

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



المدة في عقد الإيجار

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون

خاص

إشراف الدكتور:

الشيخ صالح بشير

إعداد الطالبتين:

- بن أودينة مبروكة

- بن زمان نهاد

لجنة المناقشة:

| الصفة        | الجامعة      | الرتبة          | لقب و اسم الاستاذ |
|--------------|--------------|-----------------|-------------------|
| رئيسا        | جامعة غرداية | أستاذ مساعد "أ" | حمودين داود       |
| مشرفا ومقررا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر "ب" | الشيخ صالح بشير   |
| عضوا مناقشا  | جامعة غرداية | أستاذ مساعد "ب" | بن أودينة أحمد    |

نوقشت بتاريخ: 2020/06/19م

السنة الجامعية:

1442-1443هـ / 2021-2022م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا \* وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ﴾

الطلاق، الآيتان: 2-3

صدق الله العظيم

## شكر وتقدير

الحمد والشكر لله عز وجل، الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة أعاننا

ووفقنا على إتمام هذا العمل.

أسمى عبارات الشكر والتقدير للأستاذ الفاضل الدكتور الشيخ صالح بشير الذي لم يبخل علينا

بتوجيهاته ونصائحه القيمة.

كما اتقدم بجزيل الشكر إلى جميع أساتذة الحقوق بجامعة غرداية

كما نتقدم بخالص الشكر إلى لجنة تقييم المذكرة

وكل من تحمل عبء قراءة هذه المذكرة وتقييمها

جزاكم الله عنا كل خير

## الإهداء

**أهدي** تحياتي إلى أعز الناس الوالدين الكريمين.

اللذان منحنا لي الرعاية والامان، اللذان كانا سبب بسمتي وضحكتي، وسبب سعادتي  
فيربي لا تحني لهما ظهرا ولا تعظم عليهما أمرا، ربي أدخل السعادة على قلوبهم وأطل في  
أعمارهم وأبعد عنهم كل أذى.

**وإلى** أخواني وأختي الصغرى "إسراء".

**وإلى** جدي الغالية "خيرة" حفظها الله ورعاها وأطال في عمرها

**وإلى** كل أفراد عائلتي الذين كانوا السند والعون في جميع مساراتي

الجامعية.

ودون أن أنسى رفيقة دربي في الدراسة وأختي وصديقتي "نهاده"

**وإلى** كل من ساعدوني على إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

مبروكة

## الإهداء

إلى قلب حنون فقدته.

إلى من غابت عني ابتسامته.

إلى من فارقتة قبل لقائه.

إلى من لم أجد وصف أصفه به حنان قلبه.

إلى من لم يعيش طويل ليشهد نجاحي.

رحمك الله يغالي وغفرا لك ذنبا وجعل الجنة مسكن رفيق بحالك.

إلى غاليتي أبنة غالي شكرا.

إلى من رافقتني في دربي دراسي ودعمني شكرا.

إلى كل من صادقته في مشواري دراسي شكرا.

وإلى كل من ساعدوني على إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

## قائمة المختصرات

اولا: باللغة العربية

ج. ر: جريد الرسمية

ج: الجزء

ط: طبعة

د ط: دون طبعة

د س ن: دون سنة نشر

د ب ن: دون بلد نشر

ص: صفحة

ص. ص: من الصفحة.. الى الصفحة

م: مجلد

ع: عدد

ثانيا: باللغة الفرنسية

P= page الصفحة

Op.cit. : مرجع سابق

مقدمة

## مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً من الناحية العلمية والعملية والاقتصادية، مما يدفع بالعديد من شراح القانون والفقهاء إلى الاهتمام به، ولما كان عقد الإيجار من العقود الزمنية، التي تتطلب تنفيذها مرور فترة من الزمن، يمكن من خلالها تحديد الالتزامات والحقوق لكل من طرفي العقد، ولا يهم في هذه الفترة كانت طويلة أو قصيرة مدى، حتى ينقضي هذا العقد ومن ثم فإن ارتباط عقد الإيجار بالمدة أمر حتمي لا خلاف فيه.

ورغم ذلك فإنه لا يجوز تأييد الإيجارات، وبذلك يمكن استبيان خصائص المدة، وهي الاستمرار والتعاقب، ثم يليها الوجود الحقيقي لهذا العنصر في عقد الإيجار، مما يجعل المدة ذات طبيعة خاصة ومنفردة وغير قابلة للتجزئة، فهي بذلك متميز عن غيرها من العناصر. وهذا ما دفع بالتشريعات والفقهاء إلى إبراز دور المدة في عقد الإيجار، وهذا ما يفسر وجود نصوص قانونية خاصة، نصت على ضرورة تحديد المدة، وسريانها في عقد الإيجار، ومن بينها المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن لنشاط العقاري<sup>1</sup>، والقانون 05/07 المدني المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

ولما كان انتهاء عقد الإيجار أمراً لا بد منه، فمن الطبيعي أن جميع العقود المحدد بالزمن مآلها الزوال، فقد يكون هذا الانتهاء ناجماً عن انقضاء مدة العقد أو انقضاء العقد، قبل انقضاء مدته، من أجل تحقيق التكافؤ في العلاقة الإيجارية، وذلك بموجب المرسوم التشريعي، وبموجب القانون 05/07، مع وجوب مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذه، مما يؤدي إلى تخلص من تعدد القواعد القانونية، التي تحكم مراكز العلاقات الإيجارية، لذلك المراد بدراستنا هو شرح المدة في عقد الإيجار وليس عقد الإيجار بذاته.

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 13 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع 14، الصادر بتاريخ 3 مارس 1993، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - الأمر 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن لقانون المدني الجزائري، ج ر، ع 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

يكتسي موضوع المدة في عقد الإيجار، أهمية سواء من الناحية العلمية أو من الناحية العملية، حيث تكمن أهميته العلمية في إبراز المحطات التي تعرض فيها المشرع الجزائري لكيفية تنظيم المدة في عقد الإيجار، وهذا سواء في القانون المدني أو في النصوص الخاصة. الأهمية العلمية للبحث، فيستمدتها من أهمية الموضوع ذاته، وما تكتسبه المدة من أهمية في عقد الإيجار، وتجسد في العلاقات الإيجارية على اعتبار هذا العقد من أكثر العقود تداولاً بين الأفراد .

ومن ثم تكمن أهمية هذه الدراسة في التعريف بأحكام المدة في عقد الإيجار، وكذلك في تحديد مدى أثرها على العقد، مع تبيان أساس تعيينها كركن أساسي فيه، إلى جانب دراسة موقف المشرع الجزائري وما استقر عليه القضاء في هذا شأن ، وتقليل العديد من الإشكالات حولها بسبب تعاقب التعديلات التي اكتنفها الغموض، وجعلها محلاً للمنازعات القضائية التي قد تثار بشأنها ، للبحث في مدى تطبيق القانون المدني المعدل والمتمم ، ونظراً لأهمية المدة في عقد الإيجار، وسعي المشرع لتنظيمها بمجموعة من النصوص القانونية، مما استوجب إيجاد توضيحات وحلول، لها مما يزيل العراقيل التي تعترض تحقيق التكافؤ والتوازن في العلاقات الإيجارية.

تعتبر المشكلات التي تواجه المدة في عقد الإيجار، سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية ومن أبرز أسباب اختيارنا للبحث في هذا الموضوع، بحيث تنتوع بين دوافع شخصية، وأخرى موضوعية، فالدوافع الشخصية تكمن في أن الموضوع يدخل ضمن مجال تخصصنا، ألا وهو القانون الخاص باعتبارنا طلبة في هذا التخصص، إضافة إلى الرغبة الذاتية في البحث والاطلاع على موقف المشرع الجزائري و الاجتهادات القضائية، ولتنسير توجه المشرع في اعتبار المدة ركناً في عقد الإيجار، وطرق معالجته لبعض لثغرات القانونية التي تؤدي في الكثير من الأحيان إلى هدم العلاقة الإيجارية.

أما الدوافع الموضوعية فتكمن في قيمة وأهمية أركان الإيجار على وجه عموم وركن المدة، من الناحية الاجتماعية والاقتصادية لتخفيف من أزمة السكن، ومن جهة أخرى للتقليل ضغط على الجهات القضائية، ومعرفة أسباب المنازعات في موضوع مدة الإيجار.

أما عن أهداف هذه الدراسة، الوصول إلى إزالة الإبهام والغموض حول دور المدة في عقد الإيجار، وإبراز أهميتها مع توضيح أهداف المشرع الجزائري، من وراء وضعه لفترة انتقالية، والتي لها فضل في إرساء القواعد القانونية الموحدة، بتأكيد على اعتبار عقد الإيجار عقد محدد المدة، والوقوف عند مجمل النصوص المنظمة للمدة في عقد الإيجار، سواء في القانون المدني أو في الإيجارات المنظمة في التشريعات الخاصة، ومحاولة تبسيطها بما استقر عليه القضاء في ذات الشأن.

وأما بخصوص الدراسات السابقة لهذا الموضوع، نذكر ما يلي: دراسة جواد كاظم جواد سمس، والذي قدم في دراسته توضيحات وشروحات حول دور المدة في عقد الإيجار، ط1، من منشورات زين الحقوقية، بيروت-لبنان، والتي صدرت سنة 2011، وكذلك دراسة بن عودة ناجية، التي تناولت موضوع المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، منشورة في مجلة الحوار المتوسطي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، م09، ع01، صادرة سنة 2018، بالإضافة إلى جمال الحاج ياسين، في مجلته بعنوان المدة في عقد الإيجار، والذي قدم فيها تحليل إجمالي لما جاء في التشريعات القانونية الأخرى حول موضوع المدة في عقد الإيجار المنشور على جامعة أهل السلام، عبر الرابط التالي <http://abu.edi.q>، تم الاطلاع يوم 2021/01/1، على الساعة 12:12.

إن درستنا لهذا الموضوع في إطار النظام القانوني، وعلى ضوء دراسات الفقهية والاجتهادات القضائية، تثير جملة من الصعوبات والعراقيل، تتعلق أساساً بطبيعة الموضوع بسبب قلة المراجع والدارسات القانونية المعمقة وغيرها، وذلك على حد اطلاقنا، نظراً لكون موضوع المدة دقيق جداً يتعلق بأحد أركان عقد الإيجار، مما يفسر قلة قرارات المحكمة العليا،

كما أن قلة النصوص وتبيانها في تنظيم المدة في عقد الإيجار، والتي تم إلغاء منها العديد بصدور القانون الجديد، أوجد جملة من صعوبات في تحديد توجه المشرع الجزائري.

إن الاختلاف الواضح في موقف القوانين المقارنة بخصوص عقد الإيجار، بحيث يمتد أثره إلى جميع عناصره الأساسية، والتي من بينها المدة، مما يقتضي إلى طرح التساؤل التالي:

### ➤ ماهي أحكام المدة في عقد الإيجار في التشريع الجزائري؟ وما أثر تخلفها؟

وللإجابة على هذه الإشكالية نقوم باتباع المنهج التحليلي من خلال دراسة أحكام الفقه والقضاء، وتحليل النصوص القانونية، التي نظمت عقد الإيجار مع توضيح بعض الجوانب الخاصة تبين أحكام المدة في عقد الإيجار.

وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة تم اعتماد الخطة ثنائية التقسيم والتي تتكون من فصلين حيث تطرقنا في الفصل الأول لمعالجة أثر تكوين المدة في عقد الإيجار، والذي بدوره ينقسم إلى مبحثين، فقد جاء (المبحث الأول) بعنوان المدة كركن في عقد الإيجار، ثم يليه (المبحث الثاني) بعنوان القواعد القانونية المنظمة لسريان المدة في عقد الإيجار، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى القواعد القانونية المنظمة لانقضاء مدة عقد الإيجار وفقا لتشريع الجزائري، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، بحيث جاء (المبحث الأول) بعنوان القواعد العامة المنظمة لانقضاء المدة في عقد الإيجار بعد نهاية مدته، ثم نتطرق إلى قواعد التشريعية المنظمة لعقد الإيجار بعد نهاية مدته في (المبحث الثاني).

# الفصل الأول

تحديد أثر المدة في تكوين عقد الإيجار

إن لعقد الإيجار مجموعة من العناصر الأساسية والتي لها دور كبير في تكوينه ومن أبرزها المدة فهي تجعل عقد الإيجار ينفرد عن غيره من العقود المشابهة له، مما أسترعى اهتمام المشرع الجزائري بها، من خلال إدخال جملة من تعديلات على عقد الإيجار، المتمثلة في المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بتاريخ 1993/03/01، ثم يليه القانون رقم: 58/75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

وعليه سنتطرق في (المبحث الأول) إلى تبيان مفهوم المدة كركن في عقد الإيجار، والذي بدوره ينقسم إلى المطلب الأول بعنوان المدة في عقد الإيجار، ويليه المطلب الثاني بعنوان طرق تعيين المدة في عقد الإيجار.

وقد قام المشرع الجزائري بعد تعديل عقد الإيجار، بتحديد القواعد القانونية المنظمة لسريان المدة في عقد الإيجار في (المبحث الثاني) والذي ينقسم إلى مطلبين، المطلب الأول بعنوان مبدأ حرية المتعاقدين في تعيين المدة في عقد الإيجار، ثم المطلب الثاني بعنوان طرق الاتفاق على تحديد المدة في عقد الإيجار.

## المبحث الأول: المدة كركن في عقد الإيجار

يلتزم المؤجر بمقتضى عقد الإيجار بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بحيث تكون مدة المنفعة مقابل أجر معلوم، ومفاد ذلك أن الزمن عنصر جوهري في عقد الإيجار، حيث يتم قياس المنفعة والأجرة على أساس المدة المحددة فيه، أي أن للمدة دورا هاما في تكوين عقد الإيجار، مما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها، من خلال تفريده نصوص قانونية تنظم العلاقة الإيجارية في فترة تكوينها.

ولشرح هذا المبحث يتطلب تقسيمه كالتالي:

- المطلب الأول: المدة في عقد الإيجار.
- المطلب الثاني: طرق تعيين المدة في عقد الإيجار.

### المطلب الأول: المدة في عقد الإيجار

إن المدة من العناصر الأساسية التي يبني عليها عقد الإيجار، وذلك لما لها من ارتباط وثيق به، وبالنظر إلى خصائص التي تتمتع بها تجعل من العقد ينفرد عن غيره من العقود، التي قد تشابهه فبمرور تلك الفترة الزمنية، والتي يفترض لها أن تكون مستمرة ومتعاقبا، تنشأ خلالها مجموعة من الآثار المهمة، ولدراسة هذه الآثار ضمن هذا المطلب ثم تقسيمه كالتالي:

- الفرع الأول: الإيجار عقد زمني.
- الفرع الثاني: حقيقة وجود المدة في عقد الإيجار.
- الفرع الثالث: وظيفة المدة في عقد الإيجار.

## الفرع الأول: الإيجار عقد زمني

تكون العقود عموماً فورية التنفيذ كعقد البيع، وقد تكون مستمرة التنفيذ كعقد الإيجار مما يعني أن العقود تتأط بالزمن، من حيث تنفيذها<sup>1</sup>، وبالتالي فإن عقد الإيجار عقد مؤقت<sup>2</sup>، فالمدة فيه هي الفترة الزمنية التي يَسْتَعْرِقُهَا الْعَقْدُ<sup>3</sup>، ويكون لزمان دوراً حاسماً ليس فحسب في تكوينه، ولكن أيضاً في ترتيب آثاره<sup>4</sup>.

وبعبارة أخرى فإن العلاقة الرئيسية في هذه العملية، هي تلك التي تربط المستأجر بالمؤجر أو التي يحتفظ فيها الأخير بحق ملكية الأصل في حين ليس للمستأجر، إلا الاستعمال وفق الشروط المحددة له والوفاء بسائر الالتزامات الملقاة على عاتقه<sup>5</sup>، ومن المعترف به أن حق الإجارة هو حق شخصي يربط بين المدة والأجرة، ولا يرتب للمستأجر حق عيني في الشيء المؤجر، ما عدا ما ورد في القوانين الاستثنائية<sup>6</sup>؛ ولعل من أهم ما يميز به الالتزام الشخصي، أن الرابطة القانونية التي ينشأ عنها مصيرها الحتمي إلى الزوال، من المعلوم أن الإيجار يحدد العلاقة القانونية بين الطبقتين، وفوق ذلك يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار.

<sup>1</sup> - جواد كاظم جواد سمس، دور المدة في عقد الإيجار، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، 2011، ص13.

<sup>2</sup> - ليلة ازرقى، ليليا أغراب، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2012/2013، ص26.

<sup>3</sup> - طالب ميثاق، الأضرار بالمأجور كسبب من أسباب التخلية، مجلة جامعة كربلاء العلمية، كلية الإدارة والاقتصاد، م12، ع 02، 2014، ص 275.

<sup>4</sup> - نور غزلان الشنوي، الوسيط في العقود الخاصة العقود المدنية والتجارية والبنكية على ضوء المستجدات التشريعية والاجتهادات القضائية في القانون المدني وقانون الأعمال، ج1، ط1، المغرب، 2017، ص57.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص578.

<sup>6</sup> - موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدنية دراسة مقارنة، ج6، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 2008، ص130.

مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة<sup>1</sup>، وتبين أن المدة في عقد الإيجار عنصر جوهري، فيها مقصودة لذاتها وليست مجرد عنصر عرضي<sup>2</sup>، فالالتزام المؤجر هو الالتزام مستمراً حيث إن الانتفاع بالشيء المؤجر، لا يتصور أن يحصل الإخلال لفترة زمنية صغرت أو كبرت، وبقدر المدة يقاس مقداره بحيث يتناسب تناسباً طردياً لذلك العبرة ليست بالمنفعة، التي ظفر بها المستأجر بالفعل بل العبرة بالتمكين من الانتفاع بشيء المستأجر لمدة زمنية معينة<sup>3</sup>، وبما أن تعريف عقد الإيجار في القانون ولدى فقهاء وشرّاح القانون، لا يختلف كثير عن تعريف الفقه الإسلامي<sup>4</sup>.

### أولاً: تعريف عقد الإيجار

إذا عرفنا عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء مدة معينة مقابل بدل الإيجار<sup>5</sup>، أما المشرع الجزائري نظم عقد الإيجار في المواد من 467 إلى 537 من القانون المدني الجزائري<sup>6</sup>، وعرفه المشرع المصري في المادة 588 من القانون المدني<sup>7</sup>، أن ما يستفاد من تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار بأنه:

❖ عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من انتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل بدل الإيجار معلوم.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السهوي ، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، ج6، م 1، دار الحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، 2000، ص 25.

<sup>2</sup> - محمد جبر الألفي ، عقد الإيجار في ضوء قانون المعاملات المدنية وأحكام الفقه الإسلامي، دن ط، منشورات شبة ألوكة ، الإمارات العربية المتحدة، 1995، ص 15.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 147.

<sup>4</sup> - طالب ميثاق، مرجع سابق، ص 272.

<sup>5</sup> - عبد القادر حمر العين ، قراءات في الإيجار بين نطاق التطبيق والصاغية اللفظية للنصوص ومركز الأطراف، حوليات جامعة الجزائر 1 جامعة ابن خلدون تيارت، م 35، ع 01، 2021، ص 337.

<sup>6</sup> - سعاد عطوات، سهام دادة موسى ، التنظيم القانوني لعقد الإيجار، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020/2019، ص 3.

<sup>7</sup> - عبد التواب معوض ، المرجع في التعليق على القانون المدني، المجلد 3، ط1، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، طنطا، 2004، ص 285.

❖ أن عقد الإيجار عقد مؤقت لأنه يرتبط بمدة زمنية.

❖ أن هناك ارتباطا وثيقا بين البذل الإيجار والمدة<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن المدة في عقد الإيجار ركن من أركانه لا يتم إلا بها<sup>2</sup>، فالمدة متأصلة في عقد الإيجار، لأن التمتع يفترض مرور الوقت وعقد الإيجار هو النموذج الأصلي للعقود المتعاقبة<sup>3</sup>. والملاحظة على جميع التعريفات المتقدمة، أنها ذكرت ببيان للمدة ضمن التعريف عقد الإيجار، وهذا خلاف الراجح في الفقه الإسلامي<sup>4</sup>، ورغم ذلك إن كانت المدة من عناصر الإيجار، فإن عدم الاتفاق على المدة لا يؤدي إلى بطلان العقد<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: حقيقة وجود المدة في عقد الإيجار

تعتبر مدة عقد الإيجار ركنا في ذات العقد وجوهري فيه، أن المشرع المدني بعد التعديل الذي أحدثه بموجب القانون 05/07 المتضمن للقانون المدني المعدل والمتمم، جعل قيام عقد الإيجار أيضا مرتبطا بالمدة الزمنية المحددة له<sup>6</sup>، والزمن هنا يرادف التاريخ أو اللحظة وهو لا يعنينا بشيء، وقد يرادف الزمن معنى المدة التي تعد من العناصر الأساسية للعقد، ومن خلالها ينعقد العقد ويكون التنفيذ مستمرا، ويبرر ذلك في عقود المدة، وفي مقدمتها عقد الإيجار.

وللمدة خاصية مهمة وهي الاستمرار أو تعاقب، وهذا الاستمرار أو ذلك تعاقبا هو مظهر للدور الذي تؤديه المدة والتي تعد مقياس الأداء الحقوق أو الالتزامات، وتظهر أهمية المدة في عقد

<sup>1</sup> - سناء شيخ، تحليل إشكاليات عقد الإيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة ابي بكر تلمسان، م04، ع02، 2021، ص50.

<sup>2</sup> - ليلة ازرقى، ليلى أغراب، مرجع سابق، ص3.

3 « La durée est inhérente au contrat de bail, parce que la jouissance suppose 'écoulement du temps : le bail est l'archétype des contrats successif » Philippe Malaurie Laurent aînés, cours de droit civil, livre 2 louages, titre 3 durée du bail, droit des contrats spéciaux, a jour au 3 aout 2016 lg dj, l extenso éditions, p 387.

<sup>4</sup> - جلال تروث، الشريعة والقانون، مجلة حوليات محكمة، جامعة الامارات العربية المتحدة، ع6، 1992، ص19.

<sup>5</sup> - سمير تانغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف لنشر، الإسكندرية، 2008، ص87.

<sup>6</sup> - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص160.

الإيجار بخلاء من حيث إن الغاية المراد الوصول إليها من إبرام عقد الإيجار، لا تتحقق إلا بالمدة، فلا يستطيع المستأجر أن يستوفي منفعة المأجور، إلا عبر مرور مدة من الزمن<sup>1</sup>. ومن ذلك نخلص إلي أنه لا يمكن تحديد مدى انتفاع المستأجر بالشيء، إلا بالمدة التي ينتفع فيها به، ومن ثم كانت المدة في الإيجارات هي التكملة الضرورية لمنفعة الشيء المؤجر<sup>2</sup>، بحيث يورد الفقه عدة أسباب تبرر توقيت عقد الإيجار، منها أنه لا يصح أن يفصل الانتفاع بالعين عن ملكيتها بصفة دائمة، إلا استثناء كما في (الوقف)<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: وظيفة المدة في عقد الإيجار

فالمدة تبرز من حيث إنها تعطي الحق للمستأجر باستيفاء منفعة العين، وهذا الحق لا يمكن أن يمارس إلا على وجه الاستمرار، وهكذا فإن المدة لا يمكن أن تؤدي وظيفتها المتمثلة باستيفاء المستأجر لمنفعة المأجور، خلالها إلا إذا امتدت في الزمن لذا قبل الانتفاع بالمأجور يفترض انقضاء مدة من الزمن، ومن حيث إنها تحقق الغاية من إبرام عقد الإيجار، فالغاية من عقد الإيجار من جانب المستأجر، تتمثل بحصوله المستمر على منفعة المأجور، والآخر لا تتحقق دون المدة التي من خلالها وباستمرارها تتحقق المنفعة<sup>4</sup>، وعلى ذلك من المعلوم إن مدة العقد هي من أركان الأساسية لهذا العقد<sup>5</sup>.

ونشير من جهة أخرى إلى المشرع الجزائري قد ذكر المدة في تعريفه لعقد الإيجار، إلا أن طرق تحديد المدة تختلف باختلاف إرادة المتعاقدين مما يستلزم الأمر توضيح طرق تعيينها، وسنتناول ذلك من خلال المطالب الموالي.

<sup>1</sup> - جواد كاظم جواد سمس ، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup> - أحمد عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص 140.

<sup>3</sup> - علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ط4، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010 ص 247.

<sup>4</sup> - جواد كاظم جواد سمس ، مرجع سابق ص، ص 22-21.

<sup>5</sup> - مورييس نخلة ، مرجع سابق ، ص 227.

## المطلب الثاني: طرق تعيين المدة في عقد الإيجار

بالرجوع إلى مضمون النصوص القانونية الخاصة بتنظيم عقد الإيجار، نجد أن المشرع الجزائري قد كرس مبدأ حرية التعاقد كأصل في إبرام عقود الإيجار، إلا أنه تم تقييد هذا مبدأ بشروط، وذلك من أجل الحفاظ على استقرار واستمرار العلاقات الإيجارية، لمدة لا تتجاوز الحد المسموح به قانون، وهذا من جهة ومن جهة أخرى نشير إلى وجود اختلاف واضح في طرق الاتفاق على تعيين المدة، وبناء على ما سبق، سيتم تقسيم هذا المطلب إلى:

- الفرع الأول: مبدأ حرية المتعاقدين في تعيين المدة الإيجار.

- الفرع الثاني: طرق الاتفاق على تحديد المدة في عقد الإيجار.

**الفرع الأول: مبدأ حرية المتعاقدين في تعيين مدة الإيجار.**

الأصل أن المتعاقدين هما اللذان يعينان مدة الإيجار، وأنهما حران في تعيين هذه المدة أي لهما الاتفاق على أية مدة يريدان قصرت أم طال<sup>1</sup>، فالعقد شريعة المتعاقدين<sup>2</sup>، ولكن حريتهما في ذلك ليست مطلقة فقد يمتنع عليهما دائماً الاتفاق على مدة تجاوز حداً معيناً<sup>3</sup>، وهكذا فإن للطرفين حرية تحدد مدة الإيجار، بشرط ألا تقل عن الحد الأدنى إن وجدا ولا تتعدى الحد الأقصى، فلا يجوز الاتفاق بين طرفي الإيجار على المدة المؤبدة له أوفي حكم التأبيد<sup>4</sup>، ويذهب رأى جمهوراً آخر إلى أنه مثلاً يجوز للمالك أن يؤجر ماله ومالكه الذي جرت على إيجار مثله، من غير مدة معلومة قصرت كالיום والأسبوع وشهر أو طويلة كالسنة أو عدة سنين، حتى لو كانت المدة طويلة كمائتي سنة، بحيث لا يمكن عادة أن يعيشها العاقدون إلا للإنسان أن يتصرف في ملكه الخاص، كما يشاء وليس لأحد أن يمنعه عن ذلك، ما لم ينشأ

<sup>1</sup> - عبد الرحمان محمد محمود ، الوجيز في عقد الإيجار ، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، د ن س، ص 92.

<sup>2</sup> - سمير شهياني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعاً و قضاء، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص104.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان محمد محمود، مرجع سابق، ص 92.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم ، مرجع سابق، ص 149.

عن تصرفه ضرر يبين لغيره<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى قواعد العامة نجد أن المشرع الجزائري قد كرس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين في المادة 106 من قانون المدني التي نصت على أن « **العقد شريعة المتعاقدين** »، لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون إذا تعتبر الحرية التعاقدية أساس العلاقات القانونية بين المؤجر والمستأجر، وأصبح المتعاقدان أحرارا في التعاقد على الشروط التي يرونها مناسبة من بينها:

❖ عزوف المؤجرين عن تأجير المحالّ السكنية والمهنية مما يرتب عنه زيادة في أزمة السكن وإعادة الاعتبار للملكية الخاصة.

❖ إضفاء المزيد من حرية على السوق الإيجاري والنشاط العقاري تجسيد لمبدأ حرية التعاقد<sup>2</sup>.

فبالنسبة لعقد الإيجار المدني نجد فكرة حرية التعاقد مكرسة، بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، وضمن أسباب مشروع القانون رقم: 07-05 المعدل الأمر رقم: 58-75 المتضمن القانون المدني، إذ تعتبر الحرية التعاقدية أساس العلاقات القانونية بين المؤجر والمستأجر، وأصبح المتعاقدان أحرارا في التعاقد على الشروط التي يرونها مناسبة ويظهر ذلك جليا من نص المادة.

فقد ضمن المشرع الجزائري النصوص القانونية المعدلة لعقد الإيجار، أحكام وقواعد لحماية المؤجر والمستأجر على حد سواء، وقد جاءت معظم هذه النصوص المعدلة لعقد الإيجار

<sup>1</sup> - علي حيدر، دار الأحكام شرح مجلة الأحكام البيوع الإجارة الكفالة، م01، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، 2003، ص 559.

<sup>2</sup> - حياة عفرة، التعديلات القانونية الواردة على عقد الإيجار في القانون الجزائري والتعليق عليها، مجلة صوت القانون، م06، ع 01، 2019، ص، ص 109-110.

مكرسة لمبدأ حرية التعاقد، غير أن هذه الأخيرة ليست مطلقة إنما تحده اعتبارات النظام العام<sup>1</sup>، تلك المبادئ المشبعة بأفكار مبدأ سلطان الإرادة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: طرق الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار

أن المشرع لا يتطلب في التراضي على المدة، سوى ألا يختلف الطرفان بشأن تعيينها<sup>3</sup>، مع أن الأصل في تعيين المدة عقد الإيجار، من حق المتعاقدين على أن يكون ذلك في حدود الحد الجائز، للتوقيت في هذا العقد السابق الإشارة إليه، غير أنهما إذا سكتا عن ذلك أو عقد العقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات ما أتفق عليه، فإن القانون يتكفل بهذا التعيين<sup>4</sup>، ولا يؤدي إلى بطلان العقد<sup>5</sup>، كما يمكن تحديد مدة عقد الإيجار صراحة، وذلك ببيان الوحدة الزمنية، أو بيان تاريخ ابتداء مدة الإيجار بطريقة ضمنية، كما لو استأجر شخص قاعة في أحد المعارض، فتكون مدة الإيجار محددة بالفترة التي يستمرها العرض، وتكون نية الطرفين قد انصرفت إلى مدة العرض التي يمكن أن تمتد لشدة إقبال الزائرين<sup>6</sup>.

ولا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصلة، يجوز أن تكون المدة متقطعة، تتخللها فترات كاستئجار منزل لقضاء فصل الصيف كل عام لمدة سنتين، قد يكون اتفاق على مدة عقد الإيجار صريحا، كما في الأمثلة السابقة، وقد يكون ضمنيا يستخلص من ظروف وملابسات العقد نفسه<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - حياة عفراء ، المرجع السابق، ص 108.

<sup>2</sup> - عبد العالي ابوشهدان ، حق البقاء في إيجار الاماكن المعدة للسكن ودوافع توقيف تطبيق أحكامه في القانون المدني، مجلة التواصل، د ب ن، ع20، د س ن، ص4.

<sup>3</sup> - محمد عزمي البكري، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط5، دار محمود لنشر والتوزيع ، د. بلد، 2001، ص 31.

<sup>4</sup> - عبد الرحمان محمد محمود، مرجع سابق، ص 93.

<sup>5</sup> - مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد الإيجار، المجلد الثاني، ط4، دار النهضة العربية، 1993، ص 144.

<sup>6</sup> - محمد عزمي البكري ، مرجع سابق، ص318.

<sup>7</sup> - المرجع نفسه، ص 330.

وبالتالي يتم تحديد المدة بطرق مختلفة<sup>1</sup>، ونجد أن الغالب في الإيجارات تحدد المنفعة بالمدة فينبغي أن نبين طرق تحديد المدة<sup>2</sup>.

### أولاً: الاتفاق صراحة على تعيين المدة

الأصل أن الاتفاق على مدة انتفاع المستأجر بالمأجور، يجب أن ينص عليه صراحة في العقد، فقد عرف المشرع العراقي عقد الإيجار في المادة (722) من القانون المدني، أي أن هذه المدة المعلومة الواردة في النص يحددها المتعاقدون في عقد الإيجار<sup>3</sup>، وأكدها المشرع الجزائري في نص المادة 467 من القانون المدني، ويظهر لنا من خلال نص المادة سالفة الذكر يجب أن يتم الاتفاق على مدة للإيجار، سواء أن كان ذلك صراحة أو ضمناً<sup>4</sup>، أي أن مدة عقد الإيجار عنصر أساسي، يجب أن يتم الاتفاق عليه بين الطرفين<sup>5</sup>، بحيث إذا اتفق الطرفان صراحة على مدة الإيجار، ما أن يتم تعيين المدة بواسطة المتعاقدين، أما مباشرة وأما بالاكْتفاء بأساس تعيينها فقط<sup>6</sup>.

### 1 - تعيين المتعاقدين للمدة مباشرة:

التعيين المباشر للمدة يتم بتسميتها في بداية العقد، ويكون ذلك عادة ببيان مقدار المدة وتاريخ ابتدائها وتاريخ انتهائها<sup>7</sup>، مما يعني أن بعض العقود تتم الاتفاق على كل أركانها وشروطها لا تبدأ إلا بعد مدة محددة تسمى في العقد، والمثال على ذلك إذا وقع العقد في

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم ، مرجع سابق، ص 149.

<sup>2</sup> - محمد جبر الألفي ، مرجع سابق، ص 64.

<sup>3</sup> - جواد كاظم جواد سمس ، مرجع سابق، ص 38.

<sup>4</sup> - زكريا سرايش ، الوجيز في العقود الخاصة، د ط، دار هومه للمطالعة دار النشر، الجزائر، 2017، ص 13.

<sup>5</sup> «La durée du bail est un élément essentiel sur lequel doit s'être fait l'accord des parties ; à défaut, le bail n'est pas formé. L'enjeu est si grave que les législations Spéciales, dans une mesure variable, en ont soustrait la détermination à l'auto nō-Mie de la volonté. Aux principes généraux du Code civil (§ 1).» Philippe Malaurie Laurent aines, op.cit., p388.

<sup>6</sup> - مرقس سليمان، مرجع سابق، ص 152.

<sup>7</sup> - عبد الرحمان محمود محمد، مرجع سابق، ص 94.

2000/1/1، إلا أن المدة تبدأ اعتباراً من ذلك التاريخ، لا من تاريخ التوقيع على العقد<sup>1</sup>، كما يعد هذا الأسلوب لتحديد المدة من الأساليب الصريحة، التي لا تثير خلافاً بين المتعاقدين حول المدة، وفي كل الأحوال سواء كانت الإجارة متصلة أم غير متصلة، فإن مبدأ سلطان الإرادة هو الأصل في تحديد المدة الإجارة، كما يمكن أن يكون ضمناً يستخلص من ظروف العقد وملابساته<sup>2</sup>.

## 2- التعيين المتعاقدان للمدة ببيان أساس تعيينها

مع أن المدة ركن في العقد وواجب التراضي علي تحديدها، لكن المشرع أجاز الاكتفاء بتحديد أساس المتفق عليه، لتحديد مدة الإجارة تماشياً مع مبدأ الحد من حالات البطلان، وتأسيساً على أن للإرادة سلطان يجب ألا تفرض الكثير من القيود عليها<sup>3</sup>.

## 3- موقف القضاء والفقهاء في الاتفاق صراحة على تعيين المدة

يجب أن يكون هناك معيار دقيق لتمييز، بين ما هو محدد للمدة وما هو ليس بمحدد للمدة، فلا يكفي أن يكون التحديد ضمناً، مستقداً من ظروف وضع فيتعذر التمييز بين ما هو مؤقت وما هو غير مؤقت<sup>4</sup>، وبالنظر إلى القانون المدني الجزائري نجده نص في المادة 2/474 من القانون 58-75 على أنه « إذا انعقد الإيجار كتابة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها... »، كما ورد في المادة 508 أن الإيجار ينتهي بالمدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها راجع قرار المحكمة العليا رقم 47153 المؤرخ في 15/02/1988 الموافق لـ 1992، عدد 43، إذا جاء في فحواه من المقرر قانون ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد، من دون الحاجة إلى التنبيه

<sup>1</sup> - طالب ميثاق، مرجع سابق، ص 275.

<sup>2</sup> - جمال الحاج ياسين، المدة في عقد الإيجار، جامعة اهل البيت السلام عليهم، ع 13، د ب ن، د س ن، ص، ص 195 - 194.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 195.

<sup>4</sup> - ابراهيم الزلمي مصطفى، نظرية الالتزام برد غير المستحق دراسة مقارنة، ط1، نشر حسان للنشر والتوزيع، العراق، 2014، ص 90.

بالإخلاء ما عدا ما نصت عليه أحكام المادة 474 من القانون المدني<sup>1</sup>، "كما أنه من المقرر قانون في قرار رقم 47718 مؤرخ في 20/06/1988، 1990، عدد03، أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة، ينتهي بالتنبيه بالإخلاء مبلغاً لأحد الطرفين مع مراعاة الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني"<sup>2</sup>.

### ثانياً: حالات سكوت المتعاقدين عن المدة معينة لعقد الإيجار

رأينا أن المدة ركن في عقد الإيجار يترتب على عدم الاتفاق حولها عدم انعقاده<sup>3</sup>، فإذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على مدة الإيجار أو تعرض لتحديدتها ولكنهما اكتفيا بالاتفاق على أن يكون الإيجار لمدة غير محدودة، في هاتين الحالتين يفترض القانون أن المتعاقدين أرادا المدة التي يحددها هو، وبذلك يتوفر في الإيجار ركنه، ومن ثم يقوم صحيح على أن تكون مدته هي تلك التي يحددها القانون<sup>4</sup>، يظهر مما سبق أن هناك حالتين يأخذ فيها بالمدة التي يحددها القانون على أنه يضاف إلى هاتين الحالتين حالة أخرى يأخذ فيها أيضاً بالمدة التي يحددها القانون وهي كالتالي:

#### 1- إغفال المتعاقدين تعيين المدة الإيجار في العقد

يجب الملاحظة أن هذه الحالة تختلف عن الحالة التي تفاوض الطرفان، فيها بشأن تحديد المدة ولكنهما اختلفا، ولم يتوصلا إلى اتفاق بشأنها، حيث لا ينعقد الإيجار فيها لعدم التراضي على ركن من أركانه وهو المدة، ويمكن افتراض أن الطرفين يرتبطان حينئذ بمدة يحددها القانون<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ناجية بن عودة، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة الحور المتوسطي، جامعة عبد

الحميد أين باديس، مستغانم، م09، ع01، 2018، ص399.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط6، دار هوامه، الجزائر، 2006، ص227.

<sup>3</sup> - هلال شعوة، الوجيز عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص62.

<sup>4</sup> - طارق الطنطاوي، سلسلة العقود المدنية عقد الإيجار في القانون المدني، د ط، مكتبة الكتب العربية، 2006، ص94.

<sup>5</sup> - عبد الرحمان محمد محمود، مرجع سابق، ص98.

**2- اتفاق متعاقدين على المدة غير معلومة**

إذا عقد الإيجار وعرض المتعاقدان للمدة ولكنهما لم يعيناها، ويقع ذلك نادراً ومثاله أن يعرض المتعاقدان المدة فيذكرانها المدة المناسبة أو اللائقة أو الصالحة، أو المدة التي تقتضيها الظروف أو بقول صراحة إن عقد الإيجار عقد لمدة غير معينة، أما إذا ذكرا أن الإيجار يبقى المستأجر يدفع الأجرة أو المدة التي يريدتها المستأجر، أو إلى مدة حياة المؤجر فإن المدة لا تكون في هذه الحالة غير معينة، وتتقضي بموت من عُلِّقَت المدة على إرادته<sup>1</sup>.

**3- تعذر إثبات مدة الإيجار المتفق عليها**

هذه الحالة تفرض التذكير بأن المراد بتعذر إثبات مدة الإيجار، المدعاة أن المتعاقدين اتفقا على مدة معينة، ولكن وقع نزاع بينهما بشأنها، ولم يفلح من يقع عليه منها عبء إثبات المدة التي يدعيها في إقامة دليل عليه، فعندئذ يعتبر الإيجار منعقداً لمدة غير معينة أو يتعذر بميعاد دفعه الأجرة<sup>2</sup>.

**4- المقصود بالفترة لدفع الأجرة:**

يقصد بالفترة المعينة لدفع الأجرة هي التي يحددها المتعاقدان لدفع الأجرة إلى المؤجر<sup>3</sup>، وقضت في نحو ذلك محكمة النقض في قرارها مؤرخ بتاريخ 11 مارس 1904، إذ حصل الإيجار بغير تعيين مدة أنه حاصل على حسب المقرر في مواعيد دفع الأجرة، وينقطع الإيجار بانقضاء أحد هذا المدد إذا طلب ذلك أحد المتعاقدين وأخبر الآخر منهما في المواعيد المحددة

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق، ص 153.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم ، مرجع سابق، ص 174.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان محمد محمود، مرجع سابق، ص 99.

قانوناً<sup>1</sup>، ويستفاد أعضاء عائلة المستأجر المتوفي الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء في الأمكنة<sup>2</sup>.

### 5- موقف المشرع من حالات سكوت المتعاقدان عن المدة المعينة في عقد الإيجار

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 474 مدني، على أنه في حالة عدم الاتفاق على مدة الإيجار أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر الإثبات المدة، وهو ما جاء به قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1988/06/20، ملف رقم 47718، المجلة القضائية، العدد 03، 1990، يكون لأي طرف أن ينهي العلاقة الإيجارية، وفقاً للأجل المحددة في نص المادة 475 من التقنين المدني، وذلك بإرسال تنبيه بالإخلاء، فإذا انعقد الإيجار كتابة فينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فليب بيك الجرد ، القاموس العام وإدارة، مجلات قضائية، ج7، مطبعة المعارف، مصر، 1980، ص 185.

<sup>2</sup> - المكتبة القانونية الجزائرية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، ع01، 2014، ص370، منشورة على [www.law.dz.net](http://www.law.dz.net)، تاريخ الاطلاع يوم 2021/04/05 على الساعة 12:34.

<sup>3</sup> - نجاه قاسي ، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة وهران1، 2020، ص 101.

## المبحث الثاني: القواعد القانونية المنظمة لسريان المدة في عقد الإيجار

إن وجود مدة معينة للعقد يعد أمراً لازماً في عقد الإيجار، لكونه من عقود الزمنية بحيث لا يجوز تأبيده، ورغم ذلك إن عدم الاتفاق المتعاقدين على تحديدها في العقد، لا يعني بضرورة بطلان عقد الإيجار، حيث يكون لقانون دور هام في تعيينها مراعيًا في ذلك مبدأ حرية التعاقد للأطراف عقد الإيجار، وضمن إطار هذا المبحث سيقسم على النحو التالي:

- المطلب الأول: بداية سريان المدة في عقد الإيجار.
- المطلب الثاني: المدة التي يعتبر فيها عقد الإيجار مؤبداً.

### المطلب الأول: بداية سريان المدة في عقد الإيجار

لقد مرت المدة في عقد الإيجار بفترات تتخللها بعض القواعد القانونية، قبل أن ترقى لدرجة ركن أساسي في عقد الإيجار، فقد عمل المشرع الجزائري على جعل جميع العقود محددة المدة، وذلك بعد إصداره للقانون 05/07، والذي كرس ما جاء في المرسوم التشريعي 03/93، ويمكن توضيح ذلك من خلال الفروع التالية:

### الفرع الأول: القواعد القانونية المنظمة لتكوين المدة في ظل المرسوم 03 /93

إن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار، واعتبر المدة ركناً فيه<sup>1</sup>، وبما أن المدة عنصر جوهري في عقد الإيجار، بحيث لا ينعقد العقد عند الاختلاف عليها، فإن التوقيت يعد أمراً ضرورياً في عقد الإيجار، كذلك والمقصود أنه لا بد في هذه العقود من يقصد طرفاه انتفاع المستأجر بالشيء مدة معينة، ليعود بعد فواتها إلى صاحبه، وليس على سبيل التأييد والدوام فلا يجوز أن يكون عقد الإيجار مؤبداً<sup>2</sup>؛ لأن ذلك يجعل عقد الإيجار غير مستوفي الشكل الذي

<sup>1</sup> - محمد عزمي البكري، مرجع سابق، ص 336.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان محمود محمد، مرجع سابق، ص، ص 87 - 86.

حدده القانون بالنسبة لعقود الإيجار التي أوجب المشرع إفراغها في شكل معين<sup>1</sup>، وسنوضح ذلك على النحو التالي:

### أولاً: المدة في الإيجار قبل صدور المرسوم التشريعي 03-93

بالرجوع إلى التشريع السابق للقانون رقم: 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، وهو المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، نجده لا يختلف عن الحالي حول موضوع المدة، إلا في فقرة واحدة، وهي تنص على "أنه يظل تحديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود<sup>2</sup>، بحيث لا تملك قواعد المرسوم التشريعي 03/93، الجديد في الإيجار أن تعدل من شروط هذا التكوين أو الانقضاء، التي توفرت واجتمعت فعلا في ظل القواعد القانونية القديمة<sup>3</sup>.

وعليه أن الأصل في هذه المرحلة عدم تحديد المدة، ويكون عقد الإيجار غير محدد أو كان الإيجار شفويا يتعذر إثبات مدته، ففي جميع الأحوال يستطيع المؤجر إنهاء العلاقة الإيجارية، وقت ما شاء بشرط أن يرسل إنذار بالتخلي وفق الآجال التي حددتها المادة 475 مع مراعاة الأشياء، الورد في المادة 510 منه، أما إذا انعقد الإيجار كتابة، فينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها إلا أنه إذا بقي المستأجر في العين، أو ابقى فيه بعد انقضاء تلك المدة<sup>4</sup>.

### ثانياً: المدة في عقد الإيجار وفق للمرسوم التشريعي 03/93

إن صدور المرسوم التشريعي 03-93، الذي الغي بموجبه المواد الخاصة بمنازعات الأجرة، عقود الإيجار محددة المدة، والتجديد الضمني لعقد الإيجار، واشترط إفراغ عقد الإيجار في نموذج خاص، ولقد هدف المشرع من وراء ذلك تشجيع الاستثمار في مجال الإيجار،

<sup>1</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 63.

<sup>3</sup> - عبد العالي أبو شهدان ، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري ، مجلة

التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار-عناية، ع35، 2013، ص145.

<sup>4</sup> - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحداث التعديلات، ط1، دار طليله لنشر، 2011، ص45.

فتخلى عن السياسة التشريعية السابقة التي وقفت إلى جانب المستأجر أكثر من اللازم باعتباره الطرف الضعيف<sup>1</sup>، وتنفذ قواعد المرسوم التشريعي الجديد في الإيجارات بمالها من نفاذ مباشر، فإن الدعوى التي يرفعها المالك يخضع الفصل فيها إلى أحكام القانون الجديد، أي أن القاضي عند الفصل فيها لا يبحث فيما إذا كانت شروط انتهاء هذه العلاقة المنصوص عليها في المادة 529 مدني الملغاة، وإنما يبحث في شروط انتهاء العلاقة الإيجارية، وفق القواعد القانونية الجديدة من حيث مدة العقد انتهت أم لم تنته<sup>2</sup>، وفق لأحكام المادتين 508 و475 من التقنين المدني، إلا أن المشرع وجد نفسه أمام واقع اجتماعي واقتصادي معين لا يسمح بتطبيق هذا القانون بأثر فوري<sup>3</sup>.

### ثالثا: المدة في عقد الإيجار بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03

أصبحت العقود الإيجار المبرمة، بعد صدور المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري عقود المحددة المدة، إذا يتبين من نص المادة 20 منه أن المشرع الجزائري استبعد الأحكام المادتين 474 و509، من القانون المدني رقم 75-58، فيما يتعلق بتجديد وحق البقاء في الإيجارات المخصصة للسكن المبرمة بعد تاريخ صدوره، مبقيا تجديد عقود الإيجار المخصصة للسكن التي انعقدت قبل تاريخ صدوره خاضعة لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة<sup>4</sup>، كما نصت المادة 22 من هذا المرسوم على أنه « إذ انقضى أجل عقد الإيجار مبرما قانونيا يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة»، أما المادة 2 من النموذج عقد الإيجار فقد نصت على أنه "اتفقا على التأجير المقصود بهذا العقد مدة... وتبدئ هذه من تاريخ... (ويمكن تحديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف) ".

<sup>1</sup> - سناء شيخ ، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> - عبد العالي ابوشهدان ، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص146.

<sup>3</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص 50.

<sup>4</sup> - حياة عفرة ، مرجع سابق ، ص 112.

أما بالنسبة لمدة الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، فكانت غير محددة في ظل المرسوم 76-147<sup>1</sup>، ولهذا بالنسبة للإيجارات التي أبرمت قبل نوفمبر 1992، حيث نصت المادة الأولى من نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم على ذكر تاريخ بداية الإيجار، ولكنها لم تنص على تحديد تاريخ انتهائه، مما يجعله شبه أبدياً، لا سيما نص المادة 25 من هذا النموذج يعطي للمستأجر، وجميع أفراد عائلته الذين يعيشون معه الحق في البقاء إذا ما نفذوا التزاماتهم اتجاه المؤجر<sup>2</sup>، 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 لأن أمراً كهذا يتطلب إصدار قانون يعادل القانون المدني نفسه، "كما أنه يطبق على عقود الإيجار السكنية المبرمجة بعد تاريخ صدوره أما عقود الإيجار المبرمة قبل هذا تاريخ، تخضع للقانون المدني مما أدى إلى وجود فئتين من المستأجرين واحدة محظوظة والأخرى مضطهدة"<sup>3</sup>.

#### رابعاً: موقف المشرع الجزائري من اشتراط المدة في عقد الإيجار

والملاحظة في هذا المجال أن الأمر 75-58، لم يعتبر المدة ركناً لانعقاد الإيجار، بل كان يجيز انعقاده دون تحديد مدة الإيجار، وسمح بتحديدتها بوقت لاحق عن العقد عن طريق الإنذار، وهو ما نصت عليه المادة 474 من هذا القانون، وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد اشترط هذا الأخير تحديد مدة الإيجار، وهو ما يظهر جلياً من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 الذي جاء لتحديد نموذج عقد الإيجار، والذي تضمن تحديد مدته المادة 02 من النموذج<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1946، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معدة للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، ع12، المؤرخ في 09 فبراير 1977.

<sup>2</sup> - سمير شهناني، مرجع سابق، ص 106.

<sup>3</sup> - سناء شيخ، مرجع سابق، ص 49.

<sup>4</sup> - نجاة قاسي، مرجع سابق، ص، ص 101-102.

ما يلاحظ على هذا المرسوم بصفة عامة أنه تخلى عن السياسة التشريعية السابقة المكرسة في التقنين المدني، والتي حابت المستأجر ووقفت إلى جانبه أكثر من لازم باعتباره الطرف الضعيف في العقد، بالنظر إلى أزمة السكن التي تعرفها البلاد، ولكن هذا المرسوم انتقل إلى النقيض تماما وجعل من مبدأ سلطان الإرادة مبدأ مطلقا، دون اعتبار للظروف الاجتماعية ودون موازنة بين حقوق الطرفين، ومراعاتهما في وقت واحد، وبمقارنة أحكام هذا المرسوم مع الأحكام الواردة في التقنين المدني، أن هناك فئتين من المستأجرين فئة محظوظة وأخرى مضطهدة، والعكس صحيح بالنسبة للمؤجرين<sup>1</sup>.

غير أن قراءة هذه التعديلات تخلص بنا القول بأن المرسوم 03/93، جاء لتغيير العقلية وأوضاع كانت تسود سوق الإيجار الوطنية مردها التشريع المعمول به قبل وبعد صدور القانون المدني، وفي المقابل فإن هذا المرسوم أهمل التطرق لمواضيع في غاية الأهمية منها كونه لم يضع للمدة حدا، وهذا ما جعل المستأجر تحت رحمة المؤجر، لا سيما حاجته الماسة للسكن في ظل الأزمة الحادة التي تعيشها البلاد،" كما يؤخذ عليه أنه أدخل تعديلات- اكتنفها الغموض- على القانون المدني بصفة غير مباشرة"<sup>2</sup>.

وإن كان هذا المنحى التشريعي يكرس تطبيقا لمبدأ ثابت ومقرر في أغلب القوانين، وهو أن التصرفات القانونية التي يسري عليها القانون المطبق وقت إبرامها، لا أنه لا يوجد ما يمنع من أن يجعل المشرع للقانون الجديد، أثرا فوريا ومباشرا على كل عقود الإيجار من حيث استمرارها، مستقبلا وهذا بمنح فترة انتقالية معقولة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة، قبل صدور القانون الجديد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- زرواتي طيب، حق البقاء وحق الاسترجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، محاضرات، منشورة على منصة الجزائرية للمجلات العلمية، عبر الرابط التالي <http://asjp.cerist.dz> تاريخ الاطلاع يوم 06 أفريل 2022، الساعة 00:30، ص 646.

<sup>2</sup>- ناجية بن عودة، مرجع سابق، ص 392.

<sup>3</sup>- طيب زرواتي، مرجع سابق، ص 646.

## الفرع الثاني: القواعد القانونية المنظمة لتكوين المدة في ظل القانون 05/07

لقد أفصح المشرع الجزائري عن موقفه بموجب نصوص قانونية، تؤكد على ضرورة النص على المدة في عقد الإيجار، وهيا كالتالي:

## أولاً: وجوب النص على المدة بعد صدور القانون رقم: 07 - 05

تتفد قواعد القانون رقم 05/07 على الإيجار، بحكم نفاذها المباشر على ما ينشأ في ظلها من علاقة إيجار، ابتداء من تاريخ سريان هذا القانون وهو 2007/05/13 من حيث شروط انعقادها، وأثارها وانقضائها فيخضع للمادة 2/467 أي لكي ينعقد إيجار صحيح في ظل هذا القانون، يجب أن يتم الاتفاق بين مؤجر والمستأجر في مجلس التعاقد إجبارياً على مدة محددة للإيجار، فلا ينعقد الإيجار إذا كانت المدة فيه ترجع إلى اتفاق العاقدين على مدة غير محددة أو يرجع إلى سكوتها على تحديدها<sup>1</sup>، "وكما هو حال في عقد إيجار السكن المنجز في إطار الترقية العقارية، المبرمة في ظل قواعد مدني المتضمنة حق البقاء، الذي تجدد طبقاً للمادة 2/21 من المرسوم التشريعي 03/93، لمدة غير محددة واستمر جارياً في ظل القانون 05/07، يبقى العقد صحيحاً"، رغم المدة فيه غير محددة ولا يبطل القانون 05/07، الذي يشترط لانعقاد الإيجار تحديد المدة، وإلا كان باطلاً في المادة 467 مدني<sup>2</sup>.

تنص المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"، جاء في المادة 21 من هذا المرسوم أنه تجسيد للعلاقات بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار، تطبيقاً لنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ولقد صدر المرسوم التنفيذي 69/94<sup>3</sup> المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على النموذج عقد الإيجار، بتاريخ 19/03/1994، لتحديد نموذج عقد الإيجار ويحتوي بيانات

<sup>1</sup> - عبد العالي ابوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في (ق م ج)، مرجع سابق، ص 151.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 150.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994، ج ر، ع 17، المؤرخة في 30 مارس 1994 المحدد لنموذج

عقد الإيجار.

يجب تعيينها منها بداية العقد ونهايته<sup>1</sup>، كما تنص المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 على أنه " تجسد العلاقات بين المؤجرين وبين المستأجرين وجوباً في عقد الإيجار، طبقاً للنموذج الذي يحدد طريق التنظيم، ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى"، ثم صدر المرسوم رقم: 69/94 لتحديد نموذج عقد الإيجار، ويحتوي على تعيين طرفي العقد، ومدته وسعر الإيجار، والأعباء والضمانات، وواجبات الطرفين، ونهاية العقد.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى وجوب تسجيل العقد لدى المصالح المختصة فإلى جانب النص إلى وجوب كتابة عقد الإيجار، وفق هذا النموذج إذ يتعين على الأطراف العقد، التقيد بالنموذج الذي يدون عليه مدة الإيجار ونهاية العقد<sup>2</sup>.

ويظهر جليا من هذه التعديلات أن المدة بعد التعديل، أصبحت ركنا من أركان عقد الإيجار<sup>3</sup>، ولقد حدد المرسوم التنفيذي البيانات التي يجب أن يحتوي عليها عقد الإيجار والتي من بينها مدته، وعليه فإن غياب مثل هذه البيانات يجعله باطلاً بطلانا مطلقاً<sup>4</sup>.

### ثانيا: موقف المشرع الجزائري من وجوب النص على المدة

بعدما كان عقد الإيجار عقدا رضائيا، يكفي الانعقاد التراضي أطرافه سعي المشرع إلى شكله العقد تدريجيا، عبر مسيرته التشريعية ليصبح عقدا شكليا، يفترض الانعقاد إتباع شكليات معينة وإلا كان باطلا، كذلك هو الحال مدة العقد التي لم تكن في منأى عن هذا التعديل ففي ظل هذا القانون 05/07، أصبحت المدة ركنا من أركان عقد الإيجار إذ يبطل العقد، إذ تخلف

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا، الملف رقم 655334، الغرفة الاجتماعية، القسم الثاني، المؤرخ بتاريخ 1998/09/08، ع02، المجلة القضائية، 1998.

<sup>2</sup> - ناجية بن عودة، مرجع سابق، ص392.

<sup>3</sup> - حياة عفرة، مرجع سابق، ص 113.

<sup>4</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص70.

هذا الركن ليضع المشرع حدا للغموض الذي طالما اكتتف النصوص السابقة، فحدد مصير العقد الذي لم يستوفي أركانه، أي بطلان علما أن المشرع أوجب النص على المدة في العقد<sup>1</sup> .  
ونشير إلى ما جاء في نص المادة 507 من القانون المدني على أنه "تبقى الإجراءات المبرمة في التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن ، وفقا للتشريع السابق يتمتعون بهذا الحق الى حين وفاتهم ولا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم"

فحسب هذا النص الأشخاص الذين لهم الحق في البقاء بعد تاريخ صدور القانون 07/05 هم الأشخاص الذين أبرموا عقود إيجار قبل سنة 1993، أي قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93، واستمرت بعد ذلك إلى حين صدور القانون 05/07 والذي يسمح لهم الأمر 58/75 بالتمسك بالحق في البقاء<sup>2</sup>، غير أن تمسكهم بحق البقاء محدد بمدة لا يتجاوزها، وهي 10 سنوات، أي إلى غاية 2007/05/13م وعليهم الخروج في اليوم الرابع عشر من هذا الشهر، لكن يستثني من هذه المدة الأشخاص الطاعنين الذين بلغوا بتاريخ 2007/05/13 من العمر 60 سنة ميلاده، حيث يستفيد هؤلاء من الحق في البقاء إلى حين وفاتهم<sup>3</sup>، والسبب في ذلك يرجع إلى أن المشرع أراد أن يحمي الأشخاص المسنين<sup>4</sup>.

وبأصدر المشرع القانون رقم: 05/07 بتاريخ: 13 ماي 2007 المعدل والمتمم، للأمر رقم: 58-75 المتضمن القانون المدني، والذي نظم أحكام عقد الإيجار فقط، ولقد جاء هذا القانون لتكريس المبادئ التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم: 03/93، ولسد الثغرات التي

<sup>1</sup> - ناجية بن عودة ، مرجع سابق، ص 393.

<sup>2</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 160.

<sup>3</sup> - سمير شهباني ، مرجع سابق، ص 264.

<sup>4</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 160.

تضمنتها أحكامه، والتي أثرت سلباً على الهدف من إصداره<sup>1</sup>، مما نستنتج أن المشرع نص على المدة في المرسوم التشريعي غير أنه اكتفى بضرورة تحديدها<sup>2</sup>.

منح هذا القانون فترة انتقالية معقولة، بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدوره وهذا لتوحيد الأوضاع القانونية، بهدف تحقيق المساواة بين جميع أفراد المجتمع، خلافاً لما كان عليه الأمر في المرسوم التشريعي رقم: 03/93 منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ألغى المشرع الجزائري المواد الخاصة بعقد الإيجار غير محددة هي أيضاً المدة ليصبح عقد الإيجار دائماً محدد المدة وهذا ما تم تأكيده أيضاً في القانون رقم 2007/05/13<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى القانون المدني رقم: 07-05 المتضمن القانون المدني، نجد أن هذا الأخير قد سار على نفس النهج الذي سار عليه المرسوم التشريعي السالف الذكر، فيما يتعلق بموضوع المدة، وقد جاء في عرض الأسباب لمشروع التعديل القانون رقم: 07-05 للامر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني، ما يلي "تجسيد لمبدأ حرية التعاقد قد يقترح المشروع تجديد مدة الإيجار في العقد تجديداً صريحاً ينتهي بانقضاء المدة بقوة القانون"<sup>4</sup>، كما نصت المادة 469 مكرر على أنه "ينتهي الإيجار بانقضاء مدة المتفق عليها دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء"، وكذلك الإجراءات التي أبرمت بعد ذلك فهي محددة المدة طبقاً لنص المادة 2 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم 94-69، ولا تتجاوز 3 سنوات طبقاً لنص المادة 4 من المرسوم 97-35، والمادة 44 من المرسوم 08-142<sup>5</sup>، في حين نجد مدة

<sup>1</sup> - سناء شيخ ، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup> - ناجية بن عودة ، مرجع سابق، ص 392.

<sup>3</sup> - سناء شيخ ، مرجع سابق، ص 49.

<sup>4</sup> - حياة عفرة ، مرجع سابق، ص 113.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 05 جمادي الأولى 1429 الموافق ل 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج ر ، ع 24.

الإيجار بالنسبة للأموال الوطنية هي 9 سنوات كحد أقصى<sup>1</sup> طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 93-454.<sup>2</sup>

وفي ذات السياق جاء المرسوم التنفيذي 427/12<sup>3</sup> المؤرخ في 2012/12/16، والمتعلق بشروط وكيفيات إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، ونظم في المادة 100 وما بعدها بعض أحكام إيجار الأملاك العقارية<sup>4</sup>.

فيتضح من هذه النصوص أن قيام الإيجار مرتبط بالمدة الزمنية المحددة له، وفي حالة عدم تحديد مدة عقد الإيجار يجعله مشوباً بغيب، بحيث يقوم عقد الإيجار بقيامها وينقض أساساً بانقضائها<sup>5</sup>، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة في القانون وفقاً للمرسوم التشريعي 03/93 السالف الذكر، تحديد المدة وجوباً تحت طائلة العقاب، ووفقاً للقانون 07-05 المعدل والمتمم للتقنين المدني، نجد أن مسألة تحديد مدة الإيجار لا بد منها باعتبار، وجوبية كتابة العقد، تحت طائلة البطلان، إضافة إلى إلغاء حق البقاء، إلا في حالات معينة كما سنرى لاحقاً<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - سمير شهياني ، مرجع سابق، ص، ص 106-107.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 93-454 المؤرخ في 32-11-1991 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 متعلق بشروط وكيفيات إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامة.

<sup>4</sup> - عبد القادر حمر العين ، مرجع سابق، ص 388.

<sup>5</sup> - حياة عفرة ، مرجع سابق، ص 113.

<sup>6</sup> - سمير شهياني ، محاضرات في عقد الإيجار، مقدمة لطلبة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محمد أولحاج-البويرة، 2014/2015، ص 86.

### المطلب الثاني: المدة التي يعتبر فيها عقد الإيجار مؤبدا

إن ما يميز عقود الإيجار عن غيرها من عقود، لا يمكن إبرامها لأجل طويلة المدى، بحيث يكون مآلها الحتمي هو زوال العقد، مما يفسر أن للمدة حدودا سواء طالت أم قصرت، هذه الفترة الزمنية فهي تظل محددة، لكي لا يفقد عقد الإيجار ميزته، وهيا التأقبت لذلك يستوجب منا، توضيح هذه الأوصاف على النحو التالي:

- الفرع الأول: أوصاف المدة في عقد الإيجار.
- الفرع الثاني: موقف المشرع من تحديد مدة عقد الإيجار.
- الفرع الثالث: مآل المدة على ضوء التدخلات التشريعية.

### الفرع الأول: أوصاف المدة في عقد الإيجار

تقدم أن عقد الإيجار بحسب تعريفه عقد مؤقت، يخول المستأجر منفعة المؤجر لمدة معينة، لا يجوز أن يكون مؤبدا<sup>1</sup>، ولما كانت المدة ركنا في عقد الإيجار ومقياس للمنفعة ومستمرة باستمرار حاجة المستأجر، إلا أن هذا الاستمرار لا يمكن أن يدوم إلى ما لا نهاية، لأنها تشبع حاجة معينة وهذه الحاجة لا يمكن أن تبقى قائمة ولا تزول، ثم أن القاعدة هي أن العلاقات القانونية لا تكون إلا لحين، فالعقود يجب أن تكون مؤقتة لأن الأصل تحريم تأبيد العقد، وهكذا يعني أن من أوصاف المدة في عقد الإيجار، لها حد أقصى كما لها حد أدنى<sup>2</sup>، وضمن إطار هذا المطلب نشرح هذه المسألة، والأثر المترتب على تأبيد عقد الإيجار، وذلك على النحو الآتي:

<sup>1</sup> - مرقس سليمان، مرجع سابق، ص 140.

<sup>2</sup> - جواد كاظم جواد سمس، مرجع سابق، ص 24.

## أولاً: الحد الأقصى للمدة في عقد الإيجار

إن عقد الإيجار عقد مؤقت، ينعقد لمدة مثله مثل غيره من العقود لمدة المنفعة، ولذلك لا يجوز تأبيده أو أن يتفق طرفاه على توقيته لمدة تتحقق معها، مساوئ التأبيد كأن يتفقا على أن يبقى الإيجار ما بقيت العين المؤجرة<sup>1</sup>.

فالتأبيد يخلق فصلاً أدياً بين الملكية ولانتفاع،" كما يرتب الإيجار التزاماً شخصياً على عاتق أطرافه"، وتقضي المبادئ العامة أنه لا يكون أدياً، فيكون بمثابة قيد أدي على حق المالك في إدارة، ما يملك كذلك هو الحال بالنسبة للشريعة الإسلامية، حيث يكون عقد الإيجار محدد المدة والقيمة والمنفعة، فإذا خلا من ذلك كان العقد غير صحيح شرعاً وعقد الإيجار المؤبد، والذي يمتد تلقائياً رغماً عن إرادة المؤجر -أي المالك- يعد باطلاً لعدم توفر ركن الرضى من أحد الطرفين، وكل عقد يدخله الغش والإكراه يكون عقداً غير صحيحاً شرعاً<sup>2</sup>.

ويكون العقد باطلاً فيما جاوز الحد الأقصى للمدة وصحيح فيما دون ذلك هو ما يترتب عليه إنقاص المدة، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً فيبطل العقد كله، فإذا تبين أن أحد المتعاقدين ما كان التعاقد إلا على أساس المدة المنفق عليها كلها فالعقد يبطل كله<sup>3</sup>، وهكذا لا يرب في أن الإيجار يعد مؤبداً في الحالة التي يتفق فيها المتعاقدان على استمراره، ودوامه بدوام الشيء المؤجر، فهذه الحالة تتضمن فصلاً بيننا ظاهراً بين الملكية ولانتفاع، وتقضي هذه القواعد بأن المتعاقدين يستطيعان تحديد أية مدة إيجار، ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً أو في حكم المؤبد<sup>4</sup>.

أما فقهاء المسلمين فقد اختلفوا في الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار، فذهب البعض منهم إلى جواز العين للمدة التي تبقى فيها، ومنهم ذهب إلى عدم جواز الإجارة لمدة أكثر من سنة،

<sup>1</sup> - ناجية بن عودة ، مرجع سابق ، ص ، ص 393-394.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 394.

<sup>3</sup> - طارق الطنطاوي ، مرجع سابق ، ص 92.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 192.

لأن الحاجة لا تدعو إلى أكثر من ذلك، ومنهم من ذهب إلى أنها لا تتجاوز أكثر من ثلاثين سنة<sup>1</sup>، إلا أنه تضاربت الآراء حول مسألة<sup>2</sup>؛ لأن الغالب في الأعيان لا تبقى أكثر من تلك المدة، ونرجح الرأي القائل بتحديد الحد لأقصى للمدة، بحسب ما يقضي به العرف ذلك لأنه من غير الممكن أن تتعين لمدة سنة، ومنهم من يحتاجها مدة عشرين سنة، ولم نجد أن هناك عرفاً قد تبلور وحدد حداً أقصى لمدة الإجارة، ولا نتفق مع من ذهب إلى جواز إجازة الإجارة المؤبدة، لأن هذه الآراء جردت عقد الإيجار من أخص خصائصه وهي التأقيت وعدم انفصال المنفعة عن العين إلى ما لا نهاية، هذا وأن لفقهاء المسلمين الذين لم يجيزوا الإجارة المؤبدة، ذهبوا إلى بطلان المدة الزائدة، أن عقد البطلان في الزيادة، وتصح الإجارة في المدة دون الزيادة.

### ثانياً: الحد الأدنى للمدة في عقد الإيجار

الأصل ليس هناك حداً أدنى للمدة في عقد الإيجار، فيصح الإيجار لمدة ساعة أو أي جزء من ساعة<sup>3</sup>، بحيث لا يوجد قيد عام بالنسبة له يسري على كل العقود الإيجار، ومن ثم يجوز للمتعاقدين الاتفاق على أي مدة مهما قلت<sup>4</sup>، "وكما هو الحال في الفقه الإسلامي ففيه أن أقل مدة الإجارة"، يمثل في الوقت الذي يمكن فيه استنفاع بمدة منفعة المعقود عليه، وهكذا يختلف باختلاف الشيء المؤجر على أن يكون لهذه المنفعة قيمة مالية، عرفاً ليصح دفع الأجرة في مقابلها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - جواد كاظم جواد سمس، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> - ناجية بن عودة، مرجع سابق، ص 395.

<sup>3</sup> - جواد كاظم جواد سمس، مرجع سابق، ص 33.

<sup>4</sup> - عبد الرحمان محمد محمود، مرجع سابق، ص 93.

<sup>5</sup> - محمد جبر الألفي، مرجع سابق، ص 65.

## الفرع الثاني: الأثر المترتب على تأييد مدة عقد الإيجار

الواقع أن توقيت المنفعة في عقد إيجار، يعد أمراً جوهرياً في هذا العقد فالقاعدة أن العلاقات القانونية، لا تكون إلا لحين وبالتالي يحرم تأييد العقود فحماية الحرية الفردية والملكية الخاصة، تقتضيان في مواد القانون الخاص تحريم تأييد الالتزامات، ولهذا كان مبدأ توقيت المنفعة متعلقاً بنظام العام، وعلى ذلك يبطل الاتفاق المقرر لهذا التأييد كان شرطاً قانونياً، وعندئذ يتدخل القاضي لتحديد المدة تبعاً لظروف ملاسبات التعاقد<sup>1</sup>.

## أولاً: موقف المشرع من تحديد مدة عقد الإيجار

بالنسبة للحد الأدنى للإيجار، فإن المشرع الجزائري لم يضع قيوداً على حرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة، التي يريانها مهما قلت ونفس الشيء بالنسبة للحد الأقصى لمدة الإيجار، فإنه ترك الإرادة طرفيه حرية في ذلك.

غير أنه وطبقاً للقواعد العامة لا يجوز بأي حال من الأحوال، أن يكون الإيجار مؤبداً، وأن يتفق الطرفان على توقيت لمدة تتحقق معها مساوئ التأييد، كأن يتفق على أن يبقى الإيجار ما بقيت العين المؤجرة<sup>2</sup>.

"كما لا يكون عقد الإيجار مؤبداً، بل يكون أما محدد المدة"، وهذا ما اشترطته المادة 2 من النموذج عقد الإيجار المصادق عليها بموجب المرسوم التنفيذي 69/94، وذلك ما نصت عليه المادة 467 من التقنين المدني بموجب التعديل 2007، وإما غير محدد المدة إذا لم يتفق المتعاقدان على مدة معينة، كما هو الأمر في ظل التقنين المدني قبل التعديل، فيبرم العقد وفق نص المادة 475 من التقنين المدني.

<sup>1</sup> - رمضان محمد أبو سعود، شرح احكام القانون المدني العقود المسماة ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2010، ص 762.

<sup>2</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص40.

وفي هذا الشأن نجد أن الدكتور رمضان أبو السعود خلص إلى القول بحظر تأييد عقد الإيجار، وأنه يجب الحكم ببطلانه إلا إذا تبين أن شرط التأييد، ما هو إلا شرط ثانوي، فيحق حينها للقاضي أن يتدخل ويجعل مدة الإيجار هي مدة حياة المستأجر<sup>1</sup>.

ونخلص في الأخير لم يضع المشرع حدا أقصى لعقد الإيجار، التي يمكن أن يتفق عليها المتعاقدان في عقد الإيجار،" كما أنه لم يتعرض للحد الأدنى التي يجوز الاتفاق عليها، فلم يضع قيد على حرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة "وترى الأستاذة محمدي فريدة أنه من الضروري وضع حد أدنى لمدة الإيجار، وذلك أنه لما كان الامتداد القانوني لعقد الإيجار يحمي المستأجر على حساب المؤجر، دون مراعاة مضمون العقد ذاته وهذا الحل فرضه الحرص على استقرار المجتمع في ظل أزمة السكن، وأخذت به معظم التشريعات الحديثة في مختلف الدول، إلا أنه يلاحظ أن هذا الحل بدا في التراجع بالإلغاء الحق في البقاء وإعطاء العقد مفهومه الأصيل، بعين الاعتبار حرية الأطراف في تحديد شروط وأثار العقد<sup>2</sup>،" فيمكن القول بأن المشرع أعاد لهذا العقد خاصية الرضائية المسلوقة منه"، وكرس مبدأ سلطان الإرادة الذي يميز مثل هذه العقود، كما يستبعد أن يكون أغفلا منه التعرض لها كونه تناولها في مواضيع متشعبة منها متعلقة بأهلية المستأجر، وعقود أخرى أو أوجب لها شكلا معيناً حتى يكون نافداً إن هي انعقدت لمدة طويلة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سمير شهواني ، مرجع سابق، ص 24.

<sup>2</sup> - ناجية بن عودة ، مرجع سابق، ص، ص394-395.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص402.

## الفرع الثالث: مآل المدة على ضوء التدخلات التشريعية

لا خلاف في أن عقد الإيجار المنعقد لمدة غير معينة، يشكل ضمانا لاستمرار العلاقة الرئيسية إلى غاية قيام ما يوجب إنهاءها، ولعل هذه الضمانة قائمة فعلا بالنسبة لعقود إيجار الأماكن ذات الاستعمال السكني، المنعقدة قبل الفاتح مارس 1993 أم تلك العقود المنعقدة بعد هذا التاريخ، يتطلب فيها المشرع وجوب الكتابة وتحديد المدة التي ينجم عن انصرامها، انتهاء عقد الإيجار، ومغادرة المستأجر المكان جبرا .

وإمعانا في اشتراط وجوب انعقاد الإيجار لمدة معينة، حظر المشرع الجزائري العقود الغير المحددة المدة بموجب المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، والمستحدثة بموجب القانون رقم 05/07، وهكذا لم يبق المشرع للتبنيه بالإخلاء مجالا في إنهاء العقود الغير المحددة المدة.

لم يكتفي المرسوم التشريعي رقم 03/93 والقانون رقم 05/07، بالإستعاضة عن التبنيه بالإخلاء باشتراط المدة المحددة لعقد الإيجار، بل أقدم كل منهما على حضر المجال الطبيعي للتبنيه بالإخلاء بحضر نشأة واستمرارية عقد الإيجار، لمدة غير محددة أي أنه قد حملت التدخلات التشريعية المتعاقبة في طياتها، حضرا لعقود الغير المحددة المدة، وحظرا للتجديد الضمني لها ولغيرها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - كمال جعود ، التبنيه بالإخلاء في ايجار الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2، منشور على موقع المنصة الجزائرية العلمية للمجلات، منشور على الرابط التالي <http://asjp.cerist.dz>، تاريخ الاطلاع يوم 06 ماي 2022، الساعة 00:30، ص 142-143.

## ملخص الفصل:

نستخلص من هذا الفصل أن المشرع الجزائري، أعطى للمدة دوراً هاماً في تكوين عقد الإيجار، وذلك باستخدام العديد من القواعد القانونية التي تحدد مدى ضرورة وجود المدة في عقد الإيجار، وذلك بأصدر المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتضمن النشاط العقاري، ثم يليه القانون 05/07 المتضمن تعديل القانون المدني، والذي تجلّى أثره في تأكيد على ضرورة النص على المدة مجسداً بذلك مبادئ المرسوم التشريعي السالف الذكر، وقد كان هدف المشرع الجزائري من ذلك تجسيد مبدأ حرية الفرد في تحديد مدة عقد الإيجار، مع تقييد هذه الحرية بحد أقصى، كما يحظر كل اتفاق يمكن من خلاله تأييد عقد الإيجار، ويعود ذلك لما تتمتع به المدة من خصائص، تميزها عن غيرها من العناصر الأساسية للعقد بحيث تجعل الالتزامات والحقوق التي يربتها عقد الإيجار مؤقتاً، تقاس بمدى استمرارية العقد مما يجعلها ضابطاً، ومقياساً للمنفعة وللأجرة .

كما نشير إلى أنه تختلف طرق تحديد المدة في عقد الإيجار، باختلاف اتفاق الأطراف حول تعيينها، ومن مجمل دراسة هذا الفصل، نرى بأن القضاء سعي جاهداً إلى تفعيل دور المدة في عقود الإيجار وذلك بإصداره العديد من القرارات القضائية مما عزز من وجوب نص على المدة في عقود الإيجار، المبرمة في ظل القانون 2007، وتطبيقها على الواقع الاجتماعي الذي تفرضه الظروف التي تعيشها البلاد حالياً.

وإلى جانب هذه النصوص القانونية، التي خصصت لتنظيم المدة في عقد الإيجار، نشير إلى أن المشرع الجزائري اعتبر المدة ركناً من الأركان الأساسية، التي تدخل في نطاق تكوينه.

# الفصل الثاني

القواعد القانونية المنظمة لانقضاء مدة عقد

الإيجار وفقا لتشريع الجزائري

بعد ما تطرقنا إلى تحديد أثر المدة في تكوين عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري في الفصل الأول، سنحاول من خلال هذا الفصل دراسة انقضاء المدة في عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، وسنبداً بالقواعد العامة المنظمة لانقضاء المدة في عقد الإيجار بعد نهاية مدته في (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى قواعد التشريعية المنظمة لعقد الإيجار بعد نهاية مدته في (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: القواعد العامة المنظمة لانقضاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته

إن استعراق عقد الإيجار للمدة المحددة له، يعد السبب الرئيسي لانتهائه، ورغم ذلك فإن هذا السبب ليس الوحيد وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي بها الإيجار، والتي قد تعترضه قبل أن يبلغ مدته، وهذه الأسباب منها ما يشترك فيها عقد الإيجار مع غيره من العقود، فتعرف بأنها أسباب عامة، ومنها ما خص به المشرع عقد الإيجار دون غيره من العقود فهي أسباب خاصة، وللعذر طارئ وتطبيقاته دور هام في إنهاء عقد الإيجار، قبل انقضاء مدته، ولشرح هذا المبحث يتطلب تقسيمه إلى ما يلي:

المطلب الأول بعنوان الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته وقد جاء. المطلب الثاني بعنوان انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته للعذر الطارئ.

#### المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته

تلعب المدة دورا هاما في إنهاء عقد الإيجار، بحيث يترتب على انقضائها مجموعة من الآثار المهمة، وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المشرع الجزائري، قد أورد مجموعة من الأسباب لإنهاء سريان المدة في عقد الإيجار، باعتبارها عنصرا جوهرياً فيه، وتختلف هذه الأسباب من سبب إلى آخر، بحسب ظروف انقضاء العلاقة الإيجارية التي تمس المركز القانوني للأطراف العقد، ولتوضيح هذا المطلب تم اعتماد التقسيم التالي:

- الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب إرادية.
- الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية.

### الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب إرادية

الأصل ألا ينتهي الإيجار قبل انقضاء مدته، ولكن قد تعرض أسباب تؤدي إلى انتهائه قبل ذلك، وبعض هذه الأسباب ترجع إلى القواعد العامة، ولا يختلف فيها الإيجار عن غيره من العقود<sup>1</sup>، إذا توافر سبب من أسباب انقضاء العلاقة الإيجارية، بصفة عامة ولما كانت هذه الأسباب تنهي عقد الإيجار بالنسبة للمستقبل فقط، دون أن يكون لها أثر رجعي فإن ما تم في الماضي تبقى قائمة؛ لأن ما مضى من زمن الإيجار لا يعود، وبالتالي فإذا كان عقد الإيجار عجل من الأجرة عن مدة التالية، لتحقيق سبب الإنهاء حق المستأجر استردادها، وإذا كان للمؤجر أجرة عن مدة سابقة كان له المطالبة بها<sup>2</sup>، وهما تختلف من سبب إلى آخر وسنوضح ذلك كالتالي:

#### أولاً: انتهاء مدة عقد الإيجار لتحقيق الشرط المنفق عليه في العقد

يأخذ الاتفاق على انتهاء عقد الإيجار وفق القواعد العامة، صوراً متعددة ومختلفة، غير أن جميعها يؤدي إلى نفس النتيجة، ومن بين تلك الصور<sup>3</sup>، مما نصت عليه المادة 120 وما قضت به المادة 207 والمادة 203 قانون مدني، ولما كان العقد شريعة المتعاقدين، قد يرتضي المتعاقدين على أن يكون رضاؤهما أو رضا أحدهما موضوع الشرط، سواء كان هذا الشرط واقفاً أم فاسخاً، فقد يتضمن العقد شرطاً فاسخاً يعلق عليه التزام المؤجر أو المستأجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق، ص، ص108-110.

<sup>2</sup> - سمير شهباني ، مرجع سابق، ص227.

<sup>3</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص، ص227-228.

<sup>4</sup> - سمير تانغو ، مرجع سابق، ص230.

## ثانيا: انتهاء مدة عقد الإيجار باتفاق لاحق بين طرفيه

نظر لما للأشخاص من حرية في إبرام العقود، ما لم يتعارض ذلك مع النظام العام أو الآداب العامة أعملا لمبدأ سلطان الإرادة، فإن المؤجر والمستأجر يمكنهما أن يبرما عقدا جديد موضوعه<sup>1</sup>، إنهاء عقد الإيجار الذي يربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة له<sup>2</sup>، وذلك لمالهم من قدرة على إبرام العقد يسمح لهم كذلك بإنهائه<sup>3</sup>.

وعليه نجد أن الاتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انقضاء مدته، وفقا للقواعد العامة يكون بإرادة الطرفين فالعقد شريعة المتعاقدين، فلهما الاتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية متى اتفقت إرادتهما على ذلك.

كما من الممكن أن ينتهي عقد الإيجار باتفاق الطرفين، قد يكون اتفاقا صريحا أو ضمنيا وقد ينتهي أيضا في العقود غير محددة المدة، بامتناع أحد الطرفين عن رغبته بذلك وهذا ما سمي بالفسخ بإرادة منفردة.

كما أن طلب إنهاء العقد حتى ولو كان الإيجار معين المدة قبل انقضاء مدته، إذ حدث ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنه، أن يجعل تنفيذ الإيجار مرهقا ولكن بشرط أن يقوم طالب الإنهاء بتنبيه الآخر، وعلى أن يعوضا عليه تعويض عادلا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أسماء بلعياشي ، أحكام عقد الإيجار في (ق م ج)، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2018، ص63.

<sup>2</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص229.

<sup>3</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق، ص، ص 109-110.

<sup>4</sup> - فاطمة زهراء عروج ، أحلام قاسمي ، عقد الإيجار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص، جامعة اكلي محند اولحاج-البويرة، 2016، ص، ص11-12.

### الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية

قد ينتهي الإيجار قبل انقضاء مدته، لأسباب لا دخل للإرادة طرفيه فيها، أو على الأقل لا دخل للإرادة أحدهما فيها، وهذه الأسباب قد تكون فسخ العقد أو بطلانه أو هلاك العين المؤجرة، "كما قد تكون بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر فتتحدد منه بأن يجتمع فيه وصفان وصف المدني أو وصف الدائن في وقت واحد"<sup>1</sup>.

### أولاً: انتهاء عقد الإيجار بسبب فسخه أو بطلانه

ونجد المشرع الجزائري قد نص في المادة 119 من القانون المدني الجزائري، تجيز للمتعاقد في العقود الملزمة للجانبين أن يطالب بفسخ العقد إذا أخل المتعاقد الآخر بتنفيذ التزاماته، وهذا ما يجد تطبيقاً له في عقد الإيجار<sup>2</sup>.

وتطبيقاً للقواعد العامة دائماً فإنه قد يبطل عقد الإيجار، إذا كانت إرادة أحد طرفيه معيبة أو كانت أهليته ناقصة غير أن حق إبطال العقد يسقط، إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس سنوات (05)، ولا يجوز التمسك بالأبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه، إذا مضت عشر (10) سنوات على إبرام العقد، وهذا ما قضت به المادة 101 من القانون المدني الجزائري، غير أن دعوى البطلان تسقط بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من وقت إبرام العقد وهذا بموجب أحكام المادة 102 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>.

### ثانياً: انتهاء مدة عقد الإيجار باتحاد الذمة

نصت المادة 1/304 من ق م ج على أنه "إذا أجمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقض هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة"، تطبيقاً لهذا

<sup>1</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 229.

<sup>2</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص 109.

<sup>3</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص، ص 230-231.

الحكم فإن عقد الإيجار ينقضي ويكون ذلك في عدة فروض، وغيرها يصبح المستأجر مؤجرا، فيكون دائما لنفسه ومدينا لها.

غير أنه لا ينقضي الإيجار باتحاد الذمة، إلا إذا توفرت شروط معينة، والمتمثلة في أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة، وأن تكون العين المؤجرة هي محل التصرف الناقل للملكية وليس غيرها، وأن يرد التصرف على كل العين المؤجرة وليس جزء منها فقط<sup>1</sup>.

### ثالثا: انتهاء مدة عقد الإيجار لهلاك العين المؤجرة

نصت المادة 2/495 من ق م ج على أن المستأجر مسؤول عن هلاك العين المؤجرة باستعمالها استعمالا غير عادي وعليه إذا هلكت العين المؤجرة، أثناء مدة الإيجار لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه وطبقا لنص المادة 481 من التقنين المدني " إذا هلكت العين المؤجرة، أثناء مدة الإيجار هلكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون ".

ونصت المادة 461 من ق م ج " أن هلاك الجزئي ينقص من منفعة العين المؤجرة "، والهلاك الجزئي يشمل الهلاك القانوني أو المعنوي، وحكم الهلاك جزئي هو تبوئ الخيار للمستأجر في المطالبة بفسخ أو إنقاص الأجرة ، وبالتالي لا يفسخ العقد من تلقاء نفسه وبقوة القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 232.

<sup>2</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص، ص138-139.

## المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته للعدر الطارئ

أن العلاقة الإيجارية قد تصطدم أحيان بظروف غير متوقعة، قد ترهق كاهل أحد المتعاقدين مما يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار، قبل انتهاء مدته وتمثلة في نظرية الظروف الطارئة، وذلك بالرجوع إلى قواعد القانونية العامة التي تجسد تطبيقاً واضحاً لهذه النظرية، إلا أن المشرع الجزائري لم يقدم توضيحات حولها برغم من أثرها البارز حول موضوع المدة في عقد الإيجار، ولشرح هذا المطلب تم اعتماد التقسيم التالي:

- الفرع الأول: أثر العذر الطارئ على مدة عقد الإيجار.
- الفرع الثاني: أثر التطبيقات التشريعية لمبدأ العذر الطارئ على المدة.

### الفرع الأول: أثر العذر الطارئ على المدة عقد الإيجار

لما كان الإيجار من العقود المستمرة، التي يمثل الزمن عنصراً جوهرياً فيها، فإنه قد تطرأ أثناء تنفيذه ظروف غير متوقعة ترهق أحد المتعاقدين<sup>1</sup>، لم يعالج المشرع الجزائري هذه المسألة فيما يخص عقد الإيجار، غير أن هذا لا يمنع من تطبيق القواعد العامة في ق م ج والمتعلقة بنظرية الظروف الطارئة، المنصوص عليها في المادة 2/107 من التقنين المدني، يتضح من هذا النص يجوز للمستأجر وللمؤجر على حد سواء أن يطلب من القاضي رد الالتزام إلى حد المعقول، غير أنه ليس لهما أن يطلبوا إنهاء العقد وفقاً لنظرية الظروف الطارئة<sup>2</sup>.

أن مبدأ إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، يقوم على نفس الفكرة العامة التي تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة، وإن كان يختلف عليها من حيث شروط تطبيقه ومن حيث أثره<sup>3</sup>، وإذا تحقق الظرف الطارئ وترتب عليه إرهاب أحد طرفي عقد الإيجار، كان له أن يطلب إنهاء

<sup>1</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 140.

<sup>2</sup> - سمير شهباني ، مرجع سابق، ص، ص 230-231.

<sup>3</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 141.

الإيجار قبل انقضاء مدته، بشرط أن ينبه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في المادة 475 من القانون المدني الجزائري، وأن يعرض عن الأضرار التي تلحقه بسبب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، والتعويض العادل لا يكون بضرورة شامل لكل الأضرار التي أصابت الطرف لآخر، بل هو تعويض يقدره القاضي، وفق لظروف لكل حالة على حدة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أثر التطبيقات التشريعية لمبدأ العذر الطارئ على المدة

أورد المشرع الجزائري بعض التطبيقات التشريعية الخاصة، بمبدأ العذر الطارئ والتي تتعلق بإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، وسنوضح ذلك على التفصيل الآتي:

#### أولاً: وجود سبب عائلي أو مهني

أعطت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 المتضمن المصادقة على النموذج عقد الإيجار، الحق للمستأجر في فسح لأسباب شخصية أو عائلية، وعزز هذا بموجب تعديل القانون المدني بالقانون رقم: 05/07، في المادة 2/469 ولقد أورد المشرع سبب العائلي لإنهاء عقد الإيجار دون تحديد سبب بعينه<sup>2</sup>، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار بالمدة شهرين<sup>3</sup>.

بموجب المادة 469 مكرر<sup>1</sup>، يجوز للمستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انتهاء مدته لسبب مهني، ويسري هذا النص على موظف الحكومة أو المستخدم في أي عمل آخر<sup>4</sup>، وبمقارنة نص المادة 469 مكرر<sup>1</sup> مع نص المادة 513 من القانون مدني الملغاة بموجب القانون رقم 05/07 نجد أن المادة 469 مكرر<sup>1</sup> أوضح من المادة 513 التي كانت تعطي

<sup>1</sup> - سمير شهياني ، مرجع سابق، ص 232.

<sup>2</sup> - دوار جميلة، مرجع سابق، ص، ص 110-112.

<sup>3</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 141.

<sup>4</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق، ص 111.

الحق للموظف أو مستخدم في إنهاء عقد الإيجار فقط في الحالة التي يغير فيها محل إقامته ولمصلحة أو لدواعي العمل<sup>1</sup>.

ثانيا: انتهاء مدة عقد الإيجار بموت أحد طرفيه

تنص المادة 469 مكرر 2 على أنه "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته، في هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ 06 أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو صبح الإيجار يزيد عن حاجتهم".

من خلال أحكام هذا النص يتبين أن المشرع قد خرج على ما تقتضيه القواعد العامة من انصراف أثر العقد إلى العام، وهذا ما نصت عليه المادة 108 من القانون المدني الجزائري، وكذلك خالف المشرع القاعدة العامة، التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 مدني الملغاة، بموجب القانون رقم 05/07، والتي كانت تقضي بعدم انتهاء الإيجار لا بموت المستأجر ولا بموت المؤجر<sup>2</sup>.

وبرجوع الى محكمة العليا نجد في هذا الشأن قرار رقم 46711 والذي جاء في فحواه "ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن قضاة لاستئناف قد أسسوا قرارهم بكون العقد الإيجار يبطل بوفاة المؤجر، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا أحكام المادة 510 من القانون المدني"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 235.

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف ، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية لطبع، د ط، الجزائر، 2000، ص 85.

<sup>3</sup> - قرار رقم 46711 مؤرخ بتاريخ 1988/12/07، ع 02، مجلة القضائية، 1990، ص 23.

### المبحث الثاني: القواعد التشريعية المنظمة لعقد الإيجار بعد نهاية مدته

عقد الإيجار كما مر علينا سلف هو من العقود، التي يكتسي فيها الزمن دورا مهما في انعقاده أو في ما يرتبه من آثار، وكذلك يلعب دورا حاسما في انقضائه، ونجد أن المشرع الجزائري قد نظم انقضاء مدة عقد الإيجار، وفقا لنظم تشريعية قانونية وذلك من أجل من تفعيل ضرورة النص على المدة، التي تساهم في تكريس مبدأ سلطان الإرادة في تشريعاتها القانونية، وللمرحلة الانتقالية أثر هام في انتهاء العلاقة الإيجار المحدد المدة، ولدراسة هذا المبحث وجب تقسيمه كالتالي:

- المطلب الأول: انقضاء مدة عقد الإيجار قبل صدور القانون 05/07
- المطلب الثاني: انقضاء مدة عقد الإيجار بعد صدور القانون 05/07

#### المطلب الأول: انقضاء مدة عقد الإيجار قبل صدور القانون 05/07

قد اختلفت النصوص التشريعية القانونية، حول موضوع انقضاء المدة في عقد الإيجار، حيث نجد أن المشرع الجزائري، قد أورد مجموعة من القوانين في فترة زمنية متباينة، مما أدى إلى اختلاف مبادئ، كل منهما حول تجسيد موضوع انقضاء مدة في عقد الإيجار، فنجد القانون القديم 58/75، لم يكن يعتبر المدة ركنا ضروريا لانقضاء عقد الإيجار، مما كان ينقضي بمجموعة من الإجراءات القانونية خاصة، لكن المشرع اعاد النظر في هذه المسألة بإصداره المرسوم التشريعي 03/93، والذي بدوه أكد على ضرورة انقضاء المدة في عقد الإيجار، من خلال مجموعة من النصوص القانونية، وعليه ارتأينا تبيان طرق انقضاء عقد الإيجار بمجرد انتهاء المدة المحدد، ولشرح هذا المطلب تم تقسيمه إلى:

- الفرع الأول: انتهاء مدة عقد الإيجار وفقا للقانون القديم 58/75
- الفرع الثاني: انتهاء مدة عقد الإيجار وفقا للمرسوم التشريعي 03/93

## الفرع الأول: انتهاء مدة عقد الإيجار وفقا للقانون القديم

إن المشرع في ظل القانون القديم 58/75 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975، لم يفرض على الطرفين الاتفاق على مدة معينة ينقضي العقد بمجرد انقضائها، غير أنه في حالة خلاف بين طرفي العلاقة الإيجارية بشأن تحديدها، فلا بد من ذلك باعتبار أن المدة عنصر جوهري فيه، فيكون بذلك الاتفاق القائم بينهما صحيحا وناظرا في حقهما، ينقضي الإيجار بانقضائها. وإذا لم يتفق المتعاقدان على مدة محددة، وقاما بإبرام عقد الإيجار لمدة غير محددة أو تعذر على طرفي العقد إثباته، فإن القانون بموجبه يحدد المدة ولا ينهي عقد الإيجار إلا بضرورة التنبيه بالإخلاء.

فلاحظ أن المشرع قد وضع حكما في حق الإيجار، الذي لم يحدد مدته، أو حددت لمدة غير معينة مدته لكن تعذر إثباته<sup>1</sup>.

وفقا للقانون المدني قبل التعديل، الذي عرف عدم التوازن الحقوق لكل من المؤجر والمستأجر، بحيث خول لهذا الأخير حقوقا كثيرة مؤكدة بقرارات قضائية صادرة عن قمة الهرم القضائي، بشكل صعب على المؤجر استرجاع العين المؤجرة، وأصبح المستأجر يظهر بمظهر المالك للعين، غير أن الأمر مستدرك بموجب القانون رقم 05/07، والذي وضع حد لأحكام القانونية السابقة، وتمكين المستأجر من استعادة العين المؤجرة وإخلاء المستأجر منها عند انقضاء مدة الإيجار، دون الحاجة إلى إتباع التنبيه بالإخلاء وله كمالك الشيء وحده في حدود ما قرره حق التمتع بالعين، المؤجرة والتصرف فيها إعادة تأجيرها لأي شخص دون أن يتقيد ببند عقد إيجار، السابق عند انتهاء مدته المدونة في ذات العقد<sup>2</sup>.

ووفقا لنص المادة 508 من القانون المدني الجزائري "ينتهي عقد الإيجار المحدد المدة اتفاقا بمجرد انقضاء المدة المحددة دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء أي دون اتخاذ أي إجراء

<sup>1</sup> - فاطمة الزهراء عروج ، أحلام قاسمي ، مرجع سابق ، ص ، ص 18-19.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 162.

آخر"، الشيء الملاحظ أن المشرع ثم إلغاء نص بموجب القانون 05/07، إلا أن ذلك لا يؤثر في الأمر<sup>1</sup>، إذا نص المادة 469 مكرر على أنه "ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء"، يتضح من النص أن مجرد انقضاء المدة المحددة لعقد الإيجار، يؤدي لا محالة إلى انتهائه دون دأع للقيام بأي إجراء إضافي آخر، بما في ذلك توجيه تنبيه بالإخلاء<sup>2</sup>.

ترتب على ذلك إذا مضت المدة المتفق عليها، وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجر دون رضا المؤجر، جاز الحكم عليه بالإخلاء وبالتعويض<sup>3</sup>، وهو نفس ما قد قضا به المجلس الأعلى في قراره رقم 47153 بتاريخ 15 فيفري 1988<sup>4</sup>.

وبحكم من طرف قاضي الاستعجال<sup>5</sup>، ويجوز أيضا للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب الحكم بالغرامة تهديدية، عن كل مدة زمنية يتأخر فيها المستأجر عن تنفيذ التزامه عيننا (المادة 174 مدني)، فالقاضي نجده يراعي القيمة الإيجارية للعين المؤجرة، وقت انتهاء الإيجار في حساب التعويض<sup>6</sup>.

إذا ينقضي عقد الإيجار ببلوغ المدة التي يتفق عليها كلا الطرفين<sup>7</sup>، كما يمكن أن يقوم بتقسيم تلك المدة إلى فترات زمنية، بحيث يحق لكل من المؤجر والمستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انقضاء أي فترة من هذه الفترات، حيث يلزم الطرف الراغب في الإنهاء بأعدار الطرف الآخر<sup>8</sup>.

<sup>1</sup>- سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص132.

<sup>2</sup>- هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 224.

<sup>3</sup>- سمير شهباني ، مرجع سابق، ص 222.

<sup>4</sup>- قرار رقم 477153 مؤرخ بتاريخ 15-02-1988، ع 03، المجلة القضائية، 1992، ص43.

<sup>5</sup>- سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 132.

<sup>6</sup>- فاطمة الزهراء عروج ، أحلام قاسمي ، مرجع سابق، ص10.

<sup>7</sup>- سعاد عطوات ، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص133.

<sup>8</sup>- أسماء بلعياشي ، مرجع سابق، ص 61.

### الفرع الثاني: انتهاء المدة وفقا للمرسوم التشريعي 03/93

تطبق قواعد المرسوم التشريعي الجديد، بحكم مالها من نفاذ على العلاقة الإيجارية الناشئة عن عقود إيجار أبرمت في ظل القواعد القديمة، واستمرت جارية في ظلها على أن المشرع ميز بين طريقة إنهاء العلاقة الإيجارية<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 1/469 مكرر<sup>1</sup>، بأن عقد الإيجار ينتهي بمجرد بلوغه المدة التي حددها طرفاه ومن دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، فإن المشرع كرس<sup>2</sup>، هذا الحكم بموجب نصوص خاصة<sup>3</sup>.

ويستفاد بمفهوم المخالفة لتفسير الفقرة الثانية من المادة 20 من المرسوم 03/93 أنه في حالة اعتراض المؤجر عند انتهاء المدة المحددة، للانتقاع على التجديد العقد تنتهي علاقة الإيجار ودون حاجة إلى تنبيه عملا بالمادة 508 مدني.

فإن إبرام عقد الإيجار لمدة محددة، يعني أن طرفي العلاقة الإيجارية، متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون حاجة للتنبيه بالإخلاء<sup>4</sup>، وإن بقاء المستأجر شاغل للعين رغم انتهاء مدة العقد، في كون شاغلا دون وجه حق ولا سند قانوني إذ يحق للمؤجر استعمال القوة القانونية بناء على حكم قضائي فخراجه من العين المؤجرة، غير انه لما كان هذا النص ليس من النظام العام جاز لأطراف العلاقة الإيجارية مخالفته<sup>5</sup>.

ومن المقرر قانون، أنه ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ما عدا ما نصت عليه أحكام المادة 474 من القانون المدني، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة

<sup>1</sup> - عبد العالي ابوشهدان ، المجال الزمني لحق البقاء في ايجار الاماكن المعدة للسكن، مرجع سابق، ص 147.

<sup>2</sup> - سمير شيهاني ، مرجع سابق، ص 26.

<sup>3</sup> - اسماء بلعياشي ، مرجع سابق، ص 59.

<sup>4</sup> - عبد العالي ابوشهدان ، المجال الزمني لحق البقاء في ايجار الاماكن المعدة للسكن، مرجع سابق، ص 147.

<sup>5</sup> - فاطمة الزهراء عروج ، أحلام قاسيمي ، مرجع سابق، ص، ص 8-9.

الاستئناف لما اشترطوا توجيه تنبيه بالإخلاء - رغم أن عقد الإيجار محدد المدة يكونون قد خالفوا القانون<sup>1</sup>.

ووفقا لما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، إن عقد الإيجار الذي يبرم في ظل هذا المرسوم يجب أن يكون محدد المدة، وينتهي بانتهائها، فإذا انتهت المدة المتفق عليها وجب على المستأجر أن يخرج من العين المؤجرة ويعيدها إلى المؤجر، طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93<sup>2</sup>.

غير أن المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93، لم يجعل منها المشرع قاعدة عامة تحكم كل عقود إيجار الأماكن المعدة للسكن، إنما هي القاعدة خاصة يقتصر تطبيقها على عقود الإيجار الأملاك العقارية، التي قام بإنجازها أو تجديدها<sup>3</sup>.

والجدير بالذكر أن العقود المراد تجديدها بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، حيث ذكرت المادة 02 من النموذج عقد الإيجار بأن - تحديد المدة - يكون وفقا للشروط وللكيفيات التي يتفق عليها الأطراف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - قرار رقم 65705 مؤرخ في 1990/02/24، ع02، المجلة القضائية، 1991، ص 98.

<sup>2</sup> - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 226.

<sup>3</sup> - ابو شهدان عبد العالي، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الاماكن المعدة للسكن، مرجع سابق، ص 139.

<sup>4</sup> - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص، ص 237-238.

## المطلب الثاني: انقضاء مدة عقد الإيجار بعد صدور القانون 05/07

أن إبقاء المشرع الجزائري على النصوص القانونية، التي سبق وأصدرها لتفعيل انقضاء المدة في عقد الإيجار، لم تستطع أن تجسد مبادئها التشريعية بصورة حاسمة، مما أضر المشرع إلى إصدار قانون جديد متمثل في قانون رقم 05/07، مكرس بذلك ما جاء في المرسوم التشريعي 03/93، مما حسم الأمر بجعل المدة ركنا جوهريا فيه، ويترتب على انتهائها انقضاء عقد الإيجار بصورة نهائية، ويتجلى ذلك من خلال نصه على كيفية تنظيم انتهاء المدة في عقد الإيجار، ولشرح هذا المطلب تم تقسيم الفروع كالتالي:

- الفرع الأول: انتهاء مدة الإيجار وفقا للقانون 05/07
- الفرع الثاني: مآل انقضاء المدة على الضوء التدخلات التشريعية

### الفرع الأول: انتهاء مدة الإيجار وفقا للقانون 05/07

وضع المشرع الجزائري في القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، بالنسبة لعقود الإيجار السكنات القديمة غير المجددة، مدة عشر سنوات كحد أقصى لاستمرار العلاقة الإيجارية في خضوعها للإحكام النصوص الخاصة، وتبعاً لذلك فإنه بانتهاء هذه المدة عند تاريخ 13/05/2017، أو عند تاريخ وفاة شاغل يتوقف النفاذ المستمر للنصوص القديمة في حكم العلاقة الإيجارية، ويبدأ نفاذ القواعد الجديدة في القانون المدني ساريا على حكم عقد الإيجار<sup>1</sup>.

كما أحدث المشرع بمقتضى القانون رقم: 07-05، مواد أخرى جديدة لم يتضمنها الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، وهي مواد مكررة للمادة 469 من نفس القانون، وبخصوص انقضاء الإيجار المادة 469 مكرر 1، وهذه الحالة تفرض حماية لصاحب العين مؤجرة، وكما ينتهي الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال وحق

<sup>1</sup> - عبد العالي ابوشهدان ، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن، مرجع سابق، ص 152.

السكن بقوة القانون، بانقضاء حق الاستعمال وحق السكني طبقا للمادة 469 مكرر فقرة 2 من نفس القانون<sup>1</sup>.

فإلى جانب هذه الأحكام التي خص بها المشرع مدة الإيجار، مراعيًا فيها الحالة القانونية للمستأجر، نشير إلى كون أن المشرع 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 المتعاقدين<sup>2</sup>.

وأما بخصوص التنبيه بالإخلاء في ظل القانون 05/07، فكان واضحا ومريحا فيما يتعلق بيه، وتم إلغاء المادة 474 التي تنص على وجوب التنبيه بالإخلاء، وكذلك المادة 475 التي تحدد أجال التنبيه بالإخلاء والتنبيه أصبح في القانون الجديد، لا مكان الأجراء التنفيذ بالإخلاء بل وأكثر من ذلك ما جاء في نص المادة 469 مكرر من قانون المدني، غير أنه ولما كان هذا النص ليس من النظام العام، جاز للأطراف العقد الاتفاق على ما يخالفه، بأن يتفقا على جعل توجيه التنبيه بالإخلاء شرطا جوهريا، يجب الإتيان به قبل أن يبلغ عقد الإيجار مدته<sup>3</sup>.

وبالتالي أعاد التوازن في الحقوق المالية المترتبة عن عقد الإيجار، خلافا للأحكام المعمول بها بموجب القانون المدني قبل التعديل، فإن التعديل الذي أدخله المشرع على أحكام القانون المذكور بموجب القانون رقم 05/07، قد قيدها بمقتضاه حق المستأجر وورثته والشاغل بحسن نية، من مواصلة شغل للأمكنة بانقضاء مدة الإيجار المحددة لزوما لطي عقد الإيجار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص 165.

<sup>2</sup> - ناجية بن عودة ، مرجع سابق، ص 395.

<sup>3</sup> - سعاد عطوات، سهام دادة موسى ، مرجع سابق، ص 134.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص، ص 162-163.

كما أن القانون 05/07، قد ألغى كل من نص المادة 21/2 و3 المتعلقة بآثار مخالفة ما جاء في المرسوم لا سيما إفراغ العقد في النموذج المحدد قانونا<sup>1</sup>، وكذا المادة 22، والمادة 6 من المرسوم التنفيذي على أن المستأجر يلتزم بأخلاء الأماكن المؤجر عند انتهاء أجل الإيجار، دون أعذر ولا إخطار سابق من مؤجر.

ويضاف إلى هذه كله أن عقود الإيجار، جميعها تصبح محددة المدة، وتنتهي بانتهائها حتى تلك التي أبرمت في ظل التشريع القديم ابتداء من 2017/05/1.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا انتهت مدة الإيجار المتفق عليها، ولكن المستأجر رفض الخروج من العين المؤجر وردها إلى المؤجر، فنفرق بين حالتين وفي حالة تحرير عقد الإيجار في شكل رسمي، فيتوجه المؤجر إلى محضر قضائي، ليقوم بما يتوجب الإخراج الشاغل دون وجه حق، لأن الإيجار الرسمي يعتبر سندا تنفيذيا ولا يحتاج إلى استصدار حكم بذلك، في حالة تحرير عقد الإيجار في شكل عرقي يتعين على المؤجر رفع دعوى استعجالية لاستصدار حكم بطرد الشاغل دون وجه حق<sup>2</sup>.

فنستنتج أن المشرع في القانون الجديد ينفي وجود عقد إيجار شفاهيا او عرفيا، على عكس ما كان معمولا به في القانون القديم، الذي كان يجيز ذلك، فالعقد إذن هنا استنادا للمادة 469 مكررا1، أن العقد ينتهي بصورة آلية سواء تم تحديد المدة بصفة مطلقة، كأن يتفقا على إيجار لشهر أو سنة، دون اشتراط توجيه التنبيه بالإخلاء لإنهائه، فهنا ينتهي الإيجار قانونا.

وذلك ما قضت به المحكمة العليا في الملف رقم 29500 مؤرخ في 12/06/1991 بأن "عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المعينة فيه من دون حاجة لإجراء التنبيه بالإخلاء"، ونلاحظ أن المشرع يسعى في جميع النصوص للحفاظ على التوازن العلاقة الإيجارية<sup>3</sup>، وبذلك فضل

<sup>1</sup> - سمير شيهاني ، مرجع سابق، ص 226.

<sup>2</sup> - سعاد عطوات ، سهام دادة موسى، مرجع سابق، ص 137.

<sup>3</sup> - زهراء عروج فاطمة ، أحلام قاسمي ، مرجع سابق، ص 15.

مصالح المؤجر وراعه أكثر منه المستأجر، الذي وفقا للوضع الجديد سيكون تحت رحمة المؤجر، لذلك منحه فترة عشر سنوات ليعيد ترتيب أموره من جديد.

لقد رتب القانون 05/07، مجموعة من الآثار المهمة، خصصت لبيان أثر انقضاء مدة عقد الإيجار، حتى لا يتأثر به بعد نفاذه ومن أجل توحيد القواعد القانونية الخاصة، بتنظيم عقد الإيجار وهذا كما سبق توضيحه، إلا أن لهذا القانون استثناء يرد على أثره المباشر.

حسبما جاء في نص المادة 507 مكررة، أن مقتضى هذه المادة هو أن المشرع الجزائري<sup>1</sup> أستثنى من حكم نفاذ المباشر للقانون رقم 05/07، الآثار المترتبة عن عقود الإيجار العقارات السكنية السابقة المبرمة في ظل التشريع السابق، أي قرار استمرار نفاذ النصوص القديمة - الملغاة - بموجب هذا القانون في حكم آثار عقود إيجارات السكنة القديمة غير المجددة<sup>2</sup>، وبالتالي سنة 2017 هي سنة نهاية المرحلة الانتقالية التي وضعها المشرع في يد الشاغل للأمكنة في ظل التشريع السابق، بموجب المادة 20 منه<sup>3</sup>. يمكن اعتبار هذه الفقرة وجه اختلاف البارز بين هذا المرسوم والتشريع الحالي حول موضوع المدة، ذلك أن المشرع أبقى عقود الإيجار التي أبرمت في ظل القانون المدني، وتم تجديدها بعد صدور المرسوم 03/93 خاضعة للقانون المدني<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ناجية بن عودة، مرجع سابق، ص 397.

<sup>2</sup> - عبد العالي ابو شهدان ، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن، مرجع سابق ، ص 152.

<sup>3</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص 50.

<sup>4</sup> - ناجية بن عودة، مرجع سابق، ص 391.

وبعد مرور فترة من الزمن قاربت خمس عشرة سنة (15) من تاريخ صدور المرسوم التشريعي 03/93، والتي نشط خلالها المتعاملون العقاريين فأصدر القانون رقم: 05/07، وفي هذا شأن قضت المحكمة العليا في قرارها صادر عن الغرفة العقارية في عددها الثاني سنة 2011 "لا تخضع للقانون رقم: 05/07 الإجراءات المبرمة قبل التعديل<sup>1</sup>، لتسترد القواعد العامة في الإيجار كامل سلطاتها على ما يبرم منها منذ هذا التاريخ.

كما ورد في نص المادة 507 مكررا، أن أحكام القانون رقم 05/07، لا تمتد إلى العلاقات القائمة بين مستأجرين التابعين لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>، والتي تبقى خاضعة إلى أحكامها الخاصة المنظمة وفقا للمرسوم رقم 147/76، وهذا ما قد قضت به المحكمة العليا في قرارها صادرا عن غرفة الاجتماعية، العدد 02، سنة 1990، حيث نصت على أن العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لهذه الأمكنة لا تخضع للإحكام المقرر في القانون المدني، وأن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: مآل انقضاء المدة على الضوء التدخلات التشريعية

سبق أن رأينا، أن نصوص عقد الإيجار قد دخل عليها تعديل بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03-93، والقانون رقم: 05-07، حيث أصبحت المدة كركن في عقد الإيجار، يترتب على عدم الاتفاق حولها عدم انعقاده<sup>4</sup>.

ولمعرفة التعديل الذي جاء بيه المشرع الجزائري في مجال العلاقات الإيجارية، كان لابد من معرفة كيفية تنظيم المرسوم التشريعي رقم: 03/93، تم القانون رقم 05/07<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - دليل البحث في مجلة المحكمة العليا، قرارات المحكمة ، 1، الجزائر، 2021، منشور على الموقع بوابة القانون الجزائري عبر الرابط التالي: <https://droit.Mjustice.Dz> تم الاطلاع عليه يوم 2022/04/01 على الساعة 12:10، ص 166.

<sup>2</sup> - عبد العالي ابوشهدان ، حق البقاء في الأماكن المعدة للسكن ، مرجع سابق، ص 154.

<sup>3</sup> - دليل البحث في مجلة محكمة العليا، مرجع سابق، ص 156.

<sup>4</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص 44.

<sup>5</sup> - سناء شيخ، مرجع سابق، ص 50.

وإن حالة عدم تحديد مدة عقد الإيجار، يجعله مشوبا بعيب يستوجب مع تقريره بطلانه بحيث يقوم عقد الإيجار بقيامها وينقض أساس بانقضائها، طبقا للمادة 469 مكرر 01 من القانون 05/07، ولا يستفاد المستأجر من تمديد عقد الإيجار بشروطه الأولى، ولمدة غير محددة في حالة بقاءه متمتعا، بالإيجارات المبرمة في ظل القانون المدني قبل التعديل المنصوص عليها في المادتين 474 فقرة 02 و 509.

وطبق للأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93، أصبحت عقود إيجار المحالّ السكنية تنتهي بمجرد انقضاء المدة، دون حاجة إلى توجيه أذار أو إنذار بالتخلي من طرف المؤجر للمستأجر<sup>1</sup>، رغم ذلك فإن المشرع الجزائري لم ينجح في إقامة هذا التوازن لأنها لا تصلح لتنظيم علاقة الإيجار<sup>2</sup>.

يفهم من نص المادة إذا كان انتهاء الإيجار في ظل أحكام القانون المدني، يؤدي إلى تغير وضعية المستأجر، الذي يتحول إلى شاغل فإن هذا المرسوم، جعل من المستأجر الذي انتهى عقد الإيجار، شاغلا للمسكن دون حق ولا سند، فضلا عن أنه يمكن طرد المستأجر اعتماد على الصيغة التنفيذية التي يحملها عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 02/06.

<sup>1</sup> - ناجية بن عودة ، مرجع سابق، ص، ص 390-391.

<sup>2</sup> - عبد العالي ابو شهدان ، حق البقاء في الاماكن المعدة للسكن، مرجع سابق، ص 18.

إن أهم حكم تضمنه المرسوم التشريعي 03/93، هو عدم امتداد عقد الإيجار بحكم القانون، إذا انقضت مدته فقد نصت المادة 22 منه على أنه "إذا انقضى أجل عقد الإيجار مبرما قانونيا يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة"، هكذا يستنتج أن عقد الإيجار أصبح لا يمتد بحكم القانون إذا انقضت المدة المتفق عليها<sup>1</sup>، ويتعين على المستأجر أن يغادر دون التزام من المؤجر بتعويضه بمسكن، ودون توجيه تنبيه بالإخلاء، ولا يفترض تجديد العقد ضمنيا ولو بقي المستأجر في العين المؤجرة، وفوق ذلك كله يفترض هذا المرسوم بل أنه يشترط يكون عقد الإيجار محدد المدة دائما<sup>2</sup>.

وقد سار القانون 05/07، في نفس سياق المرسوم التشريعي 03/93، السالف الذكر إذا اعتبر المدة ركنا من أركان العقد يتطلب تحديدها، وهو ما جاءت به المادة 1/467 منه بنصها "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم"، وهو ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة .." كما لا بد من التقييد بهذه المادة إذا ينتهي العقد بانتهائها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سناء شيخ ، مرجع سابق، ص 53.

<sup>2</sup> - طيب زرواتي ، مرجع سابق، ص 647.

<sup>3</sup> - نجاة قاسي ، مرجع سابق، ص 102.

**ملخص الفصل:**

وبناء على ما تمت دراسته في هذا الفصل، تعتبر المدة السبب الرئيسي لانقضاء عقد الإيجار بوجه عام، إلا أنه قد يقع أحيانا ما يحول دون ذلك، ويتجلى هذا في مجموعة من الأسباب التي تقضي به إلى الانقضاء قبل انتهاء مدته، وتختلف من سبب إلى آخر ومن بين الأسباب عامة وأخرى خاصة، والتي نجد لها تطبيقا واضحا من خلال استقراء النصوص القانونية، التي لها صلة بموضوع، وللعذر الطارئ وتطبيقاته دورا في إنهاء مدة عقد الإيجار.

وإلى جانب ما تم ذكره سابقا نشير إلى اهتمام المشرع الجزائري الواضح، بمسألة انقضاء المدة في عقد الإيجار، ويظهر ذلك من خلال دراسة تنظيم المرسوم التشريعي 03/93 والقانون 05/07، والذي بدوره وضع حدا منهيلا للاستمرار العلاقات الإيجارية، عن طريق استحداثه لمجموعة من المواد القانونية، التي تفرض إنهاءه بقوة القانون مع إلغائها لتنبيه بالإخلاء، مما فرضا على جميع العقود أن تكون محددة المدة، وتتقضي هذه الأخيرة بانقضاء مدتها، وبالنسبة إلى العقود غير محددة المدة، فقد عمل المشرع على منحها فترة انتقالية، تبقى خاضعة للقانون القديم، وذلك من أجل تحقيق التكافؤ والتوازن عند نفاذ القانون 05/07، تصبح جميع العقود محددة المدة في ظله، وتتقضي بانتهائها ولا يستثنى من نفاذ المباشر للقانون على العقود المحددة المدة، إلا فيما يتعلق بدواوين التسيير العقاري فيها تبقى خاضعة للقانون الخاص بها، وبالتالي تعتبر المدة العامل الأساسي في إنهاء عقود الإيجار.

خاتمة

## خاتمة

يتضح من خلال دراسة أن للمدة دورا هام في تكوين عقد الإيجار، حيث المدة عنصر جوهريا لعقد الإيجار لجعله من العقود المستمرة، فالعلاقة الرئيسية هنا هي تلك التي تجمع المستأجر بالمؤجر، ينتج عنها الالتزامات وحقوق ممتدة عبر الزمن، ولها صفة الاستمرارية خاصة وأن الانتفاع بالشيء لا يقدر إلا بمرور الزمن المتفق عليه، دون انقطاع وبالتالي لا يمكن تصور وجودها، إلا والمدة أساس لاستمرارها، ولم يختلف الفقه وشرح القانون على ذلك، إذا تعدد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، وهذا واضح من خلال النصوص القانونية المدنية المتقابلة، لكل من القانون المدني الجزائري.

وكما يتبين لنا أن المدة متأصلة في عقد الإيجار، مما يجعلها تتمتع بخصائص بحيث يكون لها دور حاسم في قيام هذه العقود، لاعتبارها ركنا في ذات العقد وجوهريه فيه، وهنا تبرز وظيفة المدة لكونها ضابطا ومقياسا للحقوق، الالتزامات، الأجرة، المنفعة، مما يؤكد أهمية المدة بالنظر إلى الغاية المراد الوصول إليه، إذا تعدد التكملة الضرورية للمنفعة الشيء المؤجر.

وبرغم من الاختلاف الواضح في طرق تعيين المدة في عقد الإيجار، إلا أن المشرع لم يطلب التراضي على المدة إلا في جانب واحد، ألا وهو عدم الاختلاف الطرفين في تعيينها، متجاوزا بذلك الأصل العام الذي هو حرية المتعاقدين في تعيين المدة، بشرط أن تكون في حدود المسموح بيه قانون، فقد عمل المشرع على تكريس مبدأ حرية التعاقد، ومبدأ العقد شريعة المتعاقدين بموجب النصوص خاصة، فباستقراء النصوص التشريعية نجد أن المشرع الجزائري قد عزز موقفه بتأييد على تعيين المدة في عقد الإيجار.

قد قام المشرع الجزائري بتأكيد على دور المدة في تكوين عقد الإيجار، عن طريق المرسوم التشريعي رقم 03/93، والذي بدوره أكد على وجود المدة في عقود الإيجار ثم يليه القانون 05/07، ليحسم الأمر بضرورة النص على المدة وبالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 69/94، مما ترتب على ذلك عدم جواز تأييد الإيجارات المبرمة مهما كانت الأوصاف التي تتسم بها، وهذا ما دفع بالمشرع لقرار الحد الأقصى دون الأدنى للمدة، منفرد بذلك عن بعض

الدول الأخرى، وهو نفس الموقف الذي اتخذته الفقه والقضاء، لأنه في بعض الحالات لا يمكن اعتبار عقد الإيجار مؤبداً، رغم تجاوزه الحد المسموح بحيث يتم تركه إلى سلطة التقديرية للقاضي.

كما أن المدة لها أثر منهي على عقد الإيجار، بحيث ترتب آثار متعددة فيها من الأسباب لانتهائه، فقد قام المشرع الجزائري بإلغاء التنبيه بالإخلاء، وتقيد العمل به إلا في حالة خاصة، وكان ذلك بموجب المرسوم التشريعي 03/93، والقانون 05/07، وهذا كأصل إلا أنه يمكن أن تتقضي المدة لأسباب ترجع إلى القواعد العامة، مراعيًا في ذلك مبدأ حرية التعاقد، وبالنظر إلى ما يحمله المرسوم السالف الذكر في طياته من نصوص قانونية، تشترط المدة في عقود الإيجار والتي أصبحت السبب الأصلي في انتهائه، وقد تم تجسيدها كركن يترتب على تخلفه بطلان العقد، وذلك بموجب القانون 05/07، وكما نصت المواد القانونية الخاصة به على تنظيم الآثار التي تنجم عن انتهاء المدة في عقد الإيجار، ففي ظلها أصبحت جميع العقود محددة المدة، ويعود الفضل في ذلك إلى وجود المرحلة الانتقالية، والتي كان لها دور في إرساء وتوحيد قواعد القانونية التي تحكم العقود المحددة.

كما تظهر أهمية المدة في عقد الإيجار، من خلال الإثر الذي يترتب عند تخلفها ويعود سبب، كما سبق ذكره إلى رغبة المشرع الجزائري في تكريس مبدأ حرية التعاقد، ووضع حد للعلاقات الإيجارية بجعلها ركناً من أركان عقد الإيجار، يترتب على عدم وجوده البطلان، وقد تجلّى ذلك بوضوح بأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93، والقانون رقم 05/07، والذي بفضلته تم توحدت قواعد القانونية للعقد، واستقرا على قواعده العامة.

كما يتبين أن المشرع قد قام بحضر العقود غير محددة المدة، وذلك بنص على ضرورة تحديد المدة في عقد الإيجار، حيث إن الغاية من التعديلات الحاصلة هو التأكيد من أن المدة ركناً جوهرياً في أركان عقد الإيجار .

كما أن اشتراط المدة في عقد الإيجار قد تم اعتباره بديلاً عن التنبيه بالإخلاء والتجديد الضمني لما حملته من آثار مهمة تتجلى في وضع حد لانتهاء العلاقات الإيجارية.

وبناء على النتائج المتوصل إليها نقترح ما يلي:

نرجو من المشرع الجزائري أن ينص على مسألة العذر الطارئ ودوره في إنهاء مدة

الإيجار وعدم القياس مبدؤه بمبدأ الظروف الطارئة فلكل منهما أحكام خاصة.

أهمية التفصيل في مسألة الفسخ وتطبيقه على عقد الإيجار لأن للفسخ أثرا رجعيا ولا يمكن ذلك في عقود المدد التي تنتهي ولا تفسخ.

-كما ندعو المشرع الجزائري إلى إعادة النظر في مسألة إنهاء العقود غير المحددة المدة والتي

كانت ترتبط أساسا بالتبنيه بالإخلاء قبل إغائه والذي جعل من حق المستأجر مغلول في يد

المؤجر وعرضة لمخاطر الإخلاء وبذلك يكون إهدار لتوازن في العلاقات الإيجارية .

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر

أ. النصوص القانونية:

(1) القوانين:

- القانون 05-07 مؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم الأمر 58/75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المضمن القانون المدني.

(2) الأوامر:

- الأمر 58-75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن لقانون المدني الجزائري، ج. ر، عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

(3) مراسيم التنظيمية:

- مرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 13 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14 الصادر بتاريخ 3 مارس 1993، معدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1946، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معدة للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة رسمية، ع12، المؤرخ في 09 فبراير 1977.

- المرسوم التنفيذي 93-454 المؤرخ في 32-11-1991 المتعلق بشروط إدارة الإملاك الخاصة والعامة.

- المرسوم التنفيذي 94/69 المؤرخ في 7 شوال 1414 هـ الموافق لـ 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

- المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1429 الموافق لـ 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر، ع24.

- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 متعلق بشروط وكيفيات إدارة املاك الدولة الخاصة والعامة

ب. الأحكام والقرارات القضائية

- قرار رقم 46711 مؤرخ بتاريخ 1988/12/07، العدد 02، مجلة القضائية، 1990.
- قرار رقم 53.242 مؤرخ بتاريخ 1989/06/12، العدد 02، المجلة القضائية، 1991.
- قرار رقم 65.705 مؤرخ في 1990/02/24، العدد 02، المجلة القضائية، 1991.
- قرار رقم 477153 مؤرخ بتاريخ 1988-02-15، العدد 03، المجلة القضائية، 1992.

ت. المجالات القضائية

فليب بيك الجراد، مجالات قضائية، قاموس العام ولإدارة، ج7، مطبعة المعارف، مصر، 1980 .

ثانيا: قائمة المراجع

1. ابراهيم الزلمي مصطفى، نظرية الالتزام برد غير المستحق دراسة مقارنة، ط1، نشر حسان للنشر والتوزيع، العراق، 2014.
2. بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني لأشغال التربوية لطبع، د. ن ط، الجزائر، 2000.
3. جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحداث التعديلات، ط1، دار طليله لنشر، 2011.
4. جمال الحاج ياسين ، المدة في عقد الإيجار، جامعة اهل البيت السلام عليهم ،ع 13، دب ن، د س ن، ص، ص 195- 194.
5. جواد كاظم جواد سمس، دور المدة في عقد الإيجار، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت-لبنان، 2011.
6. رمضان محمد أبو سعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2010.

7. زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة، د ط، دار هومه للمطالعة دار النشر، الجزائر، 2017.
8. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة المجلد الثاني عقد الإيجار، ط4، دار النهضة العربية، 1993.
9. سمير تانغو، عقد الإيجار، ط جديدة ، منشاة المعارف لنشر، الإسكندرية ، 2008.
10. سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها و تشريعا و قضاء ، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
11. طارق الطنطاوي، سلسلة العقود المدنية عقد الإيجار في القانون المدني، د ط، مكتبة الكتب العربية لنشر، د. بلد، 2006.
12. عبد التواب معوض، المرجع في التعليق على القانون المدني، المجلد 3، ط1، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، طنطا، 2004.
13. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، ج6، المجلد 1، دار الحياء التراث العربي، بيروت -لبنان، 1929.
14. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
15. علي حيدر، دار الأحكام شرح مجلة الأحكام البيوع الإجارة الكفالة، المجلد 1، دار عالم الكتب للمطاعة والنشر والتوزيع، الرياض، 2003.
16. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع وإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
17. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط6، دار هوامه، الجزائر، 2006.

18. مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط1، دار خلدونية، الجزائر، 2008.
19. محمد جبر الألفي ، عقد الإيجار في ضوء قانون المعاملات المدنية وأحكام الفقه الإسلامي، دن ط، منشورات شبة ألوكة ، الإمارات العربية المتحد، 1995، ص 15.
20. محمد عزمي البكري، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط5، دار محمود لنشر والتوزيع ، د. بلد، 2001 .
21. عبد الرحمان محمد محمود ، الوجيز في عقد الإيجار، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، دن س.
22. موريس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدنية دراسة مقارنة ، ج6، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت -لبنان، 2008.
23. نور غزلان الشتوي، الوسيط في العقود الخاصة على ضوء المستجدات التشريعية والاجتهادات القضائية في القانون المدني وقانون الأعمال، ج1، ط1، المغرب، 2017.
24. هلال شعوه، الوجيز عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائري، 2010.

أ. البحوث الجامعية:

(1 أطروحة الدكتوراه:

- نجاه قاسي ، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، وهران 1، 2020.

(2 الرسائل والمذكرات:

- أسماء بلعياشي، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2017.
  - سعاد عضوات، سهام دادة موسى، التنظيم القانوني الجديد لعقد الإيجار، مذكرة الاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2020/2019 .
  - فاطمة زهراء عروج، أحلام قاسيمي، عقد الإيجار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج-البويرة، 2016.
  - ليلية زريقي، ليليا أغراب، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2012.
- ب. المقالات العلمية:**
- جلال ثروت، مجلة الشريعة والقانون حوليات محكمة جامعة الإمارات العربية المتحدة ، كلية الشريعة والقانون، العدد السادس، 1992.
  - حياة عفرة، التعديلات القانونية الواردة على عقد الإيجار في القانون الجزائري والتعليق عليها، مجلة صوت القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، المجلد السادس، العدد1، 2019.
  - سناء شيخ، تحليل إشكاليات عقد الإيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، المجلد4، العدد2، 2021.
  - طالب ميثاق، الأضرار بالمأجور كسبب من أسباب التخلية ، مجلة جامعة كربلاء العلمية، جامعة كربلاء العراق، المجلد الثاني عشر، العدد الثاني، 2014.

- عبد العالي ابوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد وإدارة والقانون، جامعة باجي مختار عنابة، عدد35، 2013.
- عبد العالي ابوشهدان، حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن ودوافع توقيف تطبيقه في أحكام القانون المدني، مجلة التواصل، عدد20، 2007.
- عبد القادر حمر العين، قراءات في الإيجار بين نطاق التطبيق والصاغية اللفظية للنصوص ومركز الأطراف، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة ابن خلدون- تيارت، المجلد 35، العدد1، 2021.
- ناجية بن عودة، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة الحور المتوسطي، جامعة عبد الحميد أبن باديس، مستغانم، مجلد التاسع، العدد1، 2018.

### ج. مطبوعات الجامعية

- سمير شهناني، محاضرات في عقد في الإيجار، مقدمة لطلبة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محمد أولحاج-البويرة، 2015/2014 .

### د. مواقع الإنترنت:

- المكتبة القانونية الجزائرية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية العدد، منشورة على [www.law.dz.net](http://www.law.dz.net) تاريخ الاطلاع يوم 2021/04/05 على الساعة 12:34.
- دليل البحث في مجلة المحكمة العليا، قرارات المحكمة ، ط1، الجزائر، 2021، منشور على الموقع بوابة القانون الجزائري عبر الرابط التالي: <https://droit.Mjustice.Dz> تم الاطلاع عليه يوم 2022/04/01 على الساعة 12:10.

- طيب زرواتي، حق البقاء وحق الاسترجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري محاضرة منشورة على موقع مجلة الدراسات العلمية الجزائرية، وعبر الرابط التالي: <http://.asjp.cerist.dz>، تاريخ الاطلاع يوم 2022/05/06، الساعة 00:30.
- فريدة محيي، عقد الإيجار وفق للقانون رقم 05/07، منشورة على موقع على المجالات العلمية لدراسات العلمية القانونية الجزائرية، عبر الرابط التالي: <http://www.law.dz.net>، تاريخ الاطلاع يوم 2021/02/06، الساعة 03:01.
- كمال جعود، التنبيه بالإخلاء في ايجار الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله، جامعة وهران 2، منشور على موقع منصة الجزائرية المجالات العلمية، عبر الرابط التالي: <http://.asjp.cerist.dz>، تاريخ الاطلاع يوم 2022/05/06، الساعة 00:30.

#### هـ.مراجع أجنبية:

- Philippe Malaurie Laurent aînés, cours de droit civil, livre 2 louages, titre 3 durée du bail, droit des contrats spéciaux, a jour au 3 aout 2016 lg dj, 1 exten-  
so éditions,

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| شكر و تقدير .....     |     |
| الإهداء .....         |     |
| الإهداء .....         |     |
| قائمة المختصرات ..... |     |
| المقدمة .....         | أ-د |

### الفصل الاول: تحديد أثر المدة في تكوين عقد الإيجار

|  |    |
|--|----|
| المبحث الأول: المدة كركن في عقد الإيجار .....                                  | 8  |
| المطلب الأول: المدة في عقد الإيجار .....                                       | 8  |
| -الفرع الأول: الإيجار عقد زمني .....   | 9  |
| -أولاً: تعريف عقد ايجار .....  | 10 |
| -الفرع الثاني: حقيقة وجود المدة في عقد الإيجار .....                           | 11 |
| -الفرع الثالث: وظيفة المدة في عقد الإيجار .....                                | 12 |
| المطلب الثاني: طرق تعيين المدة في عقد الإيجار .....                            | 12 |
| الفرع الأول: مبدأ حرية المتعاقدين في تعين مدة الإيجار .....                    | 13 |
| الفرع الثاني: طرق الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار .....                      | 15 |
| أولاً: الاتفاق صراحة على تعين المدة .....                                      | 16 |
| ثانياً: حالات سكوت المتعاقدين عن المدة معينة لعقد الإيجار .....                | 18 |
| المبحث الثاني: القواعد القانونية المنظمة لسريان المدة في عقد الإيجار .....     | 21 |
| المطلب الأول: بداية سريان المدة في عقد الإيجار .....                           | 21 |
| الفرع الأول: القواعد القانونية المنظمة لتكوين المدة في ظل المرسوم 03 /93 ..... | 21 |
| أولاً: المدة في الإيجار قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 .....                  | 22 |
| ثانياً: المدة وفق للمرسوم التشريعي 03/93 .....                                 | 22 |

- 23..... ثالثا: المدة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03
- 24..... رابعا: موقف المشرع الجزائري من اشتراط المدة في عقد الإيجار
- 26..... الفرع الثاني: القواعد القانونية المنظمة لتكوين المدة في ظل القانون 05/07
- 26..... أولاً: وجوب النص على المدة بعد صدور القانون رقم: 07-05
- 27..... ثانيا: موقف المشرع الجزائري من وجوب النص على المدة
- 31..... المطلب الثاني: المدة التي يعتبر فيها عقد الإيجار مؤبدا
- 31..... الفرع الأول: أوصاف المدة في عقد الإيجار
- 32..... أولاً: الحد الأقصى للمدة في عقد الإيجار
- 33..... ثانيا: الحد الأدنى للمدة في عقد الإيجار
- 34..... الفرع الثاني: الأثر المترتب على تأييد مدة عقد الإيجار
- 34..... أولاً: موقف المشرع من تحديد مدة عقد الإيجار
- 36..... الفرع الثالث: مآل المدة على ضوء التدخلات التشريعية
- 37..... ملخص الفصل:

### الفصل الثاني: القواعد القانونية المنظمة لانقضاء مدة عقد الإيجار وفقا لتشريع الجزائري

- 40..... المبحث الأول: القواعد العامة المنظمة لانقضاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته
- 40..... المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته
- 41..... الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب إرادية قبل نهاية مدته
- 41..... أولاً: انتهاء مدة عقد الإيجار لتحقيق الشرط المتفق عليه في العقد
- 42..... ثانيا: انتهاء مدة عقد الإيجار باتفاق لاحق بين طرفيه
- 43..... الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية قبل نهاية مدته
- 43..... أولاً: انتهاء عقد الإيجار بسبب فسخه أو بطلانه
- 43..... ثانيا: انتهاء مدة عقد الإيجار باتحاد الذمة
- 44..... ثالثا: انتهاء مدة عقد الإيجار لهلاك العين المؤجرة

|         |  |
|---------|--|
| 45..... | المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته للعدر الطارئ       |
| 45..... | الفرع الأول: أثر العذر الطارئ على المدة عقد الايجار                  |
| 46..... | الفرع الثاني: أثر التطبيقات التشريعية لمبدأ العذر الطارئ على المدة   |
| 46..... | أولاً: وجود سبب عائلي أو مهني  |
| 47..... | ثانياً: انتهاء مدة عقد الإيجار بموت أحد طرفيه                        |
| 48..... | المبحث الثاني: القواعد التشريعية المنظمة لعقد الإيجار بعد نهاية مدته |
| 48..... | المطلب الأول: انقضاء مدة عقد الإيجار قبل صدور القانون 05/07          |
| 49..... | الفرع الأول: انتهاء مدة عقد الإيجار وفقاً للقانون القديم             |
| 51..... | الفرع الثاني: انتهاء المدة وفقاً للمرسوم التشريعي 03/93              |
| 53..... | المطلب الثاني: انقضاء مدة عقد الإيجار بعد صدور القانون 05/07         |
| 53..... | الفرع الأول: انتهاء مدة الإيجار وفقاً للقانون 05/07                  |
| 57..... | الفرع الثاني: مآل انقضاء المدة على الضوء التدخلات التشريعية          |
| 60..... | ملخص الفصل:  |
| 74..... | فهرس المحتويات   |
| 77..... | ملخص بالعربية  |

## ملخص بالعربية

لقد نظم المشرع الجزائري العلاقة الإيجارية، بمجموعة من النصوص الخاصة التي تنظم العقود الزمنية، بحيث تعد المدة في عقد الإيجار، من العناصر الجوهرية في ذات العقد، لكونها معيار ضابط فيه، لاختلاف طرق تعيينها وبصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري، والقانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، أصبح من الضروري تحديد المدة في عقد الإيجار، وبالتالي تخرج العقود المؤبدة من نطاقها، غير أنه في جميع الأحوال قد تتقضي هذه المدة بعدة أسباب ، ومن جهة أخرى قام المشرع الجزائري بتنظيم كيفية انقضاء المدة في عقد الإيجار، وذلك من أجل تحقيق التوازن العادل في العلاقات الإيجارية .

الكلمات المفتاحية: المدة؛ المستأجر؛ المؤجر.

### **Abstract:**

The rental relationship has been organized by the Algerian legislator, with a set of special texts that regulate timed contracts, so that the period in the lease contract is one of the essential elements in the same contract, as it is a controlling criterion in it for the different methods of its appointment, and with the issuance of Legislative Decree No. 93/03 that includes real estate activity, and Law 07/ 05 amending and supplementing civil law, it has become necessary to specify the term in the lease contract, and thus life contracts are out of their scope, but in all cases this period may expire for several reasons, and on the other hand, the Algerian legislator has organized how the term expires in the lease contract, in order to achieve a fair balance in relations rental.

**Keywords:** duration; tenant; lessor.