

عقد الإيجار

إن أحكام عقد الإيجار المعدلة في القانون رقم 05-07 لا تسري إلا على الوقائع التي نشأت في ظله تطبيقا للمادة 1/2 من القانون المدني: " لا يسري القانون إلا على ما يقع على المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ". وتؤكد ذلك المادة 507 مكرر من القانون المدني.

الفصل التمهيدي: مفهوم عقد الإيجار

أولاً- تعريف عقد الإيجار

قبل صدور القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، لم يعط المشرع الجزائري تعريفا لعقد الإيجار، واكتفى بالإشارة بموجب المادة 467 من القانون المدني على أن الإيجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر، غير أنه بعد التعديل عرفه المشرع الجزائري بموجب ذات المادة المعدلة أنه: " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء محدد لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر ".

وتضيف المادة 467 مكرر من القانون المدني: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

يستفاد من نص المادة 467 المعدلة أن عناصر عقد الإيجار هي: التمكين من الانتفاع، الأجرة، المدة.

ثانياً- خصائص عقد الإيجار

1 - عقد الإيجار عقد مسمى: تناول المشرع الجزائري عقد الإيجار بالتنظيم ضمن نصوص القانون المدني تحت الباب الثامن المعنون بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء وخصص له الفصل الأول منها مقسما إياه إلى قسمين؛ القسم الأول تناول فيه الإيجار بصفة عامة، أما القسم الثاني فقد خصصه للحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة، لكن المشرع قام بإلغائه.

- 2 - عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين: فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار.
- 3 - عقد الإيجار من عقود المعاوضة: يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلا لما يعطيه.
- 4 - عقد الإيجار عقد زمني: فهو من عقود المدة التي تعتبر ركنا فيه خاصة بعد تعديل قانون 07-05، حيث المشرع قيام الإيجار مرتبطا بالمدة الزمنية المحددة له، وفي حالة عدم تحديدها كان العقد باطلا بطلان مطلق.
- تنص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني: " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء"، فالمستأجر لن يستفيد من تمديد لعقد الإيجار وبشروطه الأولى ولمدة غير محدودة في حالة انتهاء المدة (التجديد الضمني) كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون المدني القديم.
- ومن ثم استبعد المشرع العقود غير المحددة المدة والعقود الأبدية، لأنه على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار بدل الإيجار التي يستحقها المؤجر.
- 5 - عقد الإيجار من أعمال الإدارة: لا يلزم في المؤجر أو المستأجر أن يكون له حق التصرف، بل يكفي أن يكون له حق إدارة الشيء، لذلك نجد أن المشرع قد منع من يملك حق الإدارة فقط من إبرام عقود طويلة المدة لمدة تزيد عن 03 سنوات ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك طبقا للمادة 468 من القانون المدني.
- الأشخاص الذين لهم حق الإدارة هم: الولي، الوصي، الوكيل وكالة عامة، الدائن المرتهن رهنا حيازيا، الحارس القضائي الوكيل المتصرف القضائي...
- 6 - عقد الإيجار عقد شكلي: أوجب المشرع الجزائري بموجب القانون 07-05 كتابة عقد الإيجار ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا.

الفصل الأول: انعقاد عقد الإيجار

عقد الإيجار كغيره من العقود لا يقوم إلا بتوافر أركانه وهي: التراضي، المحل، السبب، الشكل.

أولا- التراضي

يعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة، ولذلك لا يلزم في المؤجر والمستأجر أن يكون له حق التصرف، بل يكفي أن يكون له حق إدارة الشيء.

وفي هذا الإطار فإن الأشخاص الذين لهم حق الإيجار هم:

1 من يملك حق التصرف (المالك)

2 -المستأجر: حيث يجوز له أن يؤجر العين المؤجرة باطنياً بعد الحصول على إذن كتابي من المؤجر طبقاً للمادة 505 من القانون المدني المعدلة.

3 -الأشخاص الذين لهم حق القيام بأعمال الإدارة (468): يحق لهم الإيجار لمدة لا تتجاوز 03 سنوات.

4 -المنتفع: لأن له حق أو سلطة الاستعمال والاستغلال باعتبار ان حق المنتفع يعطي لصاحبه حقاً عينياً متفرع عن حق الملكية 469 من القانون المدني.

5 -إيجار من له حق الاستعمال والسكن: أجازت المادة 469 مكرر من القانون المدني لصاحب حق الاستعمال والسكن أن يبرم عقد إيجار، ولكن إذا ورد في المحرر المنشئ للحق بند صريح يرخص له بذلك.

6 -إيجار ملك الغير: أي يكون المؤجر لا يملك العين المؤجرة وليس له لا حق الانتفاع بها ولا حق إدارتها.

المشرع لم يتعرض لأحكام إيجار ملك الغير كما فعل بالنسبة لملك الغير.

وعليه، يعتبر هذا الإيجار صحيحاً، ومن ثم ليس للمستأجر طلب الإبطال أو الفسخ ما لم يتعرض له المالك.

أما المالك الأصلي، فيمكنه الرجوع بالتعويض على المؤجر، أو منعه من الانتفاع بالعين.

كما يمكن للمالك طلب استحقاق العين من المستأجر لأن العقد غير نافذ في حقه، أو تأجير

العين للغير، وهنا يجوز للمستأجر الرجوع بضمان الاستحقاق على المؤجر والمطالبة بالفسخ، أما

إذا أقر المالك الإيجار حل محل المؤجر في الحقوق والالتزامات.

ثانياً - محل عقد الإيجار

يقوم محل عقد الإيجار على عنصرين: المنفعة وبديل الإيجار

1 - المنفعة

أي يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة عن طريق تسليمها له .
ويشترط في المنفعة ما يلي:

- أن تكون ممكنة وقت إبرام العقد: فإذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد وقبل التسليم، فإن العقد صحيح، لكنه يفسخ بقوة القانون لتعذر شرط المنفعة، وكذلك الحكم إذا هلكت العين المؤجرة خلال مدة الإيجار هلاكاً كلياً (481 من القانون المدني).

- أن يعلم المستأجر بالمنفعة علماً كافياً: فيجب أن توصف العين المؤجرة وصفاً كافياً، لذلك بالنسبة للإيجارات المتعلقة بالأماكن استوجب المشرع أن تتم معاينتها وجاهاً، ويلحق بعقد الإيجار محضر أو بيان وصفي يبين أن العين المؤجرة استلمت في حالة صالحة للاستعمال. وفي حالة تخلف تحرير المحضر يفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة سليمة ما لم يثبت العكس تطبيقاً للمادة 476 من القانون المدني.

- يجب أن ترد المنفعة على محل أو شيء صالح للاستعمال: من منقولات وعقارات (أي من دون المواد الاستهلاكية).

2- بدل الإيجار:

هو مقابل الإيجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر، والذي ينبغي أن يكون محدد في عقد الإيجار، وقد يكون بثمن نقدي، أو بتقديم عمل (2/467 من القانون المدني)، ويجب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية.

قرر المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من 01 جانفي 1998، على أنه يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فاتورة شهرية، وفقاً لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه بموجب قرار من قبل وزير السكن.

3 المدة:

هي من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، يبدأ سريانها من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد ضمن تاريخ إبرام العقد.

وقد ألغى القانون 07-05 نظام التجديد الضمني الذي كان معمول به في ظل القانون القديم. وعليه إذا انقضت المدة المتفق عليها انتهى عقد الإيجار دون حاجة لتبنيه بالإخلاء.

أما بالنسبة لحق البقاء، فقد أحسن المشرع بالنص على أن هذا الحق يظل قائماً بالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمت قبل نفاذ المرسوم التشريعي، ولو تم تجديدها بعده، ولكن وفقاً للمادة 507 مكرر من القانون المدني، فهذا الحق ينتهي بمرور 10 سنوات من نشر هذا القانون. غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقاً للتشريع يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم، ولا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم.

4 الشكل:

إذا تخلف الشكل فالعقد باطل بطلان مطلق بنص المادة 467 مكرر قانون مدني، إذ يجب أن يفرغ العقد في ورقة عرفية أو قالب رسمي وإلا كان باطلاً. غير أنه إذا أفرغ في ورقة عرفية فإن المحرر العرفي يجب أن يكون ثابت التاريخ بتسجيله بمصلحة التسجيل والطابع.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

وهي الالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار على كل من المؤجر والمستأجر، وهي تخضع للقانون الذي أبرمت في ظله.

أولاً- إلتزامات المؤجر:

1 - الإلتزام بتسليم العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المتفق عليها في الميعاد المحدد للمستأجر، كما يلتزم بتسليم ملحقاتها اللازمة للانتفاع بها (حق الارتفاق، تصريف المياه، الحديقة...).

ومن جهة أخرى يجب أن يسلم العين في حالة حسنة، معنى ذلك أنه إذا كانت العين المؤجرة تحتاج إلى ترميمات وإصلاحات فعليه القيام بها قبل تسليمها طبقاً للمادة 476 من القانون المدني.

ولقد اشترط المشرع أن تتم معاينة الأماكن وجاهاً بحضور طرفي العقد وتحرير محضر وصفي يلحق بعقد الإيجار الذي يبين حالة العين المؤجرة عند التسليم وأوصافها وملحقاتها، وفي حالة

تسليم العين المؤجرة دون هذا الإجراء اعتبر ذلك قرينة على تسلم العين في حالة حسنة (قرينة بسيطة).

فإذا اتضح أن العين بحالة غير صالحة للاستعمال المقصود، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الإستعمال مع التعويض عن الضرر في الحاتين إذا اقتضى الأمر ذلك طبقاً للمادة 477 من القانون المدني.

وقد أحال المشرع فيما يخص الالتزام بالتسليم إلى أحكام عقد البيع بموجب المادة 478 من القانون المدني وعليه:

- يكون **زمن التسليم** بمجرد انعقاد العقد، إلا إذا قضى العرف على تأجيل التسليم، فإن تأخر المؤجر عن التسليم امتنع المستأجر عن دفع بدل الإيجار.

- **مكان التسليم** هو مكان تواجد العين المؤجرة، فإذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه بالتسليم جاز للمستأجر بعد إعدار المؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالفسخ مع التعويض.

- إذا كان عدم التسليم بسبب **الهالك الكلي** لسبب أجنبي، انفسخ العقد بقوة القانون واسترد المستأجر بدل الإيجار الذي دفعه مقدماً.

أما إذا كان **الهالك جزئياً** فالمستأجر إما طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار.

أما إذا كان **الهالك بسبب المؤجر**، كان للمستأجر طلب التعويض.

2 التزام المؤجر بالصيانة

حسب المادة 1/479 من القانون المدني يلتزم المؤجر بالقيام بجميع **الترميمات الضرورية** أثناء مدة الإيجار، وهذه الترميمات قد تكون **ضرورية لحفظ العين من الهالك** (ترميم الأسقف، إصلاح الجدران الآيلة للسقوط...)، أو **ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة** (إصلاح السلم، المصعد، دورات المياه...)

أما **الترميمات التأجيرية** التي تحتاجها العين نتيجة استعمالها استعمالاً عادي فيتحمّلها المستأجر.

وفي حالة وجود خلاف بين ما هو ملزم للمؤجر أو المستأجر، فيعود التقدير لقاضي الموضوع.

وفي حالة تقاعس المؤجر عن تنفيذ التزاماته بعد اعداره بموجب محرر قضائي بالتنفيذ العيني، يجوز للمستأجر المطالبة بالفسخ أو بإنقاص بدل الإيجار مع المطالبة بالتعويض إذا كان له محل طبقا للمادة 408 من القانون المدني.

وفي حالة الضرورة والاستعجال يجوز للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية على حساب المؤجر بعد اعداره للمؤجر ثم يرجع بالنفقات على المؤجر طبقا للمادة 480 /فقرة أخيرة من القانون المدني.

وفي حالة ما إذا ترتب على إجراء الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر حسب الحالة طلب الفسخ أو إنقاص من بدل الإيجار، غير أنه إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إجراء الترميمات، فإن بقاءه يخول له فقط طلب إنقاص بدل الإيجار.

3 إلتزام المؤجر بضمان التعرض

يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل تعرض للمستأجر خلال فترة الإيجار يحول دون تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا ماديا.

فالتعرض الذي يضمنه المؤجر نوعين: تعرض شخصي، وتعرض الغير.

أ - التعرض الشخصي: أي لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه، فمن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا.

وعند إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان، بأن يتعرض للمستأجر فهذا الأخير طلب التنفيذ العيني (وقف التعرض)، كما له طلب الفسخ إذا كان التعرض جسيما، أو لم يكن جسيما لكن المؤجر لم يوقف تعرضه. كما له طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة مع المطالبة بالتعويض عن الضرر.

يشترط في الفعل الذي يصدر عن المؤجر ويعتبر تعرضا شخصيا منه مستوجبا ضمانه الشروط التالية: - أن يقع التعرض فعلا.

- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

- أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر.

- يلزم في هذا الفعل الصادر عن المؤجر أن يكون غير مشروع.

ب- **التعرض الحاصل من الغير:** يضمن المؤجر التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة، سواء كان الحق الذي يدعيه الغير سابقا في نشوئه على عقد الإيجار، أو لاحقا له دون التعرضات المادية الصادرة من الغير طبقا للمادة 478 من القانون المدني.

وهنا على المستأجر أن يخطر المؤجر بالدعوى المرفوعة عليه من الغير، وعلى المؤجر أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المستأجر طبقا للمادة 484 من القانون المدني، وإذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض وجب عليه ضمان الاستحقاق، وجاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار والإنقاص من بدل الإيجار في حدود ما نقص من منفعة العين مع حقه في المطالبة بالتعويض طبقا للمادة 484/فقرة أخيرة من القانون المدني.

علما أنه لا يجوز الاتفاق على إسقاط أو التخفيف من ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير أو الصادر منه شخصيا، وبالمقابل يمكن الاتفاق على أن يضمن المؤجر تعرض الغير المادي، فيكون ذلك بمثابة تشديد لضمانه (المادة 1/490 من القانون المدني).

➤ صور التعرض الصادر من الغير

نص المشرع الجزائري على صورتين للتعرض الصادر من الغير

- **حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة مما يؤدي إلى التزام:** حسب المادة 485 من القانون المدني، تعطى الأولوية لمن كان له عقد سابق في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، وفي حالة ما إذا كان للعقد نفس التاريخ، كانت الأولوية لمن حاز المكان أولا، أما بالنسبة للبقية فيتوجب عليهم ضمان الاستحقاق بشرط أن يكونوا حسني النية، فيتمكنون من الرجوع على المؤجر بالتعويض.

- التعرض الصادر من السلطات الإدارية: حسب المادة 486 من القانون المدني، فإن التعرض الصادر عن السلطة الإدارية يكون إما ماديا أو قانونيا ينقص من الانتفاع بالعين المؤجرة. وهنا يكون للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، ولا يمكنه المطالبة بالتعويض إلا إذا كان عمل السلطة الإدارية أو قرارها بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه. إلا أن المادة 486 من القانون المدني ليست من النظام العام، حيث يجوز الاتفاق على عدم رجوع المستأجر في مثل هذا التعرض على المؤجر لا بإنقاص بدل الإيجار ولا بالفسخ ولا بطلب التعويض.

4 إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة، غير أنه لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو ثبت بأن المستأجر على علم بها وقت التعاقد (المادة 488 من القانون المدني).

ويأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها أو تعهد بوجودها المؤجر.

ويشترط في العيب الموجب للضمان: - أن يكون العيب مؤثرا.

- أن يكون العيب قديما.

- أن يكون العيب خفيا.

- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر قبل التسليم.

ثانيا- التزامات المستأجر

1 دفع بدل الإيجار

حسب نص المادة 498 من القانون المدني، يلتزم المستأجر بالوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، و يكون مكان دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر باعتباره المدين مالما يوجد اتفاق يخالف ذلك.

في حالة حدوث نزاع حول بدل الإيجار فإن الوفاء بالقسط الأخير منه يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك طبقاً للمادة 499 من القانون المدني.

إذا لم يتم المستأجر بدفع بدل الإيجار فللمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع طلب التعويض في الحالتين.

كما تعتبر الأشياء الموجودة بالعين المؤجرة ضمان لحقوق المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار، وتعتبر مثقلة بامتياز المؤجر (995 من قانون المدني)، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، إذ أجاز المشرع حبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين، كما يجوز استردادها من الحائز إذا تبين نقلها ولو كان الحائز حسن النية (501 من القانون المدني)

2 إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

الأصل أن يبين في العقد الغرض الذي من أجله استأجرت العين، وهنا يجب اتباع ما نص عليه العقد، ولا يجوز أن تستعمل العين في غرض آخر ويكون ذلك صراحة أو ضمناً. وفي حالة تغيير نوع الاستعمال الوارد بيانه في الاتفاق، يجب أن يكون ذلك بإذن المؤجر صراحة أو ضمناً.

كما يجب على المستأجر أن لا يترك العين المؤجرة دون استعمال إذا كان هذا الترك سيلحق ضرراً بها.

وعليه؛ إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ما تم عليه الاتفاق في العقد أو تركها دون استعمال من دون مبرر، فللمؤجر أن يطالبه بالتنفيذ العيني للالتزام، أو فسخ عقد الإيجار مع إمكانية طلب التعويض.

3 الامتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة

طبقاً للمادة 492 من القانون المدني فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون أن يحصل على إذن كتابي من المؤجر، وإلا التزم بإزالة التغييرات وإرجاع العين إلى الحالة التي كانت عليها، وتعويض المؤجر عن الضرر إذا اقتضى الحال.

أما إذا كانت هذه التغييرات بموجب إذن كتابي وزادت في قيمة العين المؤجرة، وجب على المؤجر رد قيمة هذه التحسينات عند نهاية الإيجار، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ولقد أجازت المادة 493 من القانون المدني للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه، الكهرباء الغاز وأسلاك الهاتف...إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع مثل هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

4 التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار

قرر المشرع في المادة 495 من القانون المدني وجوب أن يبذل المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد تطبيقاً للمادة 172 من القانون المدني، ويرجع تقدير ذلك إلى قاضي الموضوع.

وعند إخلال المستأجر بالتزامه ، وجب عليه التنفيذ العيني بالإصلاح، أو الفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو كان الإخلال جسيماً، مع التعويض عن الضرر في الحالتين.

وتكون مسؤولية المستأجر على أساس خطئه المفترض إذا لحق بالعين المؤجرة تلف أو هلاك بحيث يلتزم المستأجر بإثبات بأنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين وعدم صدور خطأ منه ليعفي نفسه من المسؤولية.

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر عن الأفعال التي تصدر منه، وإنما حتى تلك الصادرة من تابعيه.

5 التزام المستأجر برد العين المؤجرة

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت التسلم، وبما اشتملت عليه من ملحقات تطبيقاً للمادة 503 من القانون المدني.

ويكون الرد بنفس كيفية التسليم، أي قانونياً بوضع العين تحت تصرف المؤجر مع إعلامه بذلك أو حكماً بتغيير صفة المستأجر إلى مالك أو ...

وعند الرد يقوم المستأجر والمؤجر بتحرير محضر وصفي يبين حالة العين ويحصر محتوياتها وفي حلة عدم تحريره يفترض أن المؤجر استرد العين في حالة الحسنة (قرينة بسيطة).

وبالمقابل، إذا اختلف المستأجر والمؤجر عند الرد حول حالة العين، يرجع إلى المحضر الوصفي المحرر عند التسليم، فإن لم يكن قد تم تحريره، فيفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة (قرينة بسيطة).

إذا أخل المستأجر بالتزامه بالرد عند انقضاء الإيجار، أو رد العين المؤجرة على غير حالتها، أو تأخر في ذلك طالبه المؤجر بالتنفيذ العيني إضافة إلى التعويض عن الضرر، يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين عند انتهاء الإيجار، وما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب.

الفصل الثالث: حجية عقد الإيجار

أولا - الشكلية في عقد الإيجار

لم يشترط المشرع شكلا معيناً لعقد الإيجار في ظل الأمر 58-75، إذ يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين وفقاً لنص المادة 59 من القانون المدني. ويجوز أن يكون التعبير صريحاً، كما يمكن أن يكون ضمناً. ويتجدد أيضاً سواء كان التجديد صريحاً أو ضمناً دون أية شروط. غير أنه يلاحظ أن هذه الخاصية ليست من النظام العام، إذ يجوز للمتعاقدين الاتفاق فيما بينهما على تدوينه في ورقة رسمية أو عرفية، وفي هذه الحالة لا يتم العقد إلا باستيفاء الشكل المتفق عليه.

غير أنه نصت المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 على أنه: " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبق للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم".

وبصدور قانون رقم 05-07 نصت المادة 467 مكرر: " ينعقد الإيجار كتابة، ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً".

وعليه؛ أصبح عقد الإيجار بموجب هذا التعديل شكلياً، ويترتب على تخلف الشكلية البطلان.

ثانياً - إثبات عقد الإيجار

تخضع الإجراءات المبرمة وفقاً للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني لمقتضيات هذا القانون الذي ينص صراحة على عدم إلزامية الكتابة في عقد الإيجار، الذي قد يكون مكتوباً أو شفويًا. وبالرجوع إلى قواعد الإثبات المنصوص عليها في المادة 333 من القانون المدني، وفي غياب العقد المكتوب، فإنه يثبت عقد الإيجار بجميع طرق الإثبات، إذا لم تتجاوز قيمته 100.000 دج أما إذا تجاوزت قيمته هذا المبلغ، فلا يجوز إثباته بالشهود والقرائن، إلا إذا توافرت شروط المادتين (335، 336) من القانون المدني، أي في حال وجود مبدأ ثبوت بالكتابة، أو يوجد مانع يحول دون الحصول على دليل كتابي، أو فقدان السند لسبب أجنبي خارج عن إرادة المستأجر. وبمنازلة القانون 07-05 أصبح عقد الإيجار عقداً شكلياً، والكتابة ركن لانعقاده. وعليه، لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، كما يجب أن يكون هذا العقد ثابت التاريخ، وإلا كان العقد باطلاً.

ثالثاً - نفاذ عقد الإيجار

إذا ما انعقد عقد الإيجار صحيحاً بتوافر أركانه، سرى أثر هذا العقد على أطرافه وورثتهم ودائنيهم العاديين.

وحتى ينفذ العقد في مواجهة الغير يشترط أن يكون له تاريخ ثابت، أما إذا كان محل عقد الإيجار عقار وزادت مدته على 12 سنة، فلا ينفذ في حق الغير إلا بشهره.

يقصد بالغير كل من لم يكن ممثلاً في عقد الإيجار وتعلق له حق بمنفعة العين المؤجرة، من شأن هذا العقد أن يؤثر في قيمتها، أو ينتقص منها. وعلى ذلك لا يحتج عليه بالتاريخ المدون في العقد إلا إذا كان لها تاريخ سابق على تاريخ نشأة حقه.

وبناء على ذلك يعد غيراً:

- الخلف الخاص: وهو كل من تلقى حقا يخوله الانتفاع بالعين المؤجرة مثل: المشتري للعين والمقايض لها، والموهوب له، والمقرر له حق انتفاع عليها أو حق ارتفاق، وهذا ما نصت

عليه المادة 469 مكرر 3: " إذا انتقلت ملكية العين إراديا أو جبّرا، يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية ."

- **الدائن المرتهن رهنا حيازيا:** لأن هذا الأخير له الحق في إدارة العقار المرهون وفقا لنص المادة 958 من القانون المدني.

- **الدائن المرتهن رهنا رسميا:** ليس للدائن المرتهن رهنا رسميا الحق في استغلال العقار المرهون، ولكن يصبح له الحق في ثماره ابتداءا من تاريخ تسجيل تنبيه بنزع الملكية (المادة 888 من القانون المدني).

- **الدائن الحاجز.**

الفصل الرابع: نهاية عقد الإيجار

ينتهي عقد الإيجار بانقضاء مدته، أو لأسباب أخرى عامة كانت أو خاصة.

أولا- انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

حسب نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني: " ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

وعليه؛ فإن مجرد انقضاء المدة المحددة لعقد الإيجار يؤدي إلى انتهاء العقد دون القيام بأي إجراء آخر.

ثانيا- الأسباب العامة لانتهاء عقد الإيجار

ترجع هذه الأسباب إلى القواعد العامة، ولا يختلف الإيجار فيها عن غيره من العقود، وهي: البطلان، الفسخ، تحقق الشرط، الانفساخ، إتحاد الذمة.

ثالثا- الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار

ويكون ذلك في حالتين هما:

1 انتهاء عقد الإيجار لموت المستأجر

حسب نص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني، يجوز لورثة المستأجر الذين كانوا يعيشون معه منذ 6 أشهر إنهاء عقد الإيجار في حالتين:

- ضعف مواردهم المالية مقارنة بتكاليف الإيجار.

- العين المؤجرة تفوق حاجتهم.

2- انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني

وهذا ما استحدثه المشرع بموجب تعديل القانون المدني في المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني.