقاء والاسترجاع سواء تعلق الأمر بمحل سكني أو مهني.



كما نصّ المشرع في المادة 507 مكرر على ما يلي: "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

يستفاد من هذه المادة أنّ المشرع منح في هذا القانون فترة انتقالية معقولة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل صدوره وهذا لتوحيد الأوضاع القانونية بهدف تحقيق المساواة بين جميع أفراد المجتمع خلافا لما كان عليه الأمر في المرسوم التشريعي رقم: 03/93، إلا أنه يبقى استثناء- في المادة 507 مكرر الفقرة الثانية -الأشخاص الطبيعيون البالغون من العمر 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم، دون أن يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم وذلك مراعاة لسنهم.

#### 6- الخاتمة:

يتبين أنّ المشرع الجزائري من خلال السياسة التي انتهجها في القانون المدني بالغ في حماية المستأجر على حساب المؤجر مما أثر سلبا على هدف المشرع وهو حل أزمة السكن إذ نتيجة لذلك بقيت آلاف السكنات مغلقة وأحجم الملاك عن تأجير سكناتهم، أمام هذا الوضع تدخل المشرع وأصدر المرسوم التشريعي رقم: 03/93 والذي غيّر بموجبه السياسة التشريعية التي كانت سائدة في مجال إيجار السكنات، وجعل من مبدأ سلطان الإرادة مبدأ مطلقا، غير أنّ مرور 14 سنة على تطبيق هذا القانون أفرز العديد من الانتقادات مما دفع المشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم: 05/07 وهذا من أجل تكريس المبادئ التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 03/93 ولسد الثغرات التي تضمنتها أحكامه والتي أثرت سلبا على الهدف من إصداره.

#### قائمة المصادر والمراجع:

#### قائمة المصادر:

#### القوانين:

- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426 الموافق لـ 20 يونيو سنة 2005 يعدل و يتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، منشور في الجريدة الرسمية ، العدد 44، السنة 42 الصادرة في 26 يونيو 2005.
- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، منشور في الجريدة الرسمية ، العدد 14، السنة 43 الصادرة في 08 مارس 2006.

- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي 2007 يعدل و يتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 31، السنة 44 الصادرة في 13 ماي 2007.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45 الصادرة في 23 أبريل سنة 2008.
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 06 مارس سنة 2011.

#### الأوامر:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني ، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78 ، السنة 12 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975.

#### المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 30 الصادرة في 03 مارس 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 07 شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، منشور في الجريدة الرسمية ، العدد 17، السنة 31 الصادرة في 30 مارس 1994).

#### قائمة المراجع

- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، سنة 1963.

(1) - منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14 السنة 30 الصادرة في: 03 مارس 1993.

(2) - منشور في الجريدة الرسمية، العدد 31، السنة 44 الصادرة في: 13 ماي 2007.

(1) الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 12، الصادرة في: 30/09/1975.

(2) تجدر الإشارة إلى أنه تطبق أحكام القانون المدني على الأماكن المعدة للسكن و لممارسة مهنة، بينما تخضع المحلات التجارية لأحكام القانون التجاري.

- (3) تنص المادة 2/467 من القانون المدني على ما يلي: "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم عمل آخر".
- (4) منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ألقى المشرع الجزائري المواد الخاصة بعقد الإيجار غير محددة المدة ليصبح عقد الإيجار دائماً محدد المدة، وهذا ما تم تأكيده أيضاً في القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.
- (3) – تجدر الإشارة إلى أنه قد تم تعديل نص المادة 333 من القانون المدني بموجب القانون رقم: 02/05 الصادر بتاريخ: 2005/05/20 المعدل و المتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، وأصبحت قيمة التصرف 100 ألف دينار، و لكنني تركت قيمة 1000 دج لأنني أتكلم عن الفترة الزمنية ما بين 1975 و 1993.
- (4) – يراجع نص المادة 335 من القانون المدني.
- (5) – يراجع نص المادة 336 من القانون المدني.
- (6) – يراجع نص المادة 340 من القانون المدني.
- (7) – يراجع قرار المحكمة العليا، ملف رقم: 32011، الصادر بتاريخ: 1984/12/10، منشور بالمجلة القضائية، العدد 3 لسنة 1989، ص 180، و قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم: 36344، الصادر بتاريخ: 1985/07/13، منشور بالمجلة القضائية، العدد 3، لسنة 1989، ص 129.
- (8) – قرار المجلس الأعلى، الغرفة المدنية، ملف رقم 36344 الصادر بتاريخ 13 جويلية 1985، والمنشور بالمجلة القضائية، العدد الثالث لسنة 1989، ص 129، والذي قضى بأنه: "من المقرر قانوناً أن عقد الإيجار لا يثبت إلا لموجب عقد مكتوب أو وصولات تثبت دفع بدل الإيجار".
- (9) – قرار المحكمة العليا، ملف رقم 218226 الصادر بتاريخ 10 جويلية 2001، والمشار إليه في كتاب ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الذبوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص 66 والذي قضى فيه ب: "...حيث إنه لإثبات صفتهم كمستأجرين قدم الطاعنون وصلين للإيجار مؤرخين في 1961-1962... ولا يشترط في وصولات الإيجار أن تكون حديثة العهد، ويكفي أن يقدم من يدعي الإيجار وصلاً وحيداً لإثبات علاقة الإيجار بغض النظر عن التاريخ الذي سلم فيه طالما أن الإيجار لم يتم إنهاؤه قانوناً".
- (10) – قرار المجلس الأعلى، ملف رقم 41480 الصادر بتاريخ 09 جويلية 1984، والمنشور بالمجلة القضائية، العدد الرابع لسنة 1984، والذي قضى بأن: "الإيجار لا يثبت اعتماداً على وثائق صادرة من الغير، ومنها الوثائق الإدارية، كبطاقة الناخب والشهادات المدرسية، وشهادة الإقامة ووصولات سونلغاز، ووصولات الهاتف".
- (11) - منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 1994.
- (12) – منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 2011.
- (13) – يراجع قرار المجلس الأعلى، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 47718 الصادر بتاريخ 1988/06/20، منشور بالمجلة القضائية، لسنة 1990 العدد الثالث، ص 114، وقد قضى ب: "من المقرر قانوناً أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتنبيه بالإخلاء مبلغ لأحد الطرفين مع مراعاة الأجل المنصوص عليها في المادة 475 من القانون المدني- ومع الاحتفاظ بالأحكام المتعلقة بحق البقاء...".
- (14) – يراجع قرار المجلس الأعلى، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 48498 الصادر بتاريخ 23 يناير 1989، منشور بالمجلة القضائية، لسنة 1990 العدد الثالث، ص 130، والذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أن التنبيه بالإخلاء يعد إجراءً جوهرياً تحت طائلة البطلان".
- (15) – يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 197477 الصادر بتاريخ 11 جويلية 2001، والمنشور بالمجلة القضائية، لسنة 2001، العدد الأول، ص 177، والذي تضمن ما يلي: "لم يشترط المشرع انتهاء ميعاد التنبيه بالإخلاء لرفع دعوى الطرد، وإنما اشترط توجيه التنبيه بالإخلاء قبل رفع الدعوى، أما تنفيذ الحكم القاضي بالطرد فلا يتم إلا بعد انقضاء مهلة الإنذار".
- (16) – المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، والذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 1994، ص 08.
- (17) – يراجع نص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.
- (18) – تراجع الفقرة السادسة من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 69/94.