

حمر العين عبد القادر

استاذ مساعد قسم أ جامعة تيارت

ديناميكية النصوص القانونية ونطاق التطبيق في عقود الايجار المدني

مقدمة:

يعرف الافراد في معاملاتهم العديد من العقود التي تختلف باختلاف احتياجاتهم ، ويحتل الايجار مكانة هامة من بين هذه العقود كونه اكثرها شيوعا وانتشارا بين هؤلاء الافراد .
ولعل سبب رواج وانتشار هذا العقد هو ازمة السكن الحادة التي تشهدها بلادنا ، فيرغب مالكي الامكنة - والتي تزيد عن حاجياتهم - من تأجيرها والحصول على منافعها ، وفي المقابل ينتفع المستأجر منها سواء بشغلها اذا كانت محلا سكنيا ، او ممارسة أنشطة ترجع عليه بالفائدة ان كان مهنيا
وقد خصىّ مشرعنا هذا النوع من العقود بنصوص تشريعية وأخرى تنظيمية كثيرة ، جعلت الاحكام تختلف باختلاف الحقبة الزمنية التي ابرمت فيها تلك العقود .

هذا ونظمت احكام القانون المدني مسائل الايجار في نصوص قانونية تميزت بدنيا ميكية المعالجة ، اذ تغيرت هاته القواعد بتغيير الواقع الاجتماعي ، فبعدها كانت الرضائية تكفي لانعقاد الايجار ، ويستفيد شاغلي الامكنة من الحق في البقاء ، أصبحت الشكلية أمرا ضروريا لانعقاد ، والغى حق البقاء باعتباره يعيق الاستثمار ويقيد من ملكية أصحاب الثروة العقارية .

وفي خضم هاته التغييرات لنا أن نتساءل عن نطاق تطبيق نصوص القانون المدني المتعلقة بالإيجار ، وهل حركية التشريع الايجاري كفيلة بعدالة الاطراف المتعاقدة ؟
وللاجابة عن هاته الاشكالية نعالج الامر في نقطتين .

أولا : عدم سريان القانون المدني على بعض الايجارات

ثانيا : ايجار المحلات السكنية والمهنية المملوكة ملكية خاصة

أولاً: عدم سريان القانون المدني على بعض الايجارات :

عقد الايجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر ان يمكّن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء بدل ايجار معلوم (1)

ويعرف فقهاء الشريعة الاسلامية الايجار على انه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح اجرة .

وبالرجوع الى القانون المدني(2) نجد ان مشرعنا قد نظم عقد الايجار في الباب الثامن الخاص بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في المواد من 467 الى 537، وبتمحص هاته المواد نجد وأن مشرعنا يضيق من نطاق تطبيق هاته المواد ، ويجعل تطبيقها ينحصر في المحلات السكنية و المهنية المملوكة ملكية خاصة وحدها ، وهنا لنا ان نتساءل عن القواعد التي تطبق على ايجار المنقولات ، وإيجار الاملاك الوطنية العامة والخاصة ، بالإضافة الى ايجار الاراضي الفلاحية والموقوفة، وهذا ما سنوضحه بشكل موجز

أ- ايجار المنقولات

بالرجوع الى احكام القانون المدني لاسيما احكام عقد الايجار نجدها تتكلم عن ايجار العقارات ذات الطابع السكني و المهني فقط ، اما ايجار المنقولات فلم ينظمه مشرعنا بأحكام خاصة ، ومنه فيعد هذا العقد من العقود غير المسماة التي تخضع

للقواعد العامة للعقود (3)

وفي هذا الصدد نرى ضرورة تنظيم احكام عقد ايجار المنقولات ،اذ هاته العقود اصبحت اكثر انتشارا وشيوعا بين الافراد في الوقت الحاضر لاسيما ايجار العتاد (4) والسيارات ، ومن غير الحكمة اخضاعها الى قواعد عامة ليست كفيلة بايضاح المراكز القانونية للإفراد المتعاقدة.

ب - ايجار الاملاك الوطنية :

أشار المشرع في القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الاملاك الوطنية الى قواعد عامة متعلقة بإيجار الاملاك الوطنية العمومية ،تاركا مسالة تحديد شروطها واشكالها الى احكام تنظيمية (5) ويتولى مديرا ملاك الدولة بخصوص الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو الدولة مسالة تأجيرها، وتتولى السلطة المختصة بتأجير الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلديات في اطار اختصاصها وفقا للصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي (6)

وأورد المرسوم رقم 454/93 المؤرخ في 1991/11/23 جملة من النصوص التنظيمية المتعلقة بإيجار الاموال المنقولة لاسيما مسالة المسموح لهم بالإيجار، و الاثبات والمدة وغيرها من الاحكام (7) هذا وجدير بالذكر ان معيار التفرقة بين عقد الايجار والترخيص الاداري يقوم على مدى اعتبار الملك الموضوع بيد الشخص أهو ملك وطني خاص او وطني عام ، فاذا ثبت انه خاص اعتبر التصرف إيجارا وان المركز القانوني للإدارة يأخذ مركز المؤجر ويسري على تصرفه احكام الايجار المقررة في القانون المدني، غير انه اذا تبين ان الملك او الاملاك الموضوعة بيد الشخص ملك وطني عمومي ، فان شغل الامكنة لا يكون بناءا على عقد الايجار وإنما بموجب ترخيص اداري ،يسري على التصرف احكام القانون الاداري وبالأخص قانون الاملاك الوطنية والنصوص التنظيمية المتعلقة بها ، ويترتب عليه انه يجوز للإدارة وبمحض ارادتها سحب الترخيص او الغائه في اي وقت بموجب قرار اداري تصدره حتى تحافظ على الطابع العمومي للأمكنة،ومعنى ذلك ان شغل الامكنة التابعة للأملاك الوطنية العمومية لا يمكن بأي حال من الاحوال ان يتم بموجب عقود الايجار وإنما تتم بموجب رخص الشغل التي تأخذ طابع القرار الاداري (8)

ج- ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري (OPG) :

وهاته السكنات تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتتجلى في السكنات الاجتماعية ،والترقوية بالإضافة الى التساهمية

1- السكنات الاجتماعية :

وهي كل سكن ممول من اموال الخزينة العمومية او من ميزانية الدولة ويسيره ديوان الترقية والتسيير العقاري، ويخضع ايجار هاته السكنات الى المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 والمتضمن

تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين لمحل معد للسكن وتابع لل OPG ، وكذا المرسوم التنفيذي 43/98 الخاص بشروط نقل حتى الايجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي (9)

2- السكنات الترقية :

هاته السكنات ينجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري من امواله الخاصة ،وتخضع الى المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار (10)

3- السكنات التساهمية :

وهي السكنات التي انجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من الخزينة العامة ، فيتم مساهمة الدولة وديوان الترقية ،بالإضافة الى المستفيد و ينظمها المرسوم التنفيذي 308/94 بالاضافة الى مراسيم اخرى .

هذا بالإضافة الى المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في ايطار البيع بالإيجار (11)

د- ايجار السكنات الوظيفية :

المساكن الوظيفية هي مساكن نظمها المرسوم التنفيذي 10/89 الذي يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة او لصالح الخدمة، وتمنح بموجب مقرر الامتياز (12) وتتعلق بشغل وظائف تحدد بقرار وزاري (13) ولا تخضع لأحكام الايجار المدني

هـ - ايجار الاراضي الفلاحية :

عرفت مسألة الإيجار مراحل تميزت بمبدأ عام جاء به قانون الثورة الزراعية 73/71 هو الارض لمن يخدمها وإلا أممت وفقا لقاعدة تملك الارض بالأعمار وتفقد وبالإهمال وعلى ذلك تميزت الفترة ما بين 1971 الى 1993 بعدم جواز تأجير الاراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة كأصل عام ،واستثناء من ذلك (14) فانه في حالة الايجار تطبق قواعد القانون المدني الجزائري

أما الفترة الممتدة ما بين سنة 1990 الى الان فقد عرفت صدور عدة قوانين لاسيما القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ،والمرسوم التنفيذي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري اذ جاء في المادة 53 من قانون 25/90 ما يفيد الغاء الامر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية وجواز الايجار صراحة ،ومنه فالقانون المطبق هو القانون المدني طبقا لنص المادة 53 سالفه الذكر مع مراعاة في ذلك تكييف احكام القانون المدني بحسب الحاجة ،والحث على استثمار الاراضي الفلاحية ،فلا تطبق احكام حق البقاء لأنها تحد من الاستثمار وتعيقه .

وفي هذا الصدد نرى سريان قواعد الايجار المدني على ايجار الاراضي الفلاحية امر غير سديد ذلك أن احكام الايجار المدني نطاقها المحلات المعدة للسكن وما يترتب على ذلك من التزامات وحقوق لا تتناسب وإيجار الاراضي المعدة لممارسة الفلاحة ، وعليه نرى ان تطبيق قواعد الشريعة الاسلامية لا سيما عقدي المزارعة والمساقاة (15) أمر تقتضيه الحياة العملية وتستوحيه المادة الاولى من ق م ج (16) و - ايجار الاراضي الموقوفة :

الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد بعقد التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة ، فالأمالك الوقفية لا يجوز التصرف فيها لان ملكية الرقبة أصبحت موقوفة ، اما التصرف في المنفعة فلا يوقف وبالتالي تستغل هاته الاملاك في الغالب عن طريق الايجار ويحكم الاوقاف القانون رقم 10/91 والمرسوم التنفيذي 281/98 المحدد لإدارة الاملاك الوقفية وتسييرها ، فنصت المادة 42 من القانون على انه " تؤجر الاملاك الوقفية وفقا للإحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة احكام الشريعة الاسلامية " ومنه فيايجار هاته الاماكن يخضع لقواعد القانون المدني لا سيما المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (17)

هذا ونظرا للصعوبات التي طرحتها المادة 42 من قانون الاوقاف من الناحية العملية جاء القانون 07/01 المؤرخ في 2001/07/22 يعدل ويتم قانون الاوقاف ، وقد نصت صراحة المادة 26 مكرر 8 منه على ان تؤجر لمحلات السكنية والمهنية وفقا لأحكام القانون المدني لا سيما المواد 467 وما بعدها ، والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وعلى ذلك فلا تطبق أحكام حق البقاء اذ لا يجوز تأييد العقود ، وحق البقاء ابدى لا يمكن التمسك به . وعلى العموم ومما سبق بيانه نخلص الى أنه وكمبدأ عام فان القانون المدني لاسيما أحكام عقد الايجار لا تسري على هاته الوضعيات الايجارية وإنما تخضع لأحكام تشريعية وتنظيمية خاصة، واستثناء من ذلك يمكن تطبيق قواعد القانون المدني عند الاحالة الى ذلك ، أو باعتباره الشريعة العامة التي تستوحى الحلول منها .

ثانيا : ايجار المحلات السكنية والمهنية المملوكة ملكية خاصة :

المحلات السكنية هي تلك الامكنة الثابتة المخصصة للسكن بصفة دائمة كالشقة والفيلا والحوش والعمارة وغيرها ، اما المحلات المهنية فهي تلك الاماكن التي تمارس فيها نشاطات حرة مثل الطب والمحاماة ، و ايجار هذه الاماكن يخضع لقواعد القانون المدني لا سيما الامر 58/75 واهم التعديلات التي طرأت عليه ، وهنا لنا ان نتساءل عن مدى سريان هاته القواعد على تلك العقود لا سيما في مجال حق البقاء والإثبات ؟

والحقيقة في ذلك ان السياسة التشريعية في مجال عقد الايجار قد ميزتها حركية دائمة تماشت مع تغير الواقع الاجتماعي ، وفي ذلك صدر اول قانون ينظم العلاقة الايجارية المدنية بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 /09 /1975 (18) وتناول تنظيم احكام عقد الإيجار من خلال رضائية العقد دون حاجة الى شكلية معينة ، مع حماية المستأجرين بإعطائهم الحق

في البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الايجار ، ولا ينتهي الايجار إلا بإجراء التنبيه بالإخلاء ، ويمكن المنازعة في الاجرة ، ولا يشترط تحديد مدة الايجار .

وبقي الحال كذلك الى غاية صدور المرسوم التشريعي 03 /93 والذي غير من السياسة التشريعية حيث قرر عدم تطبيق حق البقاء ، والمواد المتعلقة بالمنازعات في الاجرة والتجديد ، والهدف من ذلك هو تشجيع الاستثمار في مجال الايجار ، فأطلق حرية ارادة الاشخاص في تحديد شروط العقد اعمالا لمبدأ سلطان الارادة ، إلا أن المشرع وجد نفسه امام واقع اجتماعي واقتصادي معين لا يسمح بتطبيق هذا القانون بأثر فوري فعمل على ترك الاوضاع كما كانت عليه بالنسبة لعقود الايجار الجارية ، وبقيت تخضع للامر 58/75، وكذا العقود التي انتهت مدتها وتم تجديدها بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 ، وهذا يعد مخالفا للمبادئ القانونية المعمول بها في تطبيق القانون من حيث الزمان ، فكان الاجدر تطبيق المرسوم التشريعي 03/93 على العقود التي انتهت مدتها قبل 1993 وتمّ تجديدها في ظل هذا المرسوم .

وعلى ذلك نتساءل عن حركية التشريع فيما يخص حق البقاء ومسألة الاثبات

أ- حق البقاء :

ان فكرة حق البقاء أدخلت لأول مرة في القانون المدني الفرنسي بموجب القانون الصادر في 01 سبتمبر 1948 وقد كان المشرع الفرنسي انذاك يرمي من وراء سن هذا النظام أو بالأحرى التشريع الاستثنائي الى حماية المستأجرين الذين لولا هذا القانون لاصبحوا تحت رحمة المؤجرين الذين يفرضون عليهم ما يشاءون من شروط في مدة العقد وبدل الايجار.

ويبدو ان مثل هذا المفهوم غير لائق في ميدان العقود الذي لا يخضع إلا لما التزم به الاطراف اعمالا لقاعدة العقد قانون المتعاقدين ، غير ان تعاقب الحرب العالمية الاولى والأزمة الاقتصادية لسنة 1929 والحرب العالمية الثانية أجبرت المشرع الفرنسي ان يتدخل ويمنح لكل الشاغلين حسني النية حق المكوث (البقاء) في المساكن المؤجرة بذات شروط العقد الذي انتهت مدته، ويحد من حرية المؤجر في تحديد مبلغ بدل الايجار وبالتالي فان هذا التشريع الاستثنائي يعد بحق ثورة في القانون الخاص (ميدان العقود) مادام قد منح الحق للمستأجر في الاستمرار بالانتفاع بالعين المؤجرة رغم ان عقده قد انتهى .

وهكذا فان الايجار تغيرت صفته التقليدية بعد ان كان عقدا رضائيا محدد المدة وينتهي بانقضائها اصبح عقدا

نظاميا شبيها بعقد الزواج .

وقد تبني مشرعنا مفهوم الحق في البقاء بمقتضى الأمر 58/75 الصادر في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني وبعد سريان هذا التشريع الاستثنائي برهة من الزمن ونظرا للتطور الذي شهدته بلادنا في ميدان العمران عن طريق سن قانون التنازل عن املاك الدولة بموجب القانون 01/81 المؤرخ في 07 افريل 1981، وكذا بيع السكنات وحركة البناء دلت الاحصائيات الرسمية التي اجريت من قبل المصالح الادارية المختصة في بداية التسعينات ما يقارب النصف مليون سكن مغلق في بلاد تعرف ازمة سكن خانقة والسبب الرئيسي في ذلك هو ان الملاك يرفضون تأجير سكناتهم خوفا مما يحتوي عليه التشريع (19)

وهو ما جعل مشرعنا يتدخل سنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ليلغي احكام حق البقاء بالنسبة لعقود الايجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد هذا التاريخ ، وبالتالي فقد جاءت هاته الحركة التشريعية لتخفيف العبء الذي كان ملقى على كاهل الملاك وبالتالي الحد ولو بصفة جزئية من ازمة السكن .

ويُعرف حق البقاء بأنه نظام قانوني حوّل بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية حق المكوث في المكان المؤجر عند

انتهاء مدته رغما عن ارادة المالك (20)

1- نطاق تطبيق حق البقاء :

حق البقاء مصدره القانون اذ المستأجر يستمد هذا الحق من المشرع بخلاف التجديد الضمني الذي تنسب فيه علاقة الايجار الى الارادة الضمنية للمؤجر ، وحق البقاء يطبق على جميع المحلات المعدة للسكن (الى غاية صدور المرسوم التشريعي 03/93) والمحلات المهنية دون المحلات التجارية والصناعية والحرفية كما يستبعد من نطاق تطبيق حق البقاء الاراضي الفلاحية والوقفية كما سبق بيانه .

2- تطبيق حق البقاء مهما كانت طبيعة المحل :

اذا تعلق الامر بملك خاص تابع لأحد الافراد فيطبق القانون المدني ومنه حق البقاء ،اما اذا تعلق الامر بملك تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري فيطبق المرسوم 147/76 اذ المادة 11 منه تعطي للمستأجر حق البقاء في الامكنة بعد انتهاء مدة الايجار

مع الاشارة الى ان هذا الامر ينحصر في المحلات السكنية دون المهنية (21) ذلك ان حق البقاء هو تشريع استثنائي خصه المشرع للاماكن المعدة للسكن فقط دون المهنية، ومنه فلا يجوز التوسع فيه باعتباره استثناء يؤخذ به ولا يقاس عليه .

هذا وجدير بالذكر ان المرسوم التشريعي 03/93 قد الغى حق البقاء بالنسبة للأمكنة المعدة للسكن ،أما المعدة للمهن فلا زال ساري المفعول حتى بعد صدور المرسوم ، والأمر كذلك في القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم، فباستقراء احكامه نجده يتضمن الغاء حق البقاء بالنسبة للأمكنة المعدة للسكن دون المهنية وهو أمر نرى ضرورة تبياناه اذ الغاية من الغاء حق البقاء في المحلات السكنية هي نفسها بالنسبة لمحلات المهنية ومن اللاعدل تقييد ملكية المؤجرين بالنسبة للمحلات المهنية دون السكنية .

هذا وقد جاء القانون 05/07 المعدل والمتمم ليؤكد ارادة المشرع اعمال المرسوم التشريعي 03/93 ولكي لا يبقى بصدد نظامين مزدوجين الى الابد فقد حدد المشرع فترة زمنية تلغي بعدها جميع النصوص السابقة في القانون المدني اذ بينت المادة 507 مكررا من قانون 2007 وحددت الفترة الانتقالية بعشر سنوات نظرا لوضع اجتماعي ما زال قائما ، وفي هذا تشير المادة في فقرتها الاولى على انه " تبقى الايجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر(10) سنوات ، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية"

ومعنى ذلك أن عقود الايجار المبرمة في ظل القانون القديم (قبل 1993) او التي ابرمت قبل 1993 ووجدت بعده تبقى خاضعة للأمر 58/75 ويبقى الحال كذلك بعد نفاذ قانون 05/07 والى غاية مرور 10 سنوات وبعدها يسرى القانون الجديد على جميع عقود الايجار بما فيها التي ابرمت في القديم ، فلا يمكن التمسك بحق البقاء ولا التنبيه بالإخلاء ولا غيره من الاحكام الواردة في ظل الامر 58/75 .

اذن وخلاصة القول أن ازمة السكن هي التي أملت على المشرع الجزائري بعد الاستقلال ان يأخذ بأحكام حق البقاء اثناء سن الامر 58/75 المتضمن القانون المدني ويجحف بحقوق الملاك المؤجرين ، فان ذات السبب هو الذي جعل المشرع سنة 1993 يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لإنهاء العمل بحق البقاء بالنسبة للمحلات السكنية وهذا راجع للإحصائيات التي دلت على امتناع ارباب الملك عن كراء محلاتهم خوفا مما يحتوي عليه التشريع المدني من احكام تمس بحقوقهم كملاك .

ب- الإثبات :

ونتناول مسألة الإثبات في نطاق تسلسل الأحكام المتعلقة به من خلال الأمر 58/75 والمرسوم التشريعي 03/93 وأخيرا القانون 05/07

1- الإثبات في ظل سريان الأمر 58/75

لم يشترط المشرع الجزائي في الأمر 58/75 مشكلا معيناً (22) بل كان الإيجار الشفوي صحيح، ولكن لا يقبل اثباته بشهادة الشهود (23) وإنما يثبت فقط بوصلات الإيجار (24)

وإذا كانت قيمته تزيد عن 1000 دج فلا يثبت إلا بالكتابة أو اليمين (25)، على أنه يمكن استثناء الإثبات بالبيينة فيما كان يجب اثباته بالكتابة وذلك في حالة وجود مبدأ الثبوت بالكتابة، ويقصد به كل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعي به قريب الاحتمال وفقاً لنص المادة 335 من ق م ج، كما يجوز أيضاً الإثبات بالشهادة حالة وجود مانع ادبي أو مادي يحول دون الحصول على الدليل الكتابي (26)

2- اثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

نصت المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 على: " تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويجدد كتابيا بتاريخ مسمى

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها، ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الامكنة يخول الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة "

ومنه فالمشرع لم يشترط الكتابة للانعقاد وإنما تشدد في الإثبات ولم يتم تحديد نموذج العقد إلا في سنة 1994 بموجب المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتعلق بالمصادقة على نموذج عقد الإيجار مما يفهم منه أن الإيجارات المبرمة في مدة السنة هاته تخضع للأمر 58/75

هذا وقد تضمنت المادة 21 سالفه الذكر ما مفاده أن الإيجار غير المكتوب يبقى مستمرا مدة سنة من اكتشاف عدم الكتابة إذا كان الشاغل يحوز وصلا (27)

وفي هذا كان الراجح أن يميز مشرعنا بين اثبات الإيجار الشفوي الذي لم يشرع في تنفيذه، والإيجار الشفوي الذي يكون في طور التنفيذ، فيجعل الأول خاضعا للإثبات بالكتابة لزوما، أما الثاني فيجيز للمستأجر اثباته بالبيينة والقرائن جزاء للمؤجر، إذ الغالب أن المؤجر هو الذي يرفض كتابة عقد الإيجار وإذا كان رافضا للكتابة فإنه يحتاط أكثر ولا يسلم ووصلات الإيجار.

وهذا لا يعني أن كل شاغل للمكان يعتبر مستأجرا إذ أنه قد يكون شاغلا للمكان نتيجة تسامح من المالك أو نتيجة اعارة فقط، إلا أنه إذا اثبت أن شغله للمكان هو نتيجة عقد إيجار شفوي وتمكن من اثبات ذلك بشهادة الشهود فيمكن للقاضي وفقا لاقتناعه أن يقضي له بوجود عقد الإيجار (28)

3- اثبات الإيجار بعد نفاذ قانون 2007 :

اشترط المشرع صراحة الكتابة اذ تنص المادة 467 مكرر على ذلك ، والكتابة المطلوبة هي الكتابة العرفية ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين اذا ارادوا افراغ عقد الايجار بالطابع الرسمي ان يلجئوا الى الموثق، وقد نصت المادة الثالثة من قانون 06/ 02 المتعلق بالتوثيق على ان : "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الاشخاص اعطاؤها هذه الصبغة "

وهذا يفيد المتعاقدين بإمكانية الحصول على نسخة تنفيذية وفقا للمادة 11 من قانون التوثيق المذكور اعلاه لكن يبقى هذا الخيار للمتعاقدین اذ المشرع اكتفى باشتراط الكتابة، وان يكون للإيجار تاريخ ثابت ،وقد حددت المادة 328 مدني الحالات التي يكون فيها للعقد تاريخ ثابت وان كان ثبوت التاريخ يعالج مسألة نفاذ العقد وليس صحته، وقد جعل المشرع لثبوت التاريخ دورا مميزا في عقد الايجار اذ يترتب على تخلفه بطلان العقد .

وعقد الايجار عموما يتطلب المشرع تسجيله في مصلحة الضرائب ، وهذا التسجيل في حد ذاته يعطيه تاريخ ثابت . وعلى العموم فان الحكمة التي ابتغاها مشرعنا ترجع اساسا الى توفير الثبات والاستقرار لعقود هي اكثر تداولاً في الحياة الاجتماعية ضف الى ذلك رغبة الدولة تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية .

خاتمة :

وكخاتمة لما تم ذكره نقول ان نطاق سريان قواعد القانون المدني لاسيما احكام الايجار ينحصر اساسا في المحلات السكنية والمهنية والمملوكة ملكية خاصة ، واهتمام المؤسسة التشريعية والتنفيذية انصب بدرجة اكثر على ايجار هاته المحلات ولم يولى اهتمام لموضوع الإيجار الزراعي مع ان اهميته تتجلى بوضوح لاسيما الاهمية الاقتصادية الكبرى التي يؤديها العقار الفلاحي والتي تؤثر بدرجة بالغة الاهمية على الحياة الاجتماعية للأفراد باعتبار ان العقار الفلاحي وظيفه اجتماعية ايضا له دور فعال و متميز في الاستقرار الاجتماعي ، ولذلك يتعين على الدولة التدخل لضبط الاحكام الايجارية بشيء من التفصيل.

هذا والأمر نفسه لإيجار الاموال المنقولة اذ لم تأخذ حيزا ضمن النصوص التشريعية والتنظيمية لذا ينبغي تنظيمها بأحكام خاصة لاسيما وتزايد هاته الايجارات في الحياة الواقعية .

اذن وباستقراءنا لدينامكية النصوص التشريعية في مجال عقد الايجار المدني نقول ان القواعد المتعلقة بموضوع الايجار عديدة ومتنوعة تمس عدة مجالات ، وتفاديا لتعارض بعض نصوصها وتيسير انسجامها وحسن اعمالها مبدئيا ، نرى ضرورة التفكير في اعداد قانون واحد ينظم فيه مختلف القواعد المتعلقة بالايجار التي تناولتها جملة النصوص التشريعية والتنظيمية المتنوعة .

فوضع استراتيجية وطنية بعيدة المدى ومنظومة قانونية فيما يتعلق بموضوع الايجار امر لا بد منه ومنه فعلى الدولة التدخل عبر الياتها التشريعية بإعداد نص تشريعي يعالج فيه كافة النقاط التي تخصه مبوب الى ابواب يخصص فيه لكل موضوع ايجا رباب خاص به كالأيجارات الزراعية ، الايجارات السكنية ، ايجار المحلات المهنية، ايجار المنقولات وغيره ، وهو امر كفيل بتحقيق العدالة الاجتماعية في المراكز القانونية وهو ما يصبوا له الافراد ويتطلع له القانون .

الهوامش

- 1 - المادة 467 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري تنص : "الايجار عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم."
- 2- الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007
- 3- المواد من 54 الى 123 من ق م ج
- 4- وفي هذا الصدد نشير الى عقد الاعتماد الاجاري الذي نظمه مشرعنا بموجب الأمر 01/96 والذي يقوم بموجبه بنك او مؤسسة مالية مختصة (شركة تأجير) بشراء عتاد او عقار وتأجيره الى عميله بموجب عقد يتضمن وعدا احاديا بالتنازل عنه مقابل قيمته المتبقية بعد تسديد العميل لكل الاقساط المستحقة عليه - لأكثر تفصيلا - انظر - رمضان ابو السعود - الموجز في عقد الايجار - منشأة المعارف - مصر 1996 - ص 54 وما بعدها

- 5- ومنها المرسوم التنفيذي 91/ 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك اذ قيد مدة الايجار بأجل اقصاه تسعة سنوات في المحلات السكنية ، أما المحلات المهنية فيتم تأجيرها عن طريق المزاد العلني
- 6- المواد من 91 الى 120 من القانون 30/90 المتضمن الاملاك الوطنية
- 7- المواد من 45 الى 51 من المرسوم التنفيذي 91/454 سالف الذكر
- 8- بن يوسف بن رقية - أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري - الديوان الوطني للأشغال التربوية -2002 ص 260 الى 263
- 9- هاته السكنات تمنح للطبقة الفقيرة وإيجارها غير محدد المدة ولا يجوز التنازل عنها إلا بشروط ولا يمكن الإيجار الفرعي فيها
- 10- وهذه السكنات قلما تُؤجر ولكنها تباع ويجب افراغها في العقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94/69 ، ومدة الإيجار هي 3 سنوات قابلة للتجديد ويمكن التنازل فيها وكذا الإيجار الفرعي
- 11- مجيد خلفوني - الإيجار المدني في القانون المدني الجزائري - دار الخلدونية 2008- الجزائر- ص 75 وما بعدها
- 12- هناك سكنات لضرورة الخدمة وتمنح للمستفيد الذي لا يستطيع اداء خدمته دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه ويكون حضوره ليلا نهارا كمدير المؤسسة العقابية ، اما السكنات الممنوحة لصالح الخدمة فتخصص لفائدة الخدمة عندما يكون سكن الموظف كفيلا بان ينتج افضل اداء للخدمة او تشجيعها لبروز كفاءات كالأستاذ الجامعي
- 13- يصدر مقرر الامتياز عن رئيس مصلحة شؤون املاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية اذ كانت المسكن تحوزه مؤسسة عمومية ذات صبغة ادارية ، وإذ كانت المسكن تملكه الجماعات المحلية فمن الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 14- وهاته الاستثناءات تمثل الأشخاص الذين يزيد عمرهم عن 60 سنة وأفراد الجيش ، وكذا الاراضي الموجودة في المناطق الملغمة، بالإضافة الى الاشخاص المتغيبون مؤقتا كالمالكين الذين التحقوا بالخدمة الوطنية او عديمي الاهلية
- 15- المزارعة او المحاقلة عرفها المالكية بأنها الشركة في الزرع وهي عقد استثمار ارض زراعية بين صاحب الارض وأخر يعمل باستثمارها على ان يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها، أما المساقاة: فلغة هي استعمال الشخص في نخيل او كروم او غيرها لإصلاحها على سهم معلوم من غلتها وتشمل تنقية الشجر وتقليمه والسقي من البئر
- 16- المادة 1 من القانون المدني الجزائري تنص "يسري القانون على جميع المسائل التي يتناولها نصوصه في لفظها او فحواها
وإذا لم يوجد نص تشريعي حكم القاضي بمقتضى مبادئ الشريعة الاسلامية، فإذا لم يوجد فبمقتضى العرف فإذا لم يوجد فبمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة "
- 17- تضمنت المواد من 20 الى 30 من المرسوم التنفيذي 98/381 أن ايجار هاته الاملاك يكون اصلا عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية ونظم المرسوم اطراف العقد ومدته وآثاره.
- 18- أما فيما يخص تنظيم العلاقة الاجبارية قبل صدور الامر 75/58 فقد اخضعت للقانون الفرنسي بموجب القانون 62/157 الذي يمدد العمل بالقوانين الفرنسية فيما عدا التي تتعارض والسيادة الوطنية
- 19- بن يوسف بن رقية - محاضرات القيت عل طلبية الماجستير - قانون خاص - غير منشورة - بن عكنون - الجزائر - 2003/2004
- 20- حمدي باشا عمر- دراسات قانونية مختلفة - اثبات عقد الإيجار دار الهومة - 2002- الجزائر - ص 54
- 21- تنص المادة 01 من المرسوم 76/147 على انه " تحدد احكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة اساسا للاستعمال السكني والتابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري..."
- 22- كثير من عقود الإيجار ابرمت قبل 30 سبتمبر 1975 ولا تزال قائمة الى اليوم ،هاته العقود تخضع في اثباتها الى احكام القانون المدني الفرنسي فلا يمكن الاثبات إلا بالكتابة ويحظر الاثبات بالشهود والقرائن - انظر - حمدي باشا عمر- المرجع السابق - ص 43 وما بعدها
- 23 - قرار المحكمة العليا رقم 3431 - المجلة القضائية 1990 رقم 02
- 24 - قرار المحكمة العليا رقم 37450 - المجلة القضائية 1989 رقم 04
- 25 - ديب عبدالسلام - اثبات الإيجار في الاماكن المعدة للسكن - المجلة القضائية - 1997 - ص38 و39
- 26 - المادة 336 من ق م ج
- 27 - لم يشترط المشرع وصل ايجار وبالتالي يمكن للشاغل اثبات ذلك بأي وصل كان سواء وصل ايجار او اي وصل اخر صادر من المؤجر او من مؤسسة المياه مثلا او شركة الكهرباء
- 28 - وفيما يخص ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فلا يثبت إلا بالعقد المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر وفقا لنموذج معين طبقا للمادة 02 من المرسوم 76/ 147 ولا تقبل وصولات الإيجار كدليل اثبات حالة عدم وجود الكتابة - انظر - قرار المحكمة العليا رقم 117880 - المجلة القضائية - 1997 رقم 02

