

صحة تراضي عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري*The validity of the lease agreement in the Algerian civil law***د.براهيمي سهام**

brahimi.sihem@yahoo.fr

المركز الجامعي أحمد صالح**بالنعامة (الجزائر)****- مخبر الجرائم العابرة للحدود -****همساس مسعودة**

hemsasmessaouda@yahoo.com

المركز الجامعي أحمد صالح**بالنعامة (الجزائر)****- مخبر الجرائم العابرة للحدود -****ملخص:**

من بين أبرز المواضيع المهمة في عقد الإيجار التراضي كونه يتعلق بمرحلة تكوينه، بالنظر لأهمية هذا العقد و المكانة التي يحتلها في جميع الأصعدة، لأنه أكثر العقود تأثيراً على حياة الناس لتوليد المنازعات بينهم.

يُشترط في ركن رضا الإيجار الوجود من خلال تطابق و توافق إرادتي المؤجر و المستأجر لكن هذا لا يكفي؛ بل يلزم لذلك صحته و هو موضوع البحث في مقالنا الذي يقتضي أن نعرض الشروط الواجبة، من خلال توافر الأهلية الكاملة لأطرافه من جهة، ثم خلو هذه الإرادة من العيوب التي تؤدي إلى قابلية العقد للإبطال من جهة أخرى، خاصة مع تدخل المشرع لتنظيم هذه العلاقة العقدية بهدف حماية المصلحة العامة.

الكلمات المفتاحية : عقد الإيجار - المؤجر - المستأجر - الأهلية - الإرادة - صحة التراضي. كلمات مفتاحية : الصفقات العمومية، الرقابة، الهيئات العمومية

Abstract:

Among the most important topics in the consensual lease contract is that it relates to the stage of its formation, given the importance of this contract and the position it occupies at all levels, because it is the most influential contract on people's lives because it generates disputes between them.

The rent satisfaction corner is required to be present through the congruence of the wills of the landlord and tenant, but this is not sufficient; Rather, it is necessary for that to be true and is the subject of research in our article, which requires that we present the necessary conditions, through the availability of the full capacity of its parties on the one hand, and then the absence of this will from defects that lead to the contract's ability to be invalidated on the other hand, especially with the intervention of the legislator to regulate this contractual relationship. In order to protect the public interest.

Keywords

: lease contract - lessor - tenant - eligibility - will - validity of consent

. مقدمة:

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود باعتباره أكثر حيوية، و من أهم المعاملات في الحياة الاقتصادية، بل و إنه أكثر العقود تأثيراً على حياة الناس و توليداً للمنازعات القضائية، لذلك فإن تميز هذا العقد عن سائر العقود ببعض الخصوصيات و الميزات يجعله يستأثر بذاتية خاصة في مسائل مما تسري عليه القواعد الخاصة.

تناول المشرع الجزائري أحكامه في القانون المدني الجزائري في الفصل الأول من الباب الثامن المخصص للعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، في الكتاب الثاني المخصص للالتزامات و العقود(1)، حيث عرّفه في المادة 467 فقرة 1، ثم عززه بنصوص المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري(2)، و المرسوم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري(3)، ثم القانون رقم 05/07 المتضمن القانون المدني(4).

يلزم لانعقاد عقد الإيجار ركن الرضا؛ فهو ظاهرة مركبة تقتضي وجوده بتوافق و تطابق إرادتي الأطراف، دون الإخلال بالنصوص القانونية حسب نص المادة 59 ق م ج؛ و إن كفى لقيامه الوجود كأصل لقاعدة كل العقود رضائية، إلا أنه يجب أن يعقد صحيحاً، و العبارة بسلامة رضا أطراف العقد الذي تناوله التقنين المدني بتوافر شروط صحة إرادة المؤجر و المستأجر لأهلية قانونية عند الإبرام حتى يترتب آثاره القانونية، و إلا اعتراه الفساد، ثم خلوها من العيوب حتى لا يترتب على تخلفها قابلية العقد للإبطال أو حتى بطلانه بطلاناً مطلقاً. تظهر أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية و القانونية؛ فهو يهدف إلى تنظيم العلاقات تنظيمًا قانونيًا من خلال توازن المصالح بين أطراف العقد، فظرياً و عملياً يرتكز على إبراز دور المشرع الجزائري في تكريس بعض النصوص القانونية كونه لا يستأثر بأية خصوصية بشأن صحة التراضي، بل تسري عليه القواعد العامة في نظرية العقد، لكن و مع ذلك حاولنا الخروج عن المألوف بالاعتماد على المراجع الخاصة و أسقطت هذه القواعد مباشرة على إرادة أطرافه و أهليتهم.

أما عن المناهج المعتمدة؛ المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية التي توضح صحة التراضي في القواعد العامة، ثم إسقاطها على عقد الإيجار بهدف تسهيل التطلع على كافة النقاط، ثم حاولنا تحليل و تبيان تأثير التقنين المدني الجزائري على الأطراف، و على سبيل الاستئناس و بهدف إثراء المقال و التوسع فيه أكثر أضفنا بعض الحلول الفقهية التي أعطيت لبعض المسائل القانونية له، ما دفعنا للتساؤل عن أهلية أطراف هذا العقد و كيف أثرت عيوب الإرادة عليه؟.

للإجابة عن هذه الإشكالية سترتكز دراستنا على تبيان الأهلية القانونية الواجبة في عقد الإيجار في المبحث الأول، ثم عيوب الإرادة في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الأهلية في عقد الإيجار

تخضع أهلية أطراف العقد للقواعد العامة، إذ يُشترط لانعقاده و نفاذه كمال أهليتهم (5)، و مناطها في صلاح الشخص لكسب الحقوق و تحمل الالتزامات مباشرة التصرفات القانونية.

الحديث عن الأهلية لا يخرج عن أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة، التي مكان دراستها في نظرية العقد، أحكامها تمس النظام العام في الصميم، لأنها تؤثر على حياة الشخص القانونية و الاجتماعية، وكوننا بصدد دراسة صحة التراضي العلاقة التجارية - باعتبارها تمثل عقداً يتطلب توافر أركان الوجود و شروط الصحة-، فالأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر و المستأجر إذا كانا يباشران العقد بنفسيهما، فمن جهة الأهلية تكمن في صلاحية الفرد لمباشرة التصرفات القانونية بنفسه و لنفسه(6)، و اكتمالها يعتمد على مدى قدرة المؤجر على الإدراك و التمييز(7)، و من جهة أخرى توفر الأهلية لمن ينوب عن أطراف هذا العقد، و إننا نرى أن توفر الأهلية لأطراف العقد أو من ينوبهم على حد سواء ينتج عنه تحقيق العدالة و إقرار التوازن العقدي لهذا العقد.

ثم إنه من أهم ميزات عقد الإيجار أنه زمني ما يجعل العبرة بتوفر الأهلية في مرحلتي انعقاده وتجديده بعد انقضاء مدته، حتى لو طرأ على أطراف العقد وقت سريانه سبب يُنقص الأهلية أو يزيلها (8).

المطلب الأول: أهلية المؤجر

المؤجر البالغ هو كل شخص أتم سن الرشد ببلوغه تسعة عشر (19) سنة كاملة، فيتيح القانون له اتخاذ القرارات في التصرف بأمواله و إدارتها التي من بينها عملية التأجير، وكون عقد الإيجار تبادلي؛ فإنه يقوم على التقابل بين ما يعطيه المؤجر للمستأجر و ما يأخذه منه. و باعتباره عقد الإيجار تصرف دائر بين النفع و الضرر؛ فإن هذه الأعمال تنقسم إلى أعمال التصرف التي يترتب عنها خروج الشيء من ذمة صاحبه، و أعمال الإدارة التي تؤدي إلى استغلال الشيء و استثماره دون خروجه من ذمة صاحبه، فيترتب على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة دون خروجها من ملكيته (9) و بالتالي تكفي لإبرامه أهلية الإدارة.

لكن في حالة ما إذا لم يستوفي المؤجر الشروط لإبرام عقد الإيجار؛ هنا نكون أمام مؤجر ناقص الأهلية الذي هو كل شخص ثبت له أهلية الاغتناء (10)، فيبرم التصرفات التي تعود عليه بالنفع، نفعاً محضاً دون الحاجة إلى تدخل وليه أو وصيه (11).

وفي هذه الحالة نميز بين ما إذا كان المؤجر مميزاً لأفعاله؛ فهذه أهلية أداء ناقصة، و عليه فإن تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، مثلما هو الحال في قبوله لهبة وهبت له، و تكون تصرفاته باطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً، كأن يهب هو من ماله، فإيجار القاصر قابل للإبطال لمصلحته طبقاً للمادة 83 ق أ ج (12) : « من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، و باطلة إذا كانت ضارة به، و تتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت مترددة بين النفع و الضرر، و في حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء».

و عليه فإن المشرع أعطى الحق للولي و الوصي و القيم تأجير مال القاصر بعد أخذ إذن القاضي و لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، و هذا ما أكدته المادة 468 فقرة 01 من ق م ج : « لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث (03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك».

و من جانب آخر يرى فريق فقهاء القانون أن الأهلية اللازمة للتأجير هي الأهلية اللازمة للقيام بأعمال الإدارة (13) كونه من أعمال الإدارة، و المال الذي أذن للقاصر في تسلمه يكون له الحق في إدارته لا الحق في التصرف فيه، و له أن يؤجر أمواله مع مراعاة المدة و الأجرة المتفق عليهما في بنود العقد، لأنهما أساسه و أي تخلف يُبطل العقد، و عليه فالمؤجر يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فهو في هذه الحالة يتنازل عن حقه في منفعة الشيء مقابل حصوله على الأجرة أو بدل إيجار.

من جانب آخر فالسفيه و ذو الغفلة أيضا من قبيل القاصر؛ فمتى صدر الحكم عليهما بالحجر عُدا من ناقصي الأهلية، و تصرفاتهما بعد الحكم باطلة، إذا كانت أسباب الحجر ظاهرة و فاشية وقت صدورهما، حسب نص المادة 107 ق أ ج : « تعتبر تصرفات المحجور عليه بعد الحكم باطلة، و قبل الحكم إذا كانت أسباب الحجر ظاهرة و فاشية وقت صدورهما».

أما الحديث عن الغير المميز لأفعاله، باعتبار دوره يبدأ منذ الولادة لينتهي ببلوغه ثلاثة عشر سنة، و في هذه الرحلة يكون فاقد للتمييز (14)، و عليه تكون أهلية أذائه معدومة، فإذا كان المؤجر صبيا لا يميز بين أفعاله، أو مجنوناً أو معتوهاً، أو حُجر عليه و كانت أسباب الحجر ظاهره قبل الحجر فهذا العقد باطل بطلانا مطلقاً و لا نقاش في ذلك.

محمل القول أن أهلية المؤجر تكمن في أهلية الإدارة، لكنها قد لا تكفي باعتبار المشرع منح له مدة محددة قانوناً، لا تزيد عن ثلاث سنوات، و هذه الأهلية ليس العبرة بها بلوغ المؤجر سن التمييز (15)، فقد يكون المؤجر كامل الأهلية لكن غير مسموح له قانوناً بالتأجير لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، كما هو الحال في إيجار الوكيل بوكالة عامة، حيث لا يسري الإيجار المعقود من الوكيل بوكالة عامة لأزيد من ذلك إلا إذا أجاز الموكل ذلك صراحة أو ضمناً.

المطلب الثاني: أهلية المستأجر

بعدما تطرقنا لأهلية المؤجر في إبرام عقد الإيجار، سوف نتطرق لأهلية المستأجر الذي هو الآخر تتوجب فيه أهلية الاستئجار، فكما هو الحال للمؤجر البالغ سن الرشد؛ الأمر سيان بالنسبة للمستأجر حيث تتوجب فيه الأهلية الكاملة حتى تكون تصرفاته صحيحة نافذة. في حين إذا كان المستأجر ناقص الأهلية فيأجاره قابل للإبطال فيوقف عمله على إجازة الولي أو الوصي طبقاً لنص المادة 83 من ق أ ج السالفة الذكر، و في نفس السياق تنص المادة 101 من ق م ج : « يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس (05) سنوات، و يبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب...». و عليه نستخلص من النصين أنهما أخذتا حكم مزدوج لاختلاف أحكام قانون الأسرة و أحكام القانون المدني، و نرى بأنه على المشرع توحيدهما حتى لا يكون تناقض في الحكم.

لكن بالرجوع إلى نصوص المواد 02، 44، 79 من ق م ج و 83، 223 من ق أ ج (16) نرى بأنها كلها تتحدث عن أحكام فاقد الأهلية و ناقصها لكن ما نجده مناسب هو نص المادة 83 من ق أ ج و كونها تضيي حماية للمستأجر القاصر. أما عن الأجرة التي يدفعها؛ فإذا كانت من ماله فيتوجب توافر الأهلية الكاملة، و إن كانت من ثمار الشيء المؤجر فتكفي أهلية الإدارة مع شرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 03 سنوات (17).

المبحث الثاني : عيوب الإرادة في عقد الإيجار

يقصد بعيوب الرضا أمور تلحق إرادة أحد المتعاقدين أو كليهما فتفسد الرضا دون إزالته، و هي الغلط، التدليس، الإكراه و الاستغلال(18)، و بالتالي متى وقع أحد أطراف عقد الإيجار في أيها يجوز له أن يُطالب بإبطاله، و عليه سوف نتطرق لهذه العيوب في مطلبين؛ الغلط و التدليس (المطلب الأول)، الإكراه و الاستغلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الغلط و التدليس في عقد الإيجار

الغلط و التدليس عيبان نص عليهما المشرع الجزائري في القانون المدني من المادة 81 إلى المادة 87، يفسدان الرضا بالرغم من وجوده، لكن الإرادة تكون غير سليمة بسبب الوهم الكاذب الذي وقع فيه أحد الأطراف. يعتبر الغلط التصور الخاطئ للأشياء؛ فيقوم الوهم في ذهن الفرد ليجعله يراها على غير حقيقتها(19)، نص عليه المشرع الجزائري في المادة 81 ق م ج فيجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله، أما في الفقرة الثانية من المادة 82 من نفس القانون؛ فقد أكد على أن يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حدًا من الجسام، بحيث يتمتع معه المتعاقد عن إبرام العقد، لو لم يقع في هذا الغلط.

إذن يحق لأحد أطراف عقد الإيجار أن يطلب إبطاله إذا وقع غلط في الصفة الجوهرية للشيء المؤجر(20)، أو في ذات المتعاقد، أو في صفة من صفاته، متى دفعتهم هذه الصفة للمتعاقد، فمثلاً شخص أجر مسكناً بغرض بنائها، و إذا به يجد المستأجر قد استعملها للزراعة، و من الأمثلة الشائعة في هذا المجال إيجار لشخص على أساس أنه متزوج، ليتضح بعد ذلك أنه أعزب؛ هنا المستأجر أوقع المؤجر في غلط في صفته الرئيسية بوهمه أنه متزوج و يعلم أنه لا يؤجر إلا للمتزوجين(21)، لكن و استناداً لنص المادة 1/85 من نفس القانون، متى أبدى الطرف الثاني استعداداً لتنفيذ العقد؛ لا يحق للطرف الآخر أن يتمسك بالإبطال لأنه يتعارض مع مبدأ حسن النية، فالملاحظ أن هذه القاعدة التي تعني تنفيذ العقد اتسعت بدافع تسوية العلاقة الإيجارية، و في تقديرنا أن تدخل المشرع ما هو إلا إرادة مكتملة لإرادة الأطراف بهدف تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر و المستأجر.

في سياق آخر، و من بين العيوب التي تؤثر على صحة العقد التذليس؛ فيستعمل المتعاقد طرق احتيالية من وسائل الخداع، و حتى يكون التذليس مبطلاً للعقد يجب أن يكون دافعاً للتعاقد، و من ثم يتصل بالمتعاقد الآخر بحيث تكون الطرق الاحتيالية صادرة من المتعاقد أو من نائبه، و استناداً لنص المادة 01/86 من ق م ج؛ فإنه يجوز للطرف المتعاقد إبطال العقد للتذليس.

في حين بعض من الفقهاء(22) أن الأمر لا يتعلق بالتذليس في حد ذاته بل بحيل المتعاقد الآخر أو النائب عنه إذا بلغت من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم العقد.

على هذا الأساس يجوز للمؤجر أو المستأجر المدلس عليه أن يطلب إبطال عقد الإيجار، كون أحدهما استعمل طرق احتيالية ليبرم الطرف الآخر العقد لو علم بما تم التعاقد، فمثلاً شخص تظاهر بأنه متزوج ليتضح أن المرأة ليست زوجته، هنا يجوز للمؤجر أن يبطل العقد لاحتياال المستأجر، وللقاضي السلطة التقديرية في تقدير التذليس.

أما عن التذليس الصادر من الغير؛ فعلى المدلس عليه إثبات علم المتعاقد الآخر، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم به حسب نص المادة 87 من ق م ج على أنه : «إذا صدر التذليس من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم.»

المطلب الثاني: الإكراه و الاستغلال في عقد الإيجار

بعدما تطرقنا للغلط و التذليس، سوف نُعرِّج على عيبي الإكراه و الاستغلال، فقد تناولهما المشرع الجزائري في المواد من 88 إلى 91 ق م ج.

تطرق المشرع الجزائري إلى عيب الإكراه في المادة 88 من ق م ج كما يلي : «يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق»، والمقصود بالإكراه الضغط و التهديد الغير مشروع الذي يُمارس على المتعاقد بوسائل مختلفة، فيولد في نفسه رهبة تدفعه لإبرام عقد لا يرغب فيه تُفسد الرضا، ليصبح العقد قابل للإبطال إذا ما تم تحت سلطان رهبة بينة منبعثة من متعاقد في نفس الآخر دون وجه حق.

من هنا يجوز للمستأجر إذا أبرم عقد إيجار تحت سلطان رهبة المؤجر، أن يطلب إبطال العقد حسب ما نص عليه المشرع في المادة 88 فقرة 2 سالف الذكر، مع اتصال الإكراه المعنوي بالمتعاقد الآخر كما سبق و قلنا، نأخذ على سبيل المثال تهديد شخص بإحراق بيت شخص آخر إذا لم يؤجره له هذا الأخير و هذا النوع من الإكراه يعيب الإرادة ليجعل العقد قابل للإبطال، أما الإكراه المادي إذا اتصل بالمتعاقد الآخر فإنه يعدم العقد، كما لو شخص يمسك أصبع شخص آخر ليصم تحت الضغط و التهديد.

و من جانب آخر يعتبر الاستغلال صفة الانتفاع بدون حق(23)، بحيث يستغل شخص طيشاً بيناً أو هوى جامع في آخر ليبرم تصرفاً يؤدي إلى غبن فادح به. و هذا النوع من العيوب يلحق عقود المعاوضات و عقود التبرع و عقود الغرر(24).

فإذا توفرا هذان الشرطان، أنتج العيب أثره و يحق للطرف المغبون طلب إبطال التصرف، سواء كان من عقود المعاوضات أو غيرها، انطلاقاً من نص المادة 90 فقرة 01 من ق م ج : «إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر، و تبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامعاً، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو ينقص التزامات هذا المتعاقد.»

و عليه متى وُجد الطيش البين أو الهوى الجامع كان دافع للمتعاقد لإبرام العقد، ليتحمل مسؤولية تصرفات لا تتعادل مع العوض المقابل أو من غير عوض(25)، حينها يجوز للمتعاقد المستغل من طرف المتعاقد الآخر أن يطلب إنقاص التزاماته أو يطلب إبطال العقد.

و يكمن خلل العلاقة الإيجارية في الفارق بين الأجرة الحقيقية و أجرة المثل(26)؛ فإذا قلت أو زادت حتى يصبح الاختلال فادح بين الأجرتين تحقق العنصر الموضوعي من الاستغلال(27)، في حين يتحقق العنصر النفسي منه إذا استغل المؤجر أو المستأجر طيشاً بيناً

أو هوى جائحاً في الآخر حيث تكون الأجرة بخسة نتيجة هذا الاستغلال و لا تقل كثيراً عن أجرة ما يماثل الشيء المؤجر، غير أن العقد ينعقد بمثل هذه الأجرة لأن المشرع لم يشترط تعادل أداء المؤجر و المستأجر، مثلاً استغلال طيش شاب أجر عين بأجرة مرتفعة جداً؛ فمتى تحقق العنصران يصبح للمتعاقد المعبون الحق في رفع دعوى الإبطال أو الإنقاص من الأجرة و للقاضي السلطة التقديرية بين قبول طلب الإبطال أو إنقاص الالتزامات حتى يُرفع الغبن، و في حالة رأى القاضي أن الحل الأمثل هو إنقاص الأجرة الباهضة؛ على المتعاقد أن يأخذ برأي القاضي إذا رآه كافياً لرفع الغبن، استناداً لنص المادة 90 فقرة 03 من ق م ج. أما إذا كانت الأجرة صورية كان عقد الإيجار باطل و في الوقت ذاته عقد عارية تحت اسم إيجار (28)، و عليه يجب أن لا تكون تافهة حتى لا تتناسب مع المنفعة فتصبح في حكم العدم.

و عليه فقد اتضح لنا أن المشرع سعى إلى منهجية للتوفيق بين مصالح و التزامات و حقوق المتعاقدين من خلال دحض المعوقات و العراقيل التي تمس صحة التراضي في العقد عامة و في عقد الإيجار خاصة.

الخاتمة :

بعد الانتهاء من البحث في موضوع صحة التراضي في عقد الإيجار، و بعد الوقوف على تحديد أهلية المتعاقدين و خلوها من عيوب الإرادة، توصلنا إلى نتائج التالية :

يخضع عقد الإيجار للقواعد العامة في بعض مسائله، بالرغم من أنه عقد مسمى قائم بذاته له أحكامه و قواعده الخاصة. صحة التراضي في عقد الإيجار هي كصحته في أي عقد آخر، لذلك حاولنا إسقاط ما تضمنته القواعد العامة في هذه المسألة خاصة ما تعلق بعيوب الإرادة، لكن هناك بعض الأحكام الخاصة بأهلية طرفيه التي يجب أن تتوفر عند إبرام العقد أو تجديده، و خلو إرادتهما من هذه العيوب، و هذا ما استلزم من المشرع الجزائري خضوع الأهلية لنصوص خاصة بتبيان أهلية الإيجار الاستتجار.

توافر الأهلية اللازمة في الأطراف تقتضي بلوغهما سن الرشد، لكن هذا لا يمنع ناقص الأهلية من الإيجار أو الاستتجار، إذا ما أذن القاضي في التصرف بصفة جزئية أو كلية في أمواله، و كان إيجاره في دائرة أعمال التصرف بدفع الأجرة من ماله الخاص، أو مقتطعة من ثمار الغلة ليُعتبر من أعمال الإدارة.

لقد أحسن المشرع الجزائري بعدم تركه مجال للتلاعب في الأهلية، خاصة فيما يتعلق بإيجار و استتجار القاصر، الذي أجاز له العملية بإجازة القاضي له، و تصرف الولي في أمواله حتى يبلغ سن الرشد المنصوص عليها قانوناً و هي تسعة عشر (19) سنة كاملة.

التوصيات :

تفعيل و إقامة ملتقيات علمية و وطنية خاصة، لفهم الموضوع أكثر و تبسيط إجراءاته.

إثراء المكتبات بموضوع الدراسة.

نظراً لخصوصية الإيجار في مدته فتحديدها يجعل منه عقد صحيح و عدمها يعدمه، و نظراً لطبيعة التعاقد عبر الوسائل الإلكترونية، قد تنعكس على صحة العقد للتمييز بين حاضرين و غائبين لمرونته و قدرته على مواكبة التطورات التي تطرأ على وسائل الاتصال، نقترح على المشرع الجزائري استحداث بعض القواعد الخاصة التي تتناسب و تقنيات الوسائل الإلكترونية لإبرام هذا العقد عن بعد.

تشجيع استعمال التقنيات الحديثة لإضفاء عنصري الثقة و الإئتمان في عقد الإيجار الإلكتروني، و إنشاء مكاتب توثيق الكترونية تتولى توثيق معلومات المؤجر و المستأجر و في حال حدوث منازعات في هذا المجال لتسهيل مهمة القضاة و الفصل فيها.

فضلاً على أن العديد من مستخدمي شبكة النت، هم قُصر، و ممكن أن يبرموا إيجاراً هنا نقترح وضع قواعد خاصة في هذا الجانب لحماية الطرف حسن النية، خاصة إن كان من قاصر فيخدع الغير بإخفاء أهليته من جهة و من جهة أخرى لا يمكن أن يسترد ما دفعه تنفيذاً لما تعهد به و بالتالي يجوز له التعويض عن تصرفاته رغم بطلانه.

باعتبار المستأجر يخضع لما يملكه عليه المؤجر، ندعو المشرع الجزائري لوضع حد لذلك، لمحاربة تعسف الطرف القوي على الضعيف. وجوب تعديل بعض النصوص القانونية لتتفق مع الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية.

التهميش :

- (1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 معدل و متمم.
- (2) المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 1993/03/03، ص 4 ملغى بموجب قانون 04/11، في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.
- (3) المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري، ج ر عدد 12 في 1977/02/09.
- (4) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 معدل و متمم.
- (5) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر، 2004، ص 158.
- (6) محمد صبري السعدي، نفس المرجع، ص 160.
- (7) تتدرج الأهلية مع سن الفرد لأنه يمر بأربعة أدوار؛ تتفاوت فيها أهلية آدائه، بين العدم و الكمال، و هذه الأدوار هي : الدور الأول خاص بالجنين، الثاني، الصبي الغير مميز، الثالث، الصبي المميز و الرابع، البالغ الرشيد.
- (8) رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011، ص 95.
- (9) جاء في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1998/03/10 : « حيث أن عقد الإيجار من عقود الإدارة.....».
- (10) لتوضيح أكثر فإن أهلية الاغتناء هي أعمالها القانونية و تنقسم إلى ثلاثة أعمال تختلف عن بعضها :
 - 1- أعمال نافعة نفعاً محضاً: و هي أعمال إثراء، فتثري من يباشرها دون افتقاره، كقبول الهبة و الوصية.
 - 2- أعمال ضارة ضرراً محضاً: و هي أعمال يترتب عليها افتقار من يباشرها دون مقابل، كالهبة بالنسبة للواهب أي هذا الأخير هو المتضرر.
 - 3- أعمال دائرة بين النفع و الضرر: فكل طرف من العقد يأخذ مقابل لما يعطي، كالإيجار، و فيها يكون المتعاقد معرض للربح أو الخسارة، كما تشمل أعمال الإدارة و التصرف، فالأولى الغرض منها استغلال الشيء المؤجر، مع مراعاة لما أعد له و دون المساس بأصله كما هو الحال في عقد الإيجار فينتفع المستأجر من الشيء المؤجر دون انتقال الملكية إليه، أما التصرف فيتقرر حق عيني للغير على الشيء مثل عقد البيع فتنقل الملكية إلى المشتري.
- (11) محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 160، أيضاً نص المادة 43 ق م ج.
- (12) قانون الأسرة الجزائري رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 و المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/27، طبعة سبتمبر 2011.
- (13) عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار - خصائص إيجار الأماكن) في ضوء القانون رقم 4 لسنة 1996، المعدل بالقانون 137 لسنة 2006، دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق، الإسكندرية، 2010، ص 114
- (14) تنص المادة 42 فقرة 2 من ق م ج على أنه : «.... يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشرة سنة.»

- (15) الطعن رقم 16772 لسنة 8، جلسة بتاريخ 2015/06/19، «إن مؤدى نص المادة 2/701 من القانون المدني أن الوكيل وكالة عامة تحوله إبرام الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، فإذا زادت المدة عن ذلك لا ينفذ الإيجار من قبل الموكل إلا لهذه المدة ما لم يجز الأخير ما يرمه الوكيل من إجارة مجاوزًا حدود وكالته صراحة أو ضمناً، فترتد آثارها من وقت إبرامه، فإذا تمسك المستأجر بإجازة الموكل عليه و عدم اعتراضه على العقد، تعين على المحكمة تمحيص هذا الدفاع الجوهرى و الرد عليه بأسباب سائغة و إلا كان حكمها قاصراً»، نقلاً عن سمير شيهاني، سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها و تشريعا و قضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 73.
- (16) تنص المادة 02 من ق م ج على : « لا يسرى القانون إلا على ما يقع في المستقبل و لا يكون له أثر رجعي، و لا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء، و قد يكون الإلغاء ضمناً إذا تضمن القانون الجديد نصاً يتعارض مع نص القانون القديم أن نظم من جديد موضوع سبق أن قرر قواعده ذلك القانون القديم». كما تنص المادة 44 من نفس القانون على : « يخضع فاقدوا الأهلية و ناقصوها بحسب الأحوال لأحكام الولاية، أو الوصاية أو القوامة، ضمن الشروط و وفقاً للقواعد المقررة في القانون». ثم نص المادة 79 نفس القانون : « تسري على القصر و على المحجور عليهم و على غيرهم من عديمي الأهلية أو ناقصيها قواعد الأهلية المنصوص عليها في قانون الأسرة». أيضاً نص المادة 223 ق أ ج : « تُلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون».
- (17) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007)، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 48.
- (18) سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 70.
- (19) علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة و معدلة، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 157.
- (20) محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان)، الإيجار، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، نشرات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2013، ص 727.
- (21) عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2007/10/30، ص 48.
- (22) علي فيلاي، المرجع السابق، 174.
- (23) علي فيلاي، نفس المرجع، ص 203.
- (24) عبد المنعم البدرابي، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، القاهرة، 1971، ص 206.
- (25) جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص 40.
- (26) علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص 219.
- (27) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار و العارية)، المجلد الأول، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، طبعة جديدة 2011، ص 122-123.
- (28) عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 13.