

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

The right of usufruct in the lease contract in the Algerian civil law

Haqq al-intifā' fī 'aqd al-ijār fī al-qānūn al-madani al-Jazā'iri

الدكتورة : همساس مسعودة

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي نور البشير – البيض -

الجزائر

hemsasmessaouda@yahoo.com

الدكتورة : طعابة حدة *

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي بوشوشة – آفلو -

الجزائر

h.taaba@cu-aflou.edu.dz

تاريخ نشر المقال: 2024/09/25

تاريخ قبول المقال: 2024/08/20

تاريخ إرسال المقال: 2024/08/08

ملخص:

يتناول هذا المقال حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، حيث سنبين فيه الإيجار الصادر ممن يملك الانتفاع بالشيء المؤجر على ضوء ما تضمنه القانون المدني الجزائري، و لأنه حق مالي قائم بذاته؛ يرد على الأموال العقارية و المنقولات و الآلات و المواشي، على هذا الأساس فقد أجاز المشرع لمن يملك حق الانتفاع تأجير الشيء محل الحق لكن قبل ذلك ارتأينا أن نوضح التطبيق الفعلي للدور الأصلي لحق الانتفاع في القواعد العامة المنصوص عليها في النظرية العامة للعقد.

إن مالك العين المؤجرة له الحق في التأجير بصفة أصلية و هذا لا يثير إشكالا، لكن ما يثير بعض الإشكالات التي توصلنا من خلال البحث عن الإجابة عنها إلى الهدف من دراستنا المتعلقة بالإيجار المخول لصاحب حق الانتفاع أو المنتفع من الشيء المؤجر كحالة استثنائية، و استنتجنا الالتزامات التي تقع على عاتق المنتفع في استعماله للعين المؤجرة التي تسلمها وجهًا؛ بأن يلتزم أثناء مدة انتفاعه بكل ما يُعرض على العين المنتفع بسكنها طبقًا لما يسمح به القانون أو ما تم الاتفاق عليه من قبل الطرفين و كذا بذل العناية اللازمة للمحافظة على الشيء المؤجر، إلى أن توصلنا إلى أن الإيجار هو وجه من أوجه

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

الاستغلال بهدف الاستثمار، و تطبيق حق الانتفاع في القواعد الخاصة بهذا العقد يعطي صاحبه حق عيني ليتمتع و ينتفع بالعين المؤجرة في أحسن حال إلى غاية رده لصاحبه بانتهاء مدته لأسبابه العامة المعمول بها قانوناً أو الخاصة.

الكلمات المفتاحية : عقد الإيجار - المؤجر - المستأجر - المنتفع -العين المؤجرة - حق الانتفاع.

Abstract:

This article deals with the right to usufruct in the lease contract in the Algerian Civil Code, where we will explain the rent issued by the person who has the usufruct of the leased thing in light of what is included in the Algerian Civil Code, and because it is a financial right that exists in itself; It applies to real estate property, movables, machinery, and livestock. On this basis, the legislator has permitted whoever has the usufruct right to rent the thing subject to the right. But before that, we decided to clarify the actual application of the original role of the usufruct right in the general rules stipulated in the general theory of the contract.

The owner of the leased property has the right to lease it in an original manner, and this does not raise a problem. However, what raises some problems is that, through searching for answers to them, we reached the goal of our study regarding the lease granted to the owner of the usufruct right or the beneficiary of the leased thing as an exceptional case, and we concluded the obligations. Which falls on the beneficiary in his use of the leased property that he receives in person; During the period of his use, he must adhere to everything offered to the property for which he is the beneficiary, in accordance with what the law permits or what has been agreed upon by the two parties, as well as to exercise the necessary care to preserve the leased property, until we reach the conclusion that renting is an aspect of exploitation for the purpose of investment, and Implementing the right of usufruct in the rules of this contract gives its owner a right in rem to enjoy and benefit from the leased property in the best condition until it is returned to its owner at the end of its term for public or private reasons.

Keywords: lease contract - lessor - lessee - beneficiary - leased property - usufruct right

مقدمة :

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة بعد عقد البيع؛ احتل مكانة بالغة الأهمية باعتباره وسيلة المستأجر للحصول على منفعة و المؤجر على استثمار امواله.

نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري في الفصل الأول من الباب الثامن المخصص للعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، في الكتاب الثاني المخصص للالتزامات و العقود(1)، إلى جانب ذلك خُصصت له نصوص أخرى خاصة مثل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

(2)، المرسوم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.(3)

وتضمنت المادة 1/467 من القانون المدني الجزائري تعريف عقد الإيجار ففي معناها انه تقديم عين مؤجرة وعليه الحصول على المنفعة ويقابلها مبلغ مالي محدد ، وهذا العقد يتميزه خصائص عدة عن باقي العقود الأخرى؛ فهو عقد ملزم لجانبين، شكلي، من عقود المدة، إلى جانب أهم ميزة تميزه هي أنه يقع على منفعة الشيء لا ملكيته، إلى جانب العنصر الهام المرتبط بالمنفعة و هو المدة، حيث حدد المشرع الجزائري مدة الانتفاع بالعين المؤجرة؛ و عليه لا يجوز الإخلال بالنصوص القانونية ما لم يكن اتفاق الأطراف على غير ذلك، كما أنه من أعمال الإدارة و التي هي بدورها محددة قانوناً،... إلخ من الميزات التي تميزه عن باقي العقود.

يثبت الحق في الإيجار كقاعدة عامة للمؤجر المالك كقاعدة أصلية باعتباره له الحق في الاستعمال، الاستغلال والتصرف؛ لكن استثناءً و في بعض الحالات خول القانون لبعض الأشخاص حق التأجير من بينهم صاحب الانتفاع بالشيء المؤجر، فقد نظم المشرع الجزائري في قواعد و نصوص خاصة، و الهدف من ذلك هو توفير ضمان لاستقرار للطرفين لتوازن مصالح أطراف العلاقة التعاقدية الإيجارية، حتى لا يكون هناك خلل في هذا التوازن ينتج عنه طرف ضعيف و طرف قوي.

إن الهدف من دراسة حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري هو تبيان مكانة هذا النوع من الحقوق كونه حق عيني أصلي متفرع من حق الملكية، و المكانة التي يحتلها هذا الأخير؛ فمن خلاله يُحوّل لصاحبه سلطة كاملة بهدف تنظيم دائرة التعاملات بالعقارات و تحديد حقوق كل من المنتفع و مالك الرقبة، أي المركز القانوني للمنتفع في عقد الإيجار، ثم الصلاحيات التي أُعطيت لهذا الأخير حال حياته و مدة انتفاعه، ثم توضيح التوازن العقدي الإيجاري في هذا السياق، فكان هذا دافعاً لنصل إلى طرح الإشكالية الرئيسية التي ستتولى دراستنا لمقالنا الإجابة عنها متمثلة في ما مدى حكم حق الانتفاع في عقد الإيجار؟ لتتفرع منه تساؤلات فرعية : من هو المنتفع في عقد الإيجار ؟ و هل يجوز له أن يؤجر العين المؤجرة بحرية مطلقة أم لمدة محددة ؟ و كيف عالج المشرع الجزائري حق الانتفاع في القواعد الخاصة؟.

هذه الإشكالية الرئيسية و ما يليها من أسئلة فرعية سوف يتم الإجابة عنها في متن مقالنا مع الإحاطة بكل الأحكام القانونية الخاصة لهذا الحق في هذا العقد، من خلال تقسيمنا للمقال إلى مبحثين:

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

المبحث الأول : حق الانتفاع في القواعد العامة

المبحث الثاني : حق الانتفاع في القواعد الخاصة

أما عن المناهج المتبعة في دراستنا؛ فقد اعتمدنا أساساً على المنهج المقارن للمقارنة بين حق الانتفاع في القواعد العامة و القواعد الخاصة، كذلك المنهج التحليلي لاستقراء النصوص القانونية و تسهيل التطلع على كافة النقاط التي يثيرها موضوع بحثنا، حيث لذلك حاولنا تحليل كيفية تأثير المشرع الجزائري على أطراف العلاقة التعاقدية الإيجارية.

المبحث الأول : حق الانتفاع في القواعد العامة

يعتبر حق الانتفاع أحد الحقوق الأساسية الأصلية الناشئة عن حق الملكية (4)، حيث يُخول صاحبه من سلطات المالك، سلطتي استعمال الشيء و استغلاله دون سلطة التصرف فيه، و قد تناول المشرع الجزائري في الكتاب الثالث من القانون المدني بعنوان الحقوق العينية الأصلية، الباب الثاني تجزئة حق الملكية، الفصل الأول، و عليه سوف نتطرق إلى مفهوم حق الانتفاع في المطلب الأول، ثم الآثار المترتبة عنه و انقضائه في المطلب الثاني.

المطلب الأول : مفهوم حق الإنتفاع

كما سبق و أن ذكرنا يعتبر حق الانتفاع أحد الحقوق الناجمة عن حق الملكية، إضافة إلى الحقوق الأربع التي ذكرها المشرع الجزائري من حق الاستعمال، السكن، الارتفاق و الحكر، و الخوض في مفهوم حق الانتفاع كونه ما يهمننا في دراستنا يستدعي تقسيمه إلى فرعين؛ الأول ما تعلق بتعريف حق الانتفاع و إنشائه، ثم الآثار المترتبة عنه و انقضائه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف حق الإنتفاع

حق الانتفاع حق عيني يخول صاحبه سلطتي استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله؛ سواء كان عقاراً أو منقولاً؛ أي انتفاع شخص من طرف شخص آخر، بحيث يخول لصاحبه استعمال الشيء أو استغلاله لمدة معينة، و ينقضي بموت المنفع، أو بانتهاء مدته، أو بهلاك الشيء محل الانتفاع.(5)

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

تناوله المشرع الجزائري في القانون المدني؛ المادة 844 و ما يليها، دون أن يحدد له تعريف دقيق مقارنة بالتشريعات الأخرى.(6)

في حين لم يغفل الفقه عن وضع تعريف لحق الانتفاع فمنهم من يقول بأنه حق يشمل حق الاستعمال و حق الاستغلال دون حق التصرف(7)، و منهم من يرى بأنه يولي صاحبه استعمال شيء يخص الغير و استغلاله.(8)

على أساس ما ذكرناه من تعريفات فقهية لحق الانتفاع، لا يوحد اختلاف بينها من حيث الصلاحيات المخولة للمنتفع؛ لكن التعريف الأخير أضاف الصلاحيات المتعلقة بملك الغير باعتبار أن المنتفع يمكن أن يستعمل و يستغل ملك الغير

على غرار مالك الرقبة الذي أضيف له حق التصرف إضافة للاستعمال و الاستغلال.

و عليه يمكننا استخلاص ثلاثة مقومات أساسية لحق الانتفاع :

أولها وجود شخصي المالك و الشخص الذي يثبت له الحق على الشيء المملوك للمالك.

ثانيها وجود سلطتين مخولتين للمنتفع سلطة الاستعمال و الاستغلال.

ثالثها تبقى سلطة التصرف للشخص المالك طبقاً لنص المادة 847 من نفس القانون المذكور سالفاً.

الفرع الثاني : خصائص حق الإنتفاع

على غرار المشرع الجزائري الذي لم يحدد لحق الانتفاع تعريف خاص به كما سبق و قلنا؛ فقد عرّفته بعض التشريعات المقارنة بأنه حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع.

و عليه و من خلال ما عرضناه في تعريف حق الانتفاع نستخلص الخصائص التي تميزه عن باقي الحقوق سنبينها كما يلي:

أولاً : أنه حق عيني متفرع عن حق الملكية يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به.

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ثانياً : أنه حق مؤقت ينتهي بانقضاء الأجل المتفق عليه أو بموت المنتفع و لو أن الأجل المتفق عليه لم ينقض بعد، كما ينتهي بهلاك الشيء محل الحق أو لعدم استعمال الشيء لمدة خمسة عشرة سنة حسب ما نصت عليه المادتين 852 و 854 من القانون المدني الجزائري، و سنأتي على شرح هذا بالتفصيل لاحقاً لأن له علاقة بانقضاء حق الانتفاع.

ثالثاً: أنه حق قابل للانتقال عن طريق الوصية وفقاً للشروط المقررة في المادة 844/2 من نفس القانون .

رابعاً: كأصل حق الانتفاع هو حق يرد على شيء غير قابل للاستهلاك و هذا راجع لطبيعته ف حد ذاته، فالمنتفع ملزم بالمحافظة على العين المؤجرة و ردها لمالك الرقبة عند نهاية الانتفاع؛ لكن و لكل أصل استثناء بحيث يجوز أن يرد على شيء قابل للاستهلاك كالنقود على سبيل المثال، و في حالة ردها ممكن للمنتفع يرد بدل الإيجار عند نهاية الانتفاع .

المطلب الثاني : آثار حق الانتفاع و انقضائه

مثلاً يُحوّل حق الانتفاع صاحبه سلطات سلطة الاستعمال و الاستغلال دون سلطة التصرف؛ فإن المشرع الجزائري حدد و ألزم و رتب آثاراً متمثلة في التزامات تقع على عاتق المنتفع هذا ما سنتطرق له في الفرع الأول، كما و من جانب آخر فإن هذا الحق ينتهي و ينقضي بجملة من الأسباب مثله مثل باقي الحقوق و هذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول : آثار حق الإنتفاع

حددت المواد 847، 848 و 849 من القانون المدني الجزائري الالتزامات المترتبة على المنتفع بالعين المؤجرة كما يلي :

على المنتفع أن يستعمل الشيء المؤجر بحالته التي تسلمها بدون زيادة فيها و لا نقصان، إلا باتفاق الأطراف و حسب ما أعدت له، كما عليه أن يستغلها استغلالاً حسناً بإدارتها إدارة حسنة.(10)

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

على المنتفع أن يبذل جهد و عناية الشخص العادي ليحافظ على العين المؤجرة، و يتحمل كامل المسؤولية لكي لا تهلك خاصة إذا تأخر في ردها، فحتى لو كان السبب خارج عن إرادته فتتسبب إليه مسؤولية عدم المحافظة عليها.

على المنتفع أن يتحمل تكاليف و نفقات أعمال الصيانة العادية المترتبة عن خطئه، أما الأضرار الخارجة عن نطاقه فيتحملها المالك، أي حفظ الشيء و المسؤولية عن هلاكه حسب ما نصت عليه المادتين 849 و 850 من ق م.

يلتزم المنتفع بجرد المنقول و تقديم كفالة إعمالاً بنص المادة 851 من نفس القانون كما يوضح نص المادة 852 من نفس القانون انقضاء حق الانتفاع بانتهاء مدته .

الفرع الثاني : انقضاء حق الانتفاع

يمتاز حق الانتفاع بميزات تجعل له خصوصية يمتاز بها عن باقي الحقوق من بينها و أهمها أنه حق مؤقت يتدد لمدة معينة، مما يجعل انقضائه بانقضاء هذه المدة و التي هي في الأصل متفق عليها؛ بحيث نص المشرع على أسباب الانقضاء من المادة 852 إلى 854

لكن هذا لم يمنع من وجود أسباب أخرى لم ينص عليها لأنها تطبيق للقواعد العامة، و عليه سوف نبين الأسباب الخاصة لانقضاء حق الانتفاع (أولاً)، ثم الأسباب العامة لذلك (ثانياً).

أولاً : الأسباب الخاصة لانقضاء حق الانتفاع :

نص المشرع الجزائري على أسباب انقضاء حق الانتفاع في المواد من 852 إلى 854 ق م، ولكن هناك يمتاز حق الانتفاع بميزات أهمها أنه حق مؤقت، ما ساهم في انقضائه، إلى جانب ذلك نص المشرع

1- انقضاء أجل الانتفاع و موت المنتفع :

إذ يسقط حق الانتفاع بوفاة المنتفع إذا حُددت المدة و قبل انتهائها، لذلك قيل أنه ينتهي بأقصر الأجلين؛ إما حياة المنتفع أو مضي المدة المحددة للحق.

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

أما إذا كانت المدة غير محددة بمقتضى محرر منشئ له، هذا الأخير الذي يُعد مقررًا لمدة المنتفع، ينتهي بوفاته، في هذه الحالة قيل أن حق الانتفاع حق عمري لا يتجاوز عمر صاحبه و لا ينتقل للورثة (11).

و عليه في حالة ما حُدد سند إنشاء حق الانتفاع بأجل؛ ينقضي إما بانقضاء الأجل المحدد أو موت المنتفع قبل انقضاء الأجل، أما في حالة لم يُحدد له أجل يعتبر مقررًا مدى الحياة، كذلك ينقضي بموت المنتفع، فمثلاً إذا انتهى حق الانتفاع و كان بالأرض زرع قائم وجب ترك الأرض في يد المنتفع أو ورثته مع إدراك الزرع و دفع الأجرة للمدة المتبقية بعد الانتفاع.

من جانب آخر في حالة تعدد أشخاص حق الانتفاع، لا ينتهي إلا بوفاتهم، و إذا توفي أحدهم ينتقل الحق للآخر، و هكذا إلى أن يتوفى الأخير.

2- انقضاء حق الانتفاع بهلاك الشيء المنتفع به :

حسب نص المادة 853 ونص المادة 848 من القانون المدني الجزائري.

أما نص المادة 848 من نفس القانون؛ فيبين أن حق الانتفاع ينتهي بسبب القوة القاهرة، إذا هلك الشيء المنتفع به كلياً بأي صفة كانت مادية أو قانونية، فبهلاكه ينعدم محل الحق، وبالتالي ينعدم الحق، و لا يمكن للمنتفع أن يمارس السلطات المخولة له قانوناً

و أما إذا كان الهلاك بسبب خطأ المنتفع أو مالك الرقبة؛ على المتسبب إعادة الشيء إلى أصله حتى يعود سريان هذا الحق.

في حين إذا كان الهلاك بسبب شخص أجنبي عن العقد؛ هنا الغير يلتزم بدفع تعويض على ذلك الهلاك. (12)

3- انقضاء حق الانتفاع لعدم استعماله :

أكدت المادة 854 ق م على أنه : ينقضي حق الانتفاع عدم استعماله مدة خمسة عشرة سنة، أي بالتقادم المسقط، و بالتالي فإن الحق يعود لمالك الرقبة. (13)

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

فحق الانتفاع ككل حق ينقضي بعدم الاستعمال لمدة طويلة، فيعود إلى مالك الرقبة و تصبح ملكيته كاملة، ثم يقف التقادم إذا وُجد مانع يتعذر معه عمل المنتفع في استعمال الشيء كما لو كان قاصراً و ليس له من يمثله قانوناً، كما يُقطع التقادم باستعمال المنتفع أو من ينوب عنه من العين و لو مرة واحدة.

ثانياً : الأسباب العامة لانقضاء حق الانتفاع :

كما ذكرنا سابقاً الأسباب الخاصة لانقضاء حق الانتفاع؛ هناك أسباب أخرى لم ينص عليها المشرع صراحة، إنما كانت تطبيقاً للقواعد العامة.

انقضاء حق الانتفاع بالتقادم المكسب.

-انقضاء حق الانتفاع بالنزول عنه.

-انقضاء حق الانتفاع باتحاد الذمة .

المبحث الثاني: حق الانتفاع في القواعد الخاصة

بعدما تطرقنا في المبحث الأول من هذه الدراسة إلى حق الانتفاع و ما تضمنته القواعد العامة من أسس و نصوص في القانون المدني الجزائري؛ سوف نتطرق إليه في هذا المبحث، و لكن بأسلوب و طريقة خاصة ضمن ما اختصت النصوص الخاصة المتعلقة بعقد الإيجار، حيث تعددت صورته بالنظر لمصادره التي يُكتسب عن طريقها و التي منها عقد الإيجار، فقد يكون الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة لمن يملك حق الانتفاع، أو مستفيد من حق الاستعمال أو السكن، و هذا ما سوف نتطرق له في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسوف نرى الإيجار الصادر من مستأجراً، أو مرتهناً رهناً حيازياً، أو مستعيراً. حق الانتفاع في القواعد الخاصة

المطلب الأول : الاطار القانوني لبعض صور انتفاع المستأجر.

ان تحددت شخصية حق المستأجر كأصل عام؛ ترتبت بعض النتائج التي تخص تصرفه فيه، ثم صفة المستأجر وفقاً لطبيعته الشخصية، و كذا تأثير شخصية حق المستأجر على علاقته بالمؤجر و الغير؛ فالطبيعة القانونية لحق المستأجر من أنه حق شخصي يُنتج نتائج تترتب على هذا الحق، من حيث التصرف فيه، من حيث صفته و كذا من حيث علاقة المؤجر بالمستأجر و بالغير.

على ضوء ما عرضنا سابقاً سوف نتطرق إلى إيجار مالك حق الانتفاع في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسنخصصه إلى إيجار من له حق الاستعمال أو السكن

الفرع الأول : إيجار مالك حق الانتفاع

صاحب حق الانتفاع هو صاحب الحق في ثمار الشيء و منفعته، لذلك خول له القانون تأجيرهِ للغير، و يعتبر هذا الإيجار صحيحاً باعتبار حق الانتفاع حق عيني؛ بحيث يعطي لصاحبه الحق في استعمال العين المؤجرة و استغلالها(19)؛ و للمنتفع الحق في أن يؤجر العين المؤجرة لأي مدة بشرط ألا تزيد عن مدة الانتفاع باعتباره حق مؤقت؛ فبعدما كانت تُراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء و المواعيد اللازمة لنقل محصول السنة؛ أصبح ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع، و لا يجوز أن يبقى بعد موت المنتفع إعمالاً بنص المادة 469 من ق.م، في حين و بعد تعديلها نصت على انه ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع.

و عليه فإن مالك حق الانتفاع قيّد المنتفع بمدة محددة قانوناً استناداً للمادة 847 من القانون المدني الجزائري؛ حيث أعطاه حق إدارة المال لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، و إن تجاوزت ذلك فإن هذا الإيجار يُخفض إلى ثلاث سنوات، بالرغم من أن حق الانتفاع لم ينقضي بعد، أما في حالة كانت المدة المتبقية سنتين مثلاً؛ فإن الإيجار ينقضي بتمام المدة.

و عليه فإن هذا الإيجار ينقضي بموت المنتفع، أو بانقضاء مدة الانتفاع، أو بانقضاء مدة الإيجار دون أن تتجاوز الثلاث سنوات.

لكن الاستثناء، هو أنه يمكن أن لا ينقضي هذا الإيجار بالرغم من توفر الأسباب، و ذلك فيما إذا كانت الأرض المنتفع بها عبارة عن زرع لم يُحصد بعد، أو غلة لم تُجنى بعد، و يبقى المستأجر المنتفع

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

من الأرض المزروعة إلى حين حصاد الزرع، أو جني الغلة حتى و إن انتهت مدة الإيجار، أو توفي المنتفع، فللورثة الحق في الاستمرار فيه؛ هذا حسب نص المادة 852 من نفس القانون السالف الذكر.

الفرع الثاني : إيجار من له حق الاستعمال أو السكن

الاستعمال و السكن حقان عينيان مثلهما مثل حق الانتفاع، غير أن السلطات المخولة فيهما ليست نفسها ما هو مخول في حق الانتفاع؛ ففي الحقين الأولين يكون استعمال أو سكنى العين المؤجرة محددا بحسب حاجة صاحب الحق و أسرته، استناداً لما نصت عليه المادة 855 ق م ج : « على أنه : » نطاق حق الاستعمال و حق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته الخاصة أنفسهم و ذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق

يختلف نطاق حقي الاستعمال و السكن؛ فيمتد حق الاستعمال ليشمل ما يُعد لغير السكن، أما حق السكنى فيتحدد فقط للسكن لا غير ذلك، و مع ذلك أخضعهما المشرع لنفس أحكام حق الانتفاع، مع مراعاة أحكام المادة 857 ق م التي تنص على أنه : « تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال و حق السكن، متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين و ذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة ». و لا يجوز التنازل عن هذين الحقين للغير إلا بشرط صريح أو مبرر قوي، حسب نص المادة 856 ق م ج و هو واضح في ذلك حيث تنص على أنه : « لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال و حق السكن إلا بناءً على شرط صريح أو مبرر قوي »، و بالتالي عدم جوازه ما لم يرد شرط صريح في السند أو العقد المنشئ يجيز لصاحبه أن يتنازل عنه أو يؤجره للغير.

و بالتالي لا يجوز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن إبرام عقد الإيجار، ما لم ينص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك، و ينتهي الإيجار بقوة القانون بانقضائهما، حسب ما نصت عليه المادة 469 مكرر من القانون المدني الجزائري، و ينتهي الإيجار بقوة القانون بانقضاء هذا الحق.

نخلص إلى أنه و بالرغم من أن المشرع لم يجز إيجار صاحب حقي الاستعمال و السكن، إلا أنه استثناءً قد يجوز له ذلك بناءً على اتفاق صريح في العقد أو مبرر قوي.

و ينتهي هذا الإيجار المبرم من طرف صاحب حق الاستعمال أو حق السكن بقوة القانون بانقضائهما.

المطلب الثاني : إيجار المستأجر أو الدائن المرتهن رهنا حيازيا أو المستعير

إلى جانب الصور التي ذكرناها سابقاً من إيجار من له حق الانتفاع، و كذا من له حق الاستعمال و السكن؛ هناك أيضاً صور أخرى سوف نأتي إلى تفصيلها من خلال إيجار المستأجر في الفرع الأول، ثم إيجار الدائن المرتهن رهناً حيازياً في الفرع الثاني؛ أما الفرع الثالث فسنتناول فيه إيجار المستعير.

الفرع الأول : إيجار المستأجر

تُخول العلاقة التعاقدية الإيجارية للمستأجر التمتع بحق شخصي في ذمة مؤجره، و بهذا الحق أعطي للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة من دون التصرف فيها، أو إيجارها كلها، أو بعضها ما لم يقض الاتفاق غير ذلك، فيؤجره إلا بإذن من المؤجر بالتنازل عن حقه في الإيجار أو التأجير من الباطن، وعليه نصت المادة 505 من ق م انه يجب موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يخالف ذلك في حالة ارادة المستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن ، كما نصت المادة 44 فقرة 4 من ديوان الترقية و التسيير العقاري مرسوم تنفيذي رقم 102/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري على منع أي إيجار من الباطن .

لكن المشرع الجزائري في نص المادة 3/6 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ألزم المستأجر التأجير من الباطن كلياً أو جزئياً، بل لا يحق له أن يترك الغير يشغل المسكن و لو بصفة مؤقتة.

في هذا الصدد؛ يستوقفنا البحث في إمكانية المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي أن يبرما اتفاق بينهما، بمحرر توثيقي تحت تسمية عقد حراسة، و في هذه الحالة إذا طلب المؤجر من المستأجر الأصلي إخراج المستأجر الفرعي، و فسخ عقد الإيجار؛ هنا المستأجر الأصلي يتحجج كون العين المؤجرة كانت تحت حراسة المستأجر الفرعي، و ليس عقد إيجار، استناداً لنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 142/08 التي تنص على إمكانية فسخ عقد الإيجار إذا مرت مدة تزيد عن 06 أشهر دون أن يشغل المستأجر العين بنفسه، يتم الاعذار بتركها عند شخص يخرسها إلا إذا كان عدم شغله لها مبرراً، و هذا المبرر الذي يقدمه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي

الفرع الثاني : إيجار الدائن المرتهن رهناً حيازياً

الرهن الحيازي هو احتباس مال في يد الدائن، ضماناً لحق يمكنه استيفاؤه كله، أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين (24)، يترتب انتقال حيازة الشيء المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، و هذا الأخير بدوره يمكنه أن يستثمر المال المرهون للحصول على غلته استثناءً لحقه من ثمار الشيء أو إيراده (25)، و من بين هذه الوسائل تأجيله (26)؛ فله الحق في إدارة المال المرهون و تأجيله، بحيث يمكن أن يؤجر المال المرهون إلى الراهن نفسه، أو إلى الغير ما لم يكن الاتفاق على غير ذلك في عقد الرهن، ثم عليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد.

إن الالتزام الذي يقع على عاتق الدائن المرتهن بتوليه إدارة الشيء، أعطاه الحق في تأجيله؛ ففي حال كان محل الرهن عقاراً؛ فإن الإيجار للغير الصادر من الدائن المرتهن ينفذ في حق الراهن، كما ينفذ للغير إذا أُجر للراهن، مع ذكر الإيجار في قيد الرهن في حال اتفاق الأطراف في عقد الرهن، أما في حال اتفق عليه بعد الرهن فيؤشر عليه في هامش القيد حسب نص المادة 967 من القانون المدني الجزائري، و القيد لا يكون ضرورياً في حال تجديد الإيجار ضمناً و الحديث هنا عن الإيجارات المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 (28).

يرى جمهور من الفقهاء (29) أنه يمكن للدائن المرتهن رهناً حيازياً أن يؤجر المال المرهون، سواء كان عقاراً أو منقولاً، لمدة تفوق ثلاث سنوات، باعتبار استغلاله للمال حق أصيل و هو ليس نائباً عن الراهن، ثم إنه على حسب نص المادة 967 من ق م فإنه يمكن للدائن المرتهن لعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن و هذا لا يمنع من بقاء الرهن في حق الغير، ويتم ذكر ذلك في عقد الرهن أو يؤشر عليه، وفي حلة التجديد الضمني للإيجار لا يكون التأشير ضرورياً و لا يكون هذا التأشير ضرورياً إذا جُدد الإيجار تجديداً ضمناً.

في حين هناك من يرى (31) أنه لا يحق له أن يؤجر المال المرهون أكثر من المدة المحددة قانوناً و هي ثلاث سنوات، باعتباره له حق إدارة المال المرهون لا غير ذلك، بنص المادة 1/958 ق م .، أي أن ما رُجح فقهاً في مدة هذا الإيجار أنه لا يجوز أن تتجاوز ثلاث 03 سنوات لأن للدائن المرتهن رهناً حيازياً الحق في إدارة المال المرهون فقط، فلا يكون نافذاً لا في حق المدين الراهن و لا في حق الغير إلا في المدة المحددة قانوناً حسب نص المادة 468 من ق م ؛ أي أنه في حال كانت مدة الرهن أقل من 03 سنوات مقارنة بمدة الإيجار 03 سنوات؛ فإن الإيجار يمتد لكامل المدة بتوفر حسن النية.

حق الانتفاع فى عقد الإيجار فى القانون المدينى الجزائرى

كما يمكننا الإشارة إلى أن الدائن المرتهن رهنا رسمياً ليس له الحق فى التأجير لعدم انتقال حيازة المال المرهون له حتى لا يقع فى مشكل عدم تسليم هذا المال للمستأجر.

الفرع الثالث : إيجار المستعير ————— ر و المودع له

يعتبر عقد العارية من العقود المتعلقة بالانتفاع بالشئ، حيث يلتزم المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يردده بعد الاستعمال؛ فالمستعير حق الانتفاع بالعين المعارة طبقاً لما بينه العقد أو تقبله طبيعة الشئ أو يعينه العرف، و على الرغم من انتقال الحيازة إلى المستعير، فإنها لا تسمح له بتأجير ما استعار لأنها حيازة مادية تعطيه حق الاستعمال فقط خلال مدة معينة و بالوجه المعين ثم يردده، فى حين و فى حالة الحيازة القانونية أى المعير يبقى واضعاً يده على الشئ فله حق تأجيره لكن بإذن من المعير و بالمدة التى يأذن بها المعير، و عليه فالمستعير له حق الانتفاع بالشئ المعار له، حسب اتفاق أطراف العقد أو حسب طبيعة الشئ المعار أو حسب العرف(32)، أى أنه و بالرغم من انتقال الحيازة له بحيث يكون له أن يستعمله لمدة محددة أو لوجه معين بشرط رده؛ لا يجوز له تأجيره إلا بإذن من المعير استناداً لنص المادة 542 ق م .

و بالتالى لا يجوز للمستعير أن يؤجر أو يرهن الشئ المعار أو العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن المعير، لأن الواقع هنا و على الرغم من انتقال الحيازة إلى المستعير و التى تخوله استعمال الشئ مدة معينة، أو استعمالها لوجه معين، إلا أن هذه الحيازة ليست سوى حيازة مادية له الحق فى الاستعمال فقط.

أما الحيازة القانونية فتخص المعير المالك للشئ المؤجر، و بالتالى لا يمكن للمستعير أن يستغل الشئ بأن يؤجره إلا بإذن من المالك.

أما فيما يخص الوديعة الشأن نفسه بالنسبة للمودع له؛ فلا يجوز لهذا الأخير أن يستعمل الشئ المودع بنفسه أو تأجيره و ذلك لعدم مخالفة طبيعة العقد، و من باب أولى لأنه ملزم بحفظه و حراسته ثم رده ، حيث يلتزم بحفظ الشئ و رده، و لا يجوز له استعماله لنفسه، أو لغيره من خلال تأجيره، و فى هذا نصت المادة 591 ق م

الخاتمة

ختام هذا المقال الخاص بحق الانتفاع في عقد الإيجار، و بالنظر للأهمية العلمية و العملية التي تكتسي هذا الحق باعتباره حق متفرع عن حق الملكية و يتمتع بخصائص عدة؛ و قوفاً عند خصوصيته التي تميزه عن باقي الحقوق؛ فقد ضبطنا المسائل المفصلة لهذا الحق في القواعد العامة طبقاً لنظرية الالتزام من خلال تعريفه، طرق اكتسابه و كذا الآثار المترتبة عنه و انقضائه، ثم حاولنا تبين الوضع القانوني للمنتفع في العلاقة التعاقدية الإيجارية في القانون المدني الجزائري ثم ما تعلق بالجوانب المتعلقة بهذا الحق في القواعد الخاصة؛ مع تبين موقف المشرع الجزائري في عملية التأجير، مع الاستناد كذلك إلى تحليل آراء الفقهاء كلما تطلب الأمر ذلك.

من خلال تطرقنا لحق الانتفاع في القواعد العامة و القواعد الخاصة، لم نجد اختلافاً جوهرياً بينهما حيث كانت بداية الدراسة تطبيقاً للقواعد العامة بصفة عامة في جل جوانبه، بحيث قمنا بتحليل المواد باستقراء النصوص القانونية في النظرية العامة للعقد، ثم أسقطناها على هذا الحق في عقد الإيجار باتباع بطبيعة الحال النصوص و الأحكام الخاصة.

لكن بالنظر لخصوصية هذا الحق ضمن ما يسمى بالعلاقة العقدية الإيجارية فنجد كونه الإجارة العينية هي إجارة طويلة المدى تعطي لصاحبها حق عيني بالتمتع بالعقار المؤجر و استعماله أحسن استعمال، و ذلك مقابل أجره معينة عادة ما تكون بدل إيجار، على أن يعيدها بعد نهاية الإيجار إلى المالك بما عليها.

النتائج:

و منه هذا أهم ما تم التوصل إليه من نتائج هذه الدراسة :

✓ تترتب آثار من حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة و كل ما له من حقوق كحق التصرف بالرقبة أو الحصول على المنتجات دون الثمار، ثم تترتب التزامات منها ماهي إيجابية أو سلبية.

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

- ✓ المنتفع ملتزم بالمحافظة على الشيء و رده لصاحبه عند نهاية الانتفاع، فيجوز الإحياء به و تقويمه و يُثبت اكتسابه عن طريق الإجارة.
- ✓ يشترك كل من حق الإيجار و حق الانتفاع كونهما يتفرعان عن حق الملكية في اقتطاع سلطات المالك من استعمال و استغلال لتمنح لغيره، لكن يختلفان في كون حق الإيجار العيني لا يقع على العقارات.
- ✓ حق الانتفاع قد يقع على عقار أو منقول، و عليه يسقط بموت المنتفع، أما الإيجار العيني ينتقل بالإرث.
- ✓ الإيجار يكون دائماً بعوض، أما الانتفاع فيمكن أن يكون بعوض أو بدونه.
- ✓ يلتقي كل من حق الانتفاع و حق المستأجر، من حيث أن كلاهما ينتفع بشيء لا يملكه و لمدة محددة، و يفترقان في كون المنتفع يستطيع مباشرة سلطة مباشرة على العين المُنتفع بها دون وساطة مالك الرقبة.
- ✓ حق الانتفاع لا ينشأ في ما بين المتعاقدين و الغير إلا بالتسجيل في السجل العقاري، بينما حق المستأجر لا يلزم شهره إلا استثناءً، و ينقضي حق المنتفع بموته، في حين لا ينقضي حق المستأجر بموته أو لأي أسباب أخرى تتعلق بشخصه.
- ✓ يُكتسب حق المنتفع بأي سبب كان من أسباب كسب الحقوق العينية ماعدا الميراث، في حين حق المستأجر دائماً بعوض.

قائمة المراجع :

النصوص القانونية :

1- قانون الملكية العقارية اللبناني.

2- القانون المدني الفرنسي.

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

3- القانون المدني السوري.

الكتب :

- 1- جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطة، الجزائر، 2011.
- 2- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، 2004.
- 3- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها و تشريعا و قضاء، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017.
- 4- شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي و التشريع المصري و اجتهادات القضاء الفرنسي، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر.
- 5- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.
- 6- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، منشورات الحلب الحقوقية، 1989.
- 7- علي فيلاي، نظرية الحق، مودم للنشر، الجزائر، 2011.
- 8- محمد سعيد جعفر، مدخل العلوم القانونية، دروس في نظرية الحق، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر.
- 9- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، دمشق، 1980/1979.
- 10- نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، المعارف، 2002.

حق الانتفاع فى عقد الإيجار فى القانون المدنى الجزائرى

11- هلال شعوة، الوجيز فى شرح عقد الإيجار فى القانون المدنى وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 05/07 المؤرخ فى 13/05/2007)، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

التهميش :

- (1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ فى 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26/09/1975، المتضمن القانون المدنى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة فى 30/09/1975 معدل و متمم .
- (2) المرسوم التشريعى رقم 03/93 المؤرخ فى 01/03/1993، يتعلق بالنشاط العقارى، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة فى 03/03/1993، ص 4، ملغى بموجب قانون 04/11، فى 17/02/2011، يحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، مؤرخة فى 06/03/2011.
- (3) المرسوم رقم 147/76 المؤرخ فى 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لديوان الترقية و التسيير العقارى، ج ر عدد 12 فى 09/02/1977.
- (4) نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، المعارف، 2002، ص 73.
- (5) إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما فى القوانين الجزائرية، الطبعة العاشرة، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2008، ص 292.
- (6) تناول المشرع الفرنسى حق الانتفاع فى نص المادة 578 من القانون المدنى كما يلى : « الحق الذى يخول لصاحبه التمتع بالأشياء المملوكة للغير، كما يفعل المالك نفسه، على أن يأخذ على عاتقه المحافظة على جوهرها. »
« L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même a la charge d'en conserver la substance. »
- نقلًا عن مرجع الدكتور علي فيلالي، نظرية الحق، مودم للنشر، الجزائر، 2011، ص 89.
- كذلك المادة 1/32 من قانون الملكية العقارية اللبناني : « الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير، و بالتمتع به، و يسقط هذا الحق حتمًا بموت المنتفع »، كذلك عرفه المشرع السوري فى المادة 1/936 ق م كما يلى : « الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير و استغلاله »، كما عرفه المشرع الأردنى بأنه: « حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير و استغلالها ما دامت قائمة على حالها، و إن تكن رقبته مملوكة للمنتفع » نقلًا عن شوقي بناسي، نظرية الحق فى القانون الوضعى الجزائرى، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامى و التشريع المصرى و اجتهادات القضاء الفرنسى، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، ص 128 .
- (7) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 73.
- (8) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدنى، الحقوق العينية الأصلية، دمشق، 1980/1979، ص 774.

حق الانتفاع في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

- (10) محمد سعيد جعفرور، مدخل العلوم القانونية، دروس في نظرية الحق، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، ص 123.
- (11) محمد سعيد جعفرور، نفس المرجع، ص 125.
- (12) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 768 .
- (13) شوقي بناسي، نفس المرجع، نفس الصفحة .
- (14) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 1989، ص من 1269 إلى 1270 .
- (15) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، 2004، ص 409.
- (17) إبراهيم عنتر فتحي الحياي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر و التوزيع، الأردن، عمان، 2011، ص 36.
- (18) في المعنى أنظر : إبراهيم عنتر فتحي الحياي، نفس المرجع، ص من 43 إلى 47.
- (19) سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها و تشريعا و قضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 84.
- (24) عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011، ص 251.
- (25) محمد صبري السعدي، التأمينات العينية، دار، الجزائر، 2009، ص 259.
- (26) جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطة، الجزائر، 2011، ص 32.
- (28) سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 88.
- (29) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة(القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13)، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 35.
- (31) هلال شعوة، المرجع السابق، ص 36.
- (31) سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 89.