

## الإيجار المدني في التشريع الجزائري *Civil rent in Algerian legislation*

د. علاق عبد القادر، أستاذ محاضر قسم (أ)،

معهد العلوم القانونية والإدارية،

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر.

maitre.allak@live.fr

تاريخ القبول للنشر: 2018/10/13

تاريخ الاستلام: 2018/08/10

### ملخص:

لقد عرفت الأحكام المنظمة للإيجار المدني في التشريع الجزائري تطورا ملحوظا، فالمتمعن في مسار التعديلات التي مسّت هذا العقد يُدرك لا محال أن هناك مسألة جوهرية تستدعي البحث، حيث يتعلق الأمر بتأثير المشرع الجزائري بالمبادئ الاقتصادية والاجتماعية السائدة في المجتمع الجزائري في كل فترة طُبِّقت فيها قواعد الإيجار بين تدرج وانتقال وتأكيد لمبادئ الإرادة والحرية الفردية، والحرص على إقرار النظام العام وحماية المصلحة العامة، إذ أن حرية التعاقد مؤكدة للأطراف أصلا، غير أن المشرع الجزائري تدخل أكثر من مرة لتنظيم هذه العلاقة التعاقدية، بفرض بعض القيود والاستثناءات بدافع النظام العام أو المصلحة الجماعية.

### الكلمات المفتاحية:

عقد الإيجار المدني، المشرع الجزائري، الإرادة، النظام العام.

### Abstract :

The provisions governing the civil rent in the Algerian legislation have developed considerably. As we look at the course of the amendments that have taken place in this decade, there is no doubt that there is a fundamental issue that needs to be discussed. The Algerian legislator is influenced by the economic and social principles prevailing in Algerian society, Between the rolling and the transfer and confirmation of the principles of will and individual freedom, and to ensure the establishment of public order and the protection of the public interest, as the freedom of contract confirmed to the parties originally, but the Algerian legislator intervened more than once to regulate this contractual relationship, For exceptions motivated by public order or collective interest.

### Keywords :

Civil lease, Algerian legislator, will, public order.

مقدمة:

لم يكن للجزائر حين استقلالها بتاريخ 05 يوليو 1962 قوانين وطنية تُنظم شؤونها العامة والخاصة؛ بسبب حداثة الاستقلال والظروف المحيطة، فكان حتميا المرور بمرحلة انتقالية ريثما ينطلق التشريع الوطني، لذلك استمر تطبيق التشريع الفرنسي إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية آنذاك<sup>1</sup>. غير أنه بعد زوال أسباب بقاء تلك الفترة الانتقالية في مجال التشريع؛ شرعت الجزائر المستقلة تدريجيا في إصدار قوانينها الوطنية.

ففي مجال العلاقات التعاقدية تكفّلت السلطة التشريعية بتنظيم عقد الإيجار لما أصدرت القانون المدني بموجب الأمر رقم 58/75 وفق مبادئ وأهداف تلك المرحلة، وبعد مرور فترة زمنية مهمة في ظل تطبيق أحكام قواعد هذا العقد. وفي ظل تطور حركة التشريع في الجزائر وفق التّحولات الحاصلة في الداخل والخارج، واستحالة البقاء في عزلة عن هذا العالم والواقع، وبعد هذه التجربة ونظرا لمقتضيات التّحول من النظام الاشتراكي إلى نمط الاقتصاد الحر، كان لابد من مواكبة هذا التغيّر حسب المعطيات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الوطنية، إذ أصدر المشرع الجزائري مرسوما تشريعا رقم 03/93 عدّل بموجبه قواعد عقد الإيجار. ولم يكتف بذلك، بل أكد هذا التعديل واستمر في نهج خيار الإصلاح والطموح للأفضل في تنظيم العلاقة الإيجارية بإصداره القانون رقم 05/07 مُعدّلا بذلك الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني. إلا أن التساؤل يثور عن حقيقة وخلفية هذا التّدخل التشريعي الكثيف من حين لآخر في تنظيم عقد الإيجار؟.

وعليه، وإجابة عن هذا التساؤل نتطرق لماهية الإيجار ومدى سيادة حرية أطرافه (مبحث أول)، ومضمون هذا التعديل ومبرراته (مبحث ثاني).

## المبحث الأول

### ماهية الإيجار ومدى سيادة حرية الأطراف المتعاقدة فيه

نستهل هذه الدراسة بالبحث في ماهية علاقة الإيجار بمحاولة تحديد مفهوم الإيجار وإبراز الأهمية التي يكتسبها في مختلف مناحي الحياة، هذا من جهة، والبحث عن مدى سيادة مبدأ الحرية في تعاقد أطراف هذه العلاقة العقدية، أي مكانة ودور الإرادة في إبرام عقد الإيجار، وما إذا كانت هذه الإرادة حرة طليقة أم مقيدة ونسبية؟، وذلك من جهة ثانية.

### المطلب الأول: مفهوم وأهمية الإيجار وتنظيمه في ظل التشريع الجزائري.

لتحديد مفهوم الإيجار، ارتأينا أن نبحت عن مختلف التعاريف التي وردت في شأنه؛ سواء لغة وشرعا، أو فقها وقانونا. على أن نحاول أيضا إبراز أهمية الإيجار في العلاقات والتّصرفات القانونية التي يبرمها الأشخاص في المجال الاقتصادي والاجتماعي.

## الفرع الأول: تعريف الإيجار وأهميته.

نبدأ أولاً بتعريف الإيجار، ثم نبرز ثانياً أهميته، وذلك من خلال بندين اثنين.

## أولاً: تعريف الإيجار.

لغة، جاء لفظ الإيجار من الأجر الذي هو الجزاء على العمل، والجمع أجور، والإجارة من أجر يأجر أجراً، ومنه جاءت الأجرة والإجارة والأجرة؛ وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر؛ هو الثواب، كقول العرب: أجرك الله أي أثابك الله، وقد أجره الله يأجره ويأجره أجراً وأجره الله إيجاراً. وقول الله تعالى: ﴿وآتيناها أجره في الدنيا﴾؛ قيل هو الذكر الحسن، وقيل: الولد الصالح، وقوله تعالى: ﴿فبشره بمغفرة وأجر كريم﴾؛ الأجر الكريم هو الجنة، وأجر المرأة مهرها، إذ قال الله تعالى: ﴿... فَأَتَوْهُنَّ أَجُورُهُنَّ ...﴾<sup>2</sup>، فالأجير هو المستأجر، وجمعه أجراء، والاسم منه هو الإجارة، والأجرة هي الكراء<sup>3</sup>.

ويعرّف الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية؛ بأنه عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة<sup>4</sup>. أو هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة<sup>5</sup>. وقد عرّفه بعض شراح القانون<sup>6</sup> بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين خلال مدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم. وهو نفس تعريف المشرع الجزائري، الذي خرج عن المؤلف؛ بتحديد وضبطه لمفهوم الإيجار، حيث جاء في القانون المدني الجزائري الحالي على أن: "الإيجار عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"<sup>7</sup>.

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري اكتفى لما أصدر القانون المدني أول مرة وهو بصدد تعريف علاقة الإيجار بأنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر..."<sup>8</sup>. في حين أنه استدرك النقص من خلال تعديل سنة 2007 بتعريف شامل تضمن العناصر الجوهرية لهذا العقد؛ وهي: أن الإيجار بحسب الأصل عقد بين طرفين (المؤجر، والمستأجر)، كما يُحدد فيه بدل الإيجار (الذي قد يكون نقداً أو القيام بعمل) وهو التزام يقع على كاهل المستأجر، وتُحدد في هذا الإيجار المدة الزمنية، وكذا محل العقد، أي العين المؤجرة أو شيء معين غير قابل للاستهلاك حتى يتمكن المستأجر من ردّه لاحقاً، ومن جهة أخرى تمكين المؤجر الطرف الآخر وهو المستأجر من الانتفاع من هذا الشيء، وهو التزام وواجب يقع على عاتق المؤجر، وهو يشكل حقا للمستأجر.

كما أن هذا التعريف ورد ضمن القسم الأول المعنون بالإيجار بصفة عامة، تحت عنوان فرعي سمي بأركان الإيجار، مما يدل على بسط المشرع سلطته على مسألة تنظيم علاقة الإيجار، بتسطير المبادئ العامة والخطوط العريضة لإبرام هذا العقد، وترك المسائل التفصيلية لإرادة المتعاقدين بقصد تكملتها والاتفاق عليها.

## ثانيا: أهمية الإيجار.

يرى بعض شُرّاح القانون<sup>9</sup> أن عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها وظهورها عقدي المقايضة والبيع، نظرا لأهميته الكبرى في الحياة اليومية للناس كافة؛ إذ نادرا ما نجد شخصا غير مؤجر أو مستأجر في الوقت المعاصر. وتلكم بحق هي سُنّة وطبيعة علاقات الأشخاص فيما بينهم في تقديرنا، فلا يمكن الاكتفاء أو الاستغناء عن مثل هذه العقود، ولأن ذلك من مقتضيات دورة الحياة بالنسبة للفرد والجماعة على حد سواء. وما كثرة النزاعات التي تعج بها ساحة القضاء في مجال الإيجار ذي الاستعمال السكني أو التجاري، إلا دليلا على اتساع مجال علاقة الإيجار وحاجة الأشخاص إليها، وتضارب مصالح أطرافها، وسعي إلى استرجاع حق مسلوب، أو تثبيت حق مشروع، ورغبة في تحقيق عدالة عقدية منشودة.

ومن ثم يكتسي عقد الإيجار أهمية بالغة في العلاقات القانونية، لا سيما التعاقدية منها؛ إذ اتّسعت علاقات الأشخاص في هذا المجال بسبب تزايد النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وتنامي الحاجات معها، فلا غرو أنه في زمن اليوم يلجأ فيه الغني والفقير إلى الدخول في علاقة إيجار بكثرة؛ إما بدافع الحاجة، أو الاستثمار في المنقول والعقار على حد سواء، وبذلك أُعْتُبر عقد الإيجار أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا بين الأشخاص، تمكينا لبعضهم من حق الانتفاع بما لا يملكون إشباعا لحاجاتهم المختلفة، وتمكينا للبعض الآخر من استثمار أموالهم<sup>10</sup>.

كما أن الحاجة الملحة للسكن أدّت بفئات عريضة من المجتمع الجزائري إلى اللجوء إلى عقد الإيجار، كتصرف قانوني يلبي حاجتهم الضرورية، ويسمح لهم بتبرير وضعهم الاجتماعي لعلهم يستفيدون من سكن اجتماعي إيجاري، أو سكن في إطار ما يسمى بالبيع عن طريق الإيجار. ويمكن أن يكون الإيجار أيضا وسيلة للاستئجار لطرفي هذه العلاقة؛ إما استثمارا بتأجير الأموال، أو استئجارا لممارسة مختلف النشاطات كحرف ومهن تتطلب ذلك.

## الفرع الثاني: تنظيم عقد الإيجار في القانون الجزائري.

يخضع عقد الإيجار بحسب الأصل للقواعد العامة المنظمة لنظرية العقد بصفة عامة - باعتباره عقدا كسائر العقود يتطلب توافر أركان الوجود وشروط الصحة -، وإلى الأحكام الواردة في القانون المدني الجزائري؛ حيث خصّه المشرع بداية لما أصدر الأمر رقم 58/75 بحوالي سبعين (70) مادة كاملة، من المادة 467 إلى المادة 537 أدرجت في الباب الثامن (العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء) وجاءت في الفصل الأول (الإيجار) وقسمين؛ الأول (الإيجار بصفة عامة)، من المادة 467 إلى المادة 513 وتضمن أركان الإيجار، واجبات وحقوق المؤجر والمستأجر، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي، موت المستأجر، أما القسم الثاني (الحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة) فقد وردت أحكامه في المواد من 514 إلى 537.

غير أن المشرع الجزائري تدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 وألغى ضمينا ما يُعرف بالتمديد القانوني لعقد الإيجار (حق البقاء)، بنصه على أنه: "لا تُطبق المواد 471 و472 و509 وكذلك المواد

من 514 إلى 537 من الأمر رقم 58/75 ... والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السّكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي " <sup>11</sup>، كما نص هذا المرسوم التشريعي على أنه: " إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونا يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة " <sup>12</sup>.

وفي سنة 2007 أعاد المشرع الجزائري النّظر في الإيجار بتنظيم العلاقة العقدية الرابطة بين المؤجر والمستأجر بشكل أعمق وأوسع، بموجب القانون رقم 05/07، حيث ألغى صراحة حق البقاء بموجب المادة الثامنة (08) منه، التي نصّت على أنه: " تُلغى المواد 470 و 471 و 472 و 473 و 474 و 475 و 504 و 508 إلى 537 من الأمر 58/75 ... وتُلغى كذلك المادة 20 والفقرتان 02 و 03 من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ". وبذلك لم يبق من نصوص عقد الإيجار إلا 43 مادة فقط - والتي لم تسلم أيضا من التعديل والتميم - من أصل 70 مادة كانت موجودة في أمر 58/75 <sup>13</sup>. وبذلك يكون المشرع الجزائري قد أبان مُجدّدا عن استمراره في نهج مراجعة تنظيم سياسة العلاقات التعاقدية، ومن ثم حتمية التدخل للتوفيق بين مصالح المتعاقدين وبالتالي بين مصلحة الفرد والجماعة.

**المطلب الثاني: تكريس حرية التعاقد في عقد الإيجار أصلا وترويضها استثناء.**

الأصل أن الإرادة حرة تُحدث ما تشاء من الآثار في مختلف العلاقات التعاقدية، وذلك إعمالا وتطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة <sup>14</sup> الذي تفرّعت عنه مبادئ: " الحرية التعاقدية، القوة الملزمة للعقد، الأثر النسبي للعقد " <sup>15</sup>. فالفرد حر في أن يدخل في علاقة إيجار ويرتب عنها ما يشاء من آثار، لأن فكرة الالتزامات العقدية نابعة أساسا من التّصور الإرادي للعقد <sup>16</sup>. فقد أقرّ المشرع الجزائري مبدأ حرية الإرادة حينما أكد على أن العقد يتم بمجرد أن يتبادل أطرافه التعبير عن هذه الإرادة <sup>17</sup>.

غير أن اتّساع مجال العلاقات التعاقدية وتشعبها وتطور القواعد القانونية ذاتها، فسح المجال أمام السلطة العامة للتدخل في العقود والحد من سلطان الإرادة، بغية إيجاد التوازنات المطلوبة في العقود. فإلى أي مدى يمكن أن تسود إرادة المؤجر والمستأجر في تنظيم التزاماتهما وحقوقهما؟، ذلك ما سنقف عنده من خلال الفرعين الآتيين.

**الفرع الأول: سيادة مبدأ سلطان الإرادة في عقد الإيجار.**

من الناحية الفلسفية للإنسان الخيار الحر في إنشاء العلاقات والقواعد التي يخضع لها لاحقا، ومن الناحية القانونية الإرادة هي مصدر الحقوق الشخصية، وهو ما يُبرّر الحرية التعاقدية والرّضائية والتفسير الإرادي للعقد <sup>18</sup>، وغني عن القول أن مبدأ سلطان الإرادة وليد الفلسفة الفردية التي ظهرت وانتشرت خلال القرن السابع عشر (17) <sup>19</sup>، واكتملت مبادئها في بداية القرن التاسع عشر (19)، والتي تميّزت بازدهار حرية الإنسان الطبيعية واتّساع نشاط الحرية الاقتصادية <sup>20</sup>.

ويُرجع أنصار المذهب الفردي أساس إيجاد كل الروابط العقدية والآثار المترتبة عنها إلى الإرادة <sup>21</sup>، التي استقرّت مبدء يتضمن نظريات وأفكار فلسفية وسياسية واقتصادية واجتماعية، كان لها الأثر المباشر

على القواعد القانونية ونظرية قانون العقود الكلاسيكية والحديثة على حد سواء<sup>22</sup>، ومنه علاقة الإيجار باعتباره تصرفاً قانونياً شائعاً وواسع التطبيق في حياة الأشخاص.

فقد أقرت القواعد العامة؛ أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون<sup>23</sup>. أي أن إرادة الأطراف التي ساهمت في صياغة وتكوين العقد تعتبر بمثابة قانون لهم لا يمكن في كل الأحوال المساس به إلا استثناء عن طريق نفس الإرادة المكونة له، وخارج ذلك لا يمكن الاعتداد به<sup>24</sup>. وفوق هذا وذاك لا يجوز مبدئياً للمشرع أن يتدخل معدلاً العقد الجاري تنفيذه، احتراماً وتقديساً لمبدأ القوة الملزمة للعقد، وبغية استقرار المعاملات<sup>25</sup>.

وفي هذا الصدد؛ يظهر موقف المشرع الجزائري من إفصاحه في بداية تعرضه لأحكام علاقة الإيجار من خلال تعريفه لها؛ حينما نص على أن: " الإيجار عقد... " <sup>26</sup>، مما يفسر أنها تنطوي على إرادة الأطراف المتعاقدة، التي تستلزم أن تكون حرة واعية. وكما هو معلوم أن مبدأ سلطان الإرادة قوام نظرية العقد عامة، وعليه فلا يمكن إبرام عقد إيجار دون الاعتداد بإرادتي المؤجر والمستأجر. واللافت للانتباه أن عقد الإيجار من العقود المسماة، أي من العقود التي تولى التشريع تنظيمها، فهذا لا يعني أبداً استبعاد إرادة أطراف هذا العقد، بل يقضي المبدأ احترام وتقديس إرادتهما، وما تدخل التشريع إلا تكملة لإرادتهما عن طريق وضع المبادئ العامة وتجهيز المسائل التقنية التي تؤول له بحسب الأصل تسهيلاً للمتعاقدين وليس حداً لحرية التعاقد.

#### الفرع الثاني: تقييد مبدأ سلطان الإرادة في عقد الإيجار بدافع النظام العام والمصلحة العامة.

مع بداية القرن العشرين (20) بدأت تظهر عيوب ومساوئ المذهب الفردي بوضوح، مما دعا المفكرين إلى البحث عن بديل جديد ومبادئ أكثر عدالة، فظهر المذهب الاشتراكي الذي غلب مصلحة الجماعة على حساب مصلحة الفرد<sup>27</sup>. ومن ثم أمكن التدخل في العقود المبرمة بين الأفراد، إذ أن تفاعل وتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي لا يتوقعها الأطراف، ولم تؤخذ في الحسبان، قد تُخل بالتوازنات العقدية المطلوبة، الأمر الذي يجعل السلطة العامة تتدخل تلقائياً في العلاقة العقدية عن طريق استبعاد وإزاحة قاعدة العقد شريعة المتعاقدين أحياناً.

فأمام هذا التدخل الكثيف للمشرع في تنظيم شؤون العقود - والتي منها عقد الإيجار - اصطدم مبدأ سلطان الإرادة ببعض القيود في وقتنا المعاصر، بدافع تلبية احتياجات الأشخاص والمحافظة على التوازنات المفقودة والمصالح الاجتماعية<sup>28</sup> الحيوية، حيث أن القانون يؤثر ويتأثر بالتفاعلات الحاصلة في كل مجتمع؛ لأنه يتكون من مجموعة قواعد ذات الخاصية الاجتماعية<sup>29</sup>، بالإضافة إلى أسباب فنية وتقنية، ولا اعتبارات حماية المستهلك كونه طرفاً ضعيفاً في العلاقة العقدية.

وقد ظهرت عوامل جديدة سمحت للسلطة العامة بأن تتدخل في مختلف العقود، وبذلك أصبحت إرادة المتعاقدين خاضعة لفكرة النظام العام<sup>30</sup>، ففي ظل هذا التراجع الذي لوحظ على مبدأ سلطان

الإرادة، ساد وتوسّع المذهب الاجتماعي بأبعاده الفلسفية المقامة على تغليب الجانبين الاقتصادي والاجتماعي للعلاقة العقدية وليس على إرادة أطرافها فقط، بهدف تحقيق التوازن العقدي وهي عين المصلحة العامة التي تندرج ضمنها المصالح الخاصة للمتعاقدين.

ويجد تدخل السلطة العامة في تنظيم المعاملات والعقود أساسه في حماية مصالح الأفراد والجماعات على حد سواء داخل المجتمع، وحرصها أيضا على إقرار النظام وتحقيق التعايش والسلم المدني<sup>31</sup>. بالرغم من كون أنه في روابط القانون الخاص يتمتع الأشخاص بحرية التصرف، إلا أنه نجد في بعض العقود - كعقد الإيجار - رغم ما تتطلبه من إرادة، إلا أن هذه الأخيرة تبقى دائما في نطاق مرسوم المعالم والحدود لا يمكن القفز عليه. هذا التحول من الفردانية المطلقة إلى منطق النظرة الجماعية انعكس على أحكام العقود، فلم تعد هذه الأخيرة تعني أطرافها فقط، بل تخطت ذلك وأصبحت مرتبطة بمصالح عامة تُملّحها الضرورة الاقتصادية والاجتماعية التي تحميها الدولة، فبعدما كانت تلي حاجة فردية صارت وسيلة تلي منفعة عامة<sup>32</sup>.

هذا التوجه أثر بشكل واضح ومباشر على حرية تعاقد الأشخاص، فلم يعد بإمكانهم التعاقد مع من يفضلون ولا وفق الشروط التي يتراضون بشأنها، ولم يقتصر تدخل السلطة العامة في مرحلة تكوين العقد فحسب، بل تجاوزها إلى مرحلة لاحقة وهي مرحلة التنفيذ، فغالبا ما يفرض المشرع على المتعاقدين أثناء مرحلة التنفيذ بعض التعديلات لاتفاقاتهم<sup>33</sup>. وما تدخل الإرادة التشريعية عن طريق إدراج بعض الأحكام في تنظيم العلاقات التعاقدية إلا قيودا يرسمها سلطان القانون للإرادة بهدف الموازنة بينها وبين العدالة والصالح العام<sup>34</sup>. وفي تقديرنا، يبقى سلطان الإرادة سائدا في إبرام العقود وترتيب آثارها، - ومنها عقد الإيجار - بحسب الأصل، في حين يُشكّل تدخل السلطة العامة فيها ترويضاً لها واستثناء عن القاعدة، بالرغم من تزايد الاستثناءات في قانون العقود المعاصر.

## المبحث الثاني

### إعادة تنظيم المشرع الجزائري لبعض أحكام عقد الإيجار ومبررات ذلك

تزامن صدور القانون المدني الجزائري سنة 1975 بموجب الأمر 58/75 مع فترة زمنية بلغ فيها المجتمع الجزائري ذروة تجسيد الدولة آنذاك لمبادئ النظام الاشتراكي، الأمر الذي انعكس على المنظومة التشريعية، بما فيها قواعد وأحكام عقد الإيجار. ومع نهاية الثمانينات وبداية التسعينات وإلى اليوم تأثرت القوانين الجزائرية برياح بمبادئ الرأسمالية، فاضطر المشرع الجزائري إلى إقرار تعديل جزئي على أحكام عقد الإيجار أيضا بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93. وعاد مرة أخرى ليُعدّل بعمق القواعد المنظمة لهذا العقد بموجب القانون رقم 05/07، وعليه سنقف في هذا المبحث الثاني على أهم التعديلات التي لحقت بهذه القواعد ومبررات ذلك، من خلال مطلبين اثنين.

المطلب الأول: أهم التعديلات الواردة على عقد الإيجار بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 والقانون رقم: 05/07.

لقد أعاد المشرع الجزائري النظر في السياسة التشريعية المنتهجة إزاء تنظيم عقد الإيجار وفقا للتحويلات التي طرأت، وذلك في محطتين هامتين، سنة 1993، وسنة 2007، نتطرق لبعض هذه التعديلات المهمة في الفرعين التاليين.

#### الفرع الأول: إلغاء حق البقاء في الأمكنة المؤجرة.

من بين أهم ما يلفت انتباه المتصفح للقانون المدني الجزائري في باب العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، نجد إلغاء حق البقاء في الأمكنة بالنسبة لعقد الإيجار، فقد تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، وبذلك قرّر المشرع الجزائري حماية المستأجر بدلا من المؤجر - الذي حضي بهذه الحماية سابقا في ظل الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني -، هادفا إلى حماية الطرف الضعيف وتشجيع الاستثمار في المجال العقاري آنذاك<sup>35</sup>. أي بعدما كان يأخذ بيد المستأجر ويمنح له حق البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة، انقلب إلى الأخذ بيد المؤجر وتشجيعه على الاستثمار في أملاكه بضمان التصرف فيها. بعدما عانى من التكبل بسبب بقاء شاغل الأمكنة؛ الأمر الذي أدى إلى عزوف المالكين عن إيجار أموالهم.

أما القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري؛ فقد أكد مضمون المرسوم التشريعي السالف الذكر بإلغائه الصريح للمواد من 514 إلى 537 المنظمة لحق البقاء في الأمكنة، فأصبح انقضاء أجل عقد إيجار ما يعني ضرورة مغادرة المستأجر للعين المؤجرة فورا<sup>36</sup>. ما عدا بعض الحالات التي استثنائها المشرع ونظمها بأحكام انتقالية<sup>37</sup>.

#### الفرع الثاني: اشتراط الشكلية في عقد الإيجار.

لم ينص الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني حكما يشترط شكلية معينة في إبرام عقود الإيجار، فكان يكفي فيه التراضي والتعبير عنه بأي شكل كان. إلا أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 اشترط تجسيد العلاقة الإيجارية في نموذج خاص مكتوب ومؤرخ، بتأكيده على أنه: "تُجسّد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يُحدّد عن طريق التنظيم ويُحرّر كتابيا بتاريخ مُسمى ..."<sup>38</sup>. وقد تكفل التنظيم لاحقا بإعداد وإصدار هذا النموذج<sup>39</sup>، ولم تكن هذه الشكلية للانعقاد ولا للإثبات آنذاك.

ولم يكتف المشرع الجزائري بذلك فقد أقرّ حكما جديدا في القانون رقم 05/07، إذ اشترط الشكلية في عقد الإيجار؛ حيث نص على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"<sup>40</sup>. وبذلك يكون المشرع الجزائري قد ربّب حكما خطيرا وهو البطلان في حالة عدم إفراغ العلاقة الإيجارية في شكل مكتوب<sup>41</sup> وعدم الاكتفاء باتفاق الأطراف على العين المؤجرة وبدل الإيجار والمدة. والشكلية المقصودة هاهنا

هي شكلية انعقاد وليست شكلية إثبات؛ أي أن الشكلية أصبحت ركنا من أركان انعقاد الإيجار؛ وقد جاء هذا الحكم الجديد مُرتبًا ثانياً ضمن عنوان أركان الإيجار، بعدما اكتفى المرسوم التشريعي رقم 03/93 بترتيب عقوبة فقط، تُطبّق على المؤجر إذا خالف هذا الالتزام طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها في هذا الصدد<sup>42</sup>، مع الإبقاء على العقد صحيح ومنتج لآثاره.

#### الفرع الثالث: تعديلات وتتميمات أخرى.

أدرج المشرع الجزائري بعض التعديلات الأخرى على الأحكام المطبقة على عقد الإيجار، سواء في الموضوع تعديلاً وتتممة وحذفاً؛ مثلما هو الشأن بالنسبة لتحديد مدة الإيجار في العقد تحديداً صريحاً ينتهي بانقضاء الإيجار بقوة القانون، مما يستتبع بالضرورة إلغاء التنبيه بالإخلاء لزوال علته وانعدام الجدوى منه. وكذا الشأن بالنسبة لإثبات عقد الإيجار، فإذا كان المشرع اشترط الكتابة كركن انعقاد في هذا العقد، فإنه تحصيل حاصل القول بأنه لا يمكن إثباته إلا بهذه الكتابة. أما بالنسبة لتنفيذ عقد الإيجار، فإنه لكي يُنفذ في مواجهة الغير، يجب توافر الشروط التي أقرّها التشريع، وهي متعددة وتختلف حسب طبيعة محل عقد الإيجار؛ منقولاً أو عقاراً، وكذا من حيث المدة إذا كان وارداً على عقار. بالإضافة إلى تعديلات أخرى مسّت الشكل؛ مثلما هو الشأن بالنسبة لاستبدال بعض المصطلحات؛ كبديل الإيجار عوضاً عن الأجرة، وهو من المصطلحات المكرّسة قانوناً والمعتمدة واقعاً.

#### المطلب الثاني: مُبررات ودواعي إعادة تنظيم المشرع الجزائري لأحكام عقد الإيجار.

نظّم المشرع الجزائري عقد الإيجار بالأمر رقم 58/75، غير أنه أعاد النظر في بعض القواعد والأحكام المنظمة لهذه العلاقة العقدية الإيجارية، من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 ثم القانون رقم 05/07. تحدّوه في ذلك مواكبة التطور الحاصل في المجتمع وتنظيم هذا العقد من جديد بحذف بعض قواعده وتعديل وتتميم أخرى، وعليه نبحت في مُبررات ودواعي ذلك في الفروع التالية.

#### الفرع الأول: تكييف التشريع الوطني وفق التّحولات الاقتصادية والاجتماعية.

كما هو معلوم أن الجزائر أبقت على تطبيق القوانين الفرنسية مباشرة بعد الاستقلال إلا ما تعارض منها مع سيادتها، وذلك لضرورة المرحلة، ومع صدور القانون المدني باعتباره الشريعة العامة سنة 1975 شرّع في تطبيق القواعد المنظمة لعقد الإيجار المتضمنة فيه، إلى غاية تعديل بعضها بالمرسوم التشريعي رقم 03/93، ثم تلاه القانون رقم 05/07 المعدل للأمر رقم 58/57 المتضمن القانون المدني. فبعد هذه التجربة التشريعية في مجال تنظيم الإيجارات يظهر جلياً أن هذه المحطّات التشريعية التي عرفت عدة تعديلات في أحكام عقد الإيجار لم تكن عشوائية، بالقدر الذي كانت فيه ضرورة واستجابة لحتمية تكييف التشريع الوطني وفق التّحولات الاقتصادية والاجتماعية، إذ كان لابد من دراسة الواقع السياسي والاقتصادي والاجتماعي للمجتمع الجزائري، ومسايرة القواعد القانونية وفقهه، لأن القاعدة القانونية اجتماعية بطبيعتها.

فقد سائرت الجزائر المرحلة الاشتراكية حقبة زمنية معتبرة بإيديولوجياتها المنعكسة على النظام القانوني العام والخاص الذي يحكم العلاقات والتصرفات القانونية، ومع التّحول إلى النظام الليبرالي مع بداية التسعينيات، شهدت البلاد تغييرات جذرية في أنماط الحياة الاقتصادية والاجتماعية التي تقتضي مواكبة النظام الاقتصادي الحر، حيث برزت مفاهيم قانونية جديدة ذات صلة بمبادئ حقوق الإنسان والمساواة وملاءمتها مع طبيعة ونوع العلاقات بين الأشخاص داخل المجتمع<sup>43</sup>. فكان من الضروري تكريس المزيد من المبادئ القانونية المترجمة للخيارات الاقتصادية القائمة بالأساس على مبدأ سلطان الإرادة وتشجيع المنافسة الحرة المشروعة وحماية الملكية الفردية، اعتبارا أنها محور المعاملات المدنية وامتدادها إلى فروع القوانين الأخرى. فجاء إلغاء حق البقاء في الأمكنة بالنسبة لعقد الإيجار لإحداث الشفافية والمرونة والموازنة بين حقوق والتزامات المتعاملين في سوق العقار، والتخفيف من حدة أزمة السكن؛ بعدما كاد أن يجرّد حق البقاء المؤجر من ملكيته، الذي استعصى عليه إتباع إجراءات معقدة لاسترجاع العين المؤجرة، مما أدى إلى عزوف مُلاك المحلات السكنية والمهنية عن تأجيرها والإبقاء عليها مغلقة، فازدادت أزمة السكن<sup>44</sup>.

#### الفرع الثاني: حماية الحقوق وضمان عدالة واستقرار المعاملات

إن اشتراط المشرع ضرورة إ فراغ إيجار المحلات السكنية والمهنية في عقد مكتوب وتقرير جزاء البطلان في حالة تخلف ذلك، من شأنه ضمان استقرار واستمرار المعاملات وتأمين العلاقات التعاقدية بين الأطراف (مؤجرين ومستأجرين)، وكذا حماية حقوقهم وحقوق الغير أيضا؛ كالسماح لإدارة الجباية باستيفاء وقبض حقوق التسجيل، إضافة إلى تحصيل حقوق الضريبة على الدّخل من خلال هذه المعاملات والتّصرفات القانونية<sup>45</sup>.

فإذا كان مضمون العقد عامة هو تنظيم مصالح متعارضة بين أطرافه، في ظل التضارب الموجود بين مطامح الأطراف لتحقيق مكاسب أفضل من جهة وبين مبادئ العدالة العقدية، فإنه من الضروري جدا تغليب العدالة دائما<sup>46</sup>. وإننا نرى أن مراجعة حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر على حد السواء، يُفضي لا محال إلى تحقيق العدالة العقدية، وإقرار التوازن الاقتصادي لهذا العقد،- بعدما كان يحق للمستأجر البقاء في العين المؤجرة ولا يمكن للمؤجر استرجاعها ببساطة -، لأن حق الملكية والتمتع بها واستغلالها والتصرف فيها مضمون لا محال، بعيدا عن التّعسف والإذعان، وبروز طرف ضعيف وطرف قوي يُملي شروطه في ظل الحرية المفترضة. لذلك حدّ سلطان إرادة الأطراف المتعاقدة وتدخل سلطان التشريع والتنظيم ليُلطّف من هذه الحدة ويعيد للعقد توازنه المفقود، وهذا لا يعني القفز على حرية التعاقد - التي تبقى هي الأصل - بل إن هذا التّدخل التشريعي يُعد تنظيما لهذا العقد وحماية لأطرافه، وتفصيلا وتسهيلا لآليات ومتطلبات الإيجار التي يجهلها أو يغفلها الأطراف بحكم الإمكانيات والتّقنيات المتاحة للسلطة العامة وتجربتها في مسألة التشريع والتنظيم ليس إلا.

#### الفرع الثالث: تطور وظيفة الدولة<sup>47</sup>.

إن التحول الذي أفرز الانتقال من الفردانية المطلقة إلى منطق النظرة الجماعية، أثر بشكل واضح على أحكام العقود - ومنها عقد الإيجار - فلم تعد تعني أطرافها فقط، بل صارت مرتبطة بمصالح عامة حيوية تُملئها الضرورة الاجتماعية فتحتملها الدولة، ولما كانت تُلبّي حاجة فردية أضحت وسيلة تلبّي مصلحة ومنفعة عامة<sup>48</sup>، ومن ثم فإن مصلحة الفرد مُتضمنة في مصلحة الجماعة، والفرد عنصر مُشكّل للجماعة. فقد ساد مفهوم حديث للعقد بعد أن طرأت تطورات اقتصادية واجتماعية وسياسية<sup>49</sup>، مما أثر على وظيفة الدولة، فأصبحت تُنظم العلاقات التعاقدية وتتدخل بشكل أو بآخر في تسيير دواليب الحياة الاقتصادية وتوجيه الحياة الاجتماعية؛ وهو ما يُعبّر عنه الفقه القانوني<sup>50</sup>، بـ «بعية العقد» (Publication et socialisation du contrat)، حتى صارت جُلّ الروابط القانونية والتصرفات القانونية رهينة النشاطات الاقتصادية والاجتماعية، حيث أن كثافة هذه الأخيرة نتج عنه تطور القواعد القانونية وتعدد واتساع مجال العلاقات التعاقدية مما أفرز ذلك التداخل المستمر في العلاقات التعاقدية<sup>51</sup>. وهذا التطور الحاصل في وظيفة الدولة لا يعني بتاتا اندثار مبدأ سلطان الإرادة، بل تحوّل من مبدأ حرية الإرادة الفردية إلى مبدأ سلطان الإرادة الجماعية على حد تعبير البعض<sup>52</sup> الذي يقدّم المصلحة العامة على الخاصة. والحقيقة أن تفضيل مصالح الجماعة على حساب مصالح الأفراد لا يندرج إلا في سياق تحقيق المصلحة العامة المشتركة؛ إذ أن هذه الأخيرة تُفضي إلى تحقيق المصلحة الفردية بالتبعية.

وفي هذا الصدد يقول الفقيه جوسران (Josserand): "إن العقد أخذ يخرج أكثر فأكثر من العمل المشترك للأطراف ولم يعد اتفاقا مُنعقدا في ظل الحرية التعاقدية، ومنجزا بفعل الإرادة المتساوية الحرة، فقد أصبح مُوجّها من السلطة العمومية أو من أحد الأطراف والذي يفرض صيغته وشروطه على الأطراف الأخرى"<sup>53</sup>. فالملاحظ على قواعد عقد الإيجار أن القواعد المُكمّلة تغطي على القواعد الأمرة، غير أن هذه الأخيرة ازدادت واتّسعت بدافع تصويب وتسوية العلاقة الإيجارية وتكييفها مع مستجدات الظروف المحيطة بها. وفي تقديرنا أن هذا التدخل ما هو إلا إرادة أخرى مكّمة لإرادة الأطراف المتعاقدة التي تبقى هي الأصل، وهو ما انتهجه المشرع الجزائري بالنسبة للموازنة بين حقوق المؤجر والمستأجر في التعديلات التي مسّت أحكام عقد الإيجار.

تلكم هي أهم المبررات التي نرى أنها أصبحت كافية للتدخل في العلاقات التعاقدية عامة وعقد الإيجار محل الدراسة خاصة، عن طريق التشريع وحتى القضاء بهدف الحد من الحرية العقدية المفرطة تحت ستار المصالح الحيوية للمجتمع، التي تندرج ضمن ما يسمى بالنظام العام. التي لا يمكن مخالفتها في كل الأحوال؛ لأن غايتها الموازنة بين الإرادة والعدالة والمصالح العام<sup>54</sup>، وكذا حفظ المراكز القانونية وضمان حماية المصلحة الكلية للجماعة<sup>55</sup>، وحماية الطرف الضعيف، ومن ثم يأخذ هذا النظام العام المقيد لحرية التعاقد صورتين؛ النظام العام الاقتصادي التوجيهي والنظام العام الاجتماعي الحمائي<sup>56</sup>. وهكذا يظهر التطور الذي لحق بفكرة النظام العام لما تضاعفت نصوصها واتخذت صورا عديدة وجديدة، وفي هذا

الشأن يرى البعض أن النظام العام الكلاسيكي سلبى أساسا، لأنه يظهر في التشريع المانع لبعض العقود أو بعض الشروط، في حين أن النظام العام المعاصر أكثر إيجابية؛ لأن المشرع يفرض من خلاله سلطان ومضمون العقد<sup>57</sup>.

وعليه، فإن كل تعديل أو تتميم لقاعدة قانونية في أحكام عقد الإيجار تندرج في نطاق ونهج التوفيق بين مصالح والتزامات وحقوق المتعاقدين أفرادا وجماعات، وكذا بين الإرادة والحرية الفردية من جهة وبين الإرادة التشريعية والسلطة العامة الحامية للمصلحة العامة من جهة أخرى.

#### خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، وبعد الوقوف على تحديد مفهوم عقد الإيجار ذي الاستعمال السكني والمهني بالخصوص، وإبراز الأهمية القانونية والاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها في حياة الأشخاص فرادى وجماعات بدافع الحاجة أو الاستثمار، وبعد الإطالة على أهم النصوص القانونية التي تكفلت بتنظيم هذا العلاقة الإيجارية في التشريع الجزائري؛ سواء من خلال الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، أو المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، أو القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني؛ حيث أدخل المشرع الجزائري بعض التعديلات المهمة على هذه القواعد المنظمة لعقد الإيجار ذي الطابع السكني والمهني.

وقد اتضح لنا أن هذا التعديل الجزئي أو الكلي الذي لحق ببعض الأحكام القانونية يُعد تكريسا لإرادة وحرية الأطراف في هذا العقد تارة، وحداً وترويضاً لها تارة أخرى، وهو يستند إلى العديد من المبررات والدواعي. فالمشرع الجزائري تبني مبدأ سلطان الإرادة وحرية الأشخاص في عقد الإيجار أصلا؛ نظرا لسيادة هذا المبدأ وضرورته واستحالة الاستغناء عنه باعتباره أساس كل العقود، غير أنه أورد قيودا واستثناءات عليه أملت ظروف وحتميات. - بالرغم من اتساع مساحة الاستثناءات - حيث أن القانون المدني الجزائري بما تضمن من أحكام تتعلق بعقد الإيجار جاءت لتحمي حرية تعاقد الأشخاص غير أن هذه الحرية ليست مطلقة بل تقف عند حدود معينة لا يمكن تجاوزها حرصا على النظام العام أو المصلحة الجماعية.

إن أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري في فترة السبعينات والثمانينات كانت تتماشى والنهج الاشتراكي المتبني آنذاك، وبعد التسعينات وإلى اليوم حدثت تغيرات وطرأت مستجدات بسبب التحول إلى النهج الليبرالي؛ الذي يقتضي تكريس الحرية أكثر على مستوى المنافسة وترقية الاستثمار، فكان من الضروري أن تُواكب تلك الأحكام ذلك، ومهما كان سواء ظهور النزعة والمصلحة الفردية أو الجماعية على فلسفة القانون المنظم للإيجار كعلاقة تعاقدية؛ فإن المشرع الجزائري حاول التوفيق بين مصالح المتعاقدين المشتركة أو المتضاربة، ومعاصرة التطور الحاصل مع مسيرة ديناميكية حركة التشريع الواسعة، في ظل إصلاح المنظومة التشريعية الوطنية وتكييفها وتحيينها؛ عملا بشعار التشريع مرآة عصره لأنه يعكس حقيقة الوضع

الاقتصادي والاجتماعي في أي مجتمع، على أن يكون تدخل التشريع أو التنظيم مُكملاً لحرية وإرادة أطراف العقد لا مُلغياً لها.

## الهوامش:

- <sup>1</sup> لقد صدر القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي تضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية وحقوق الإنسان، وخصوصيات مجتمعنا العربي المسلم، وذلك إلى غاية 05 يوليو 1975.
- <sup>2</sup> سورة النساء، الآية 24، وسورة الطلاق، الآية 06.
- <sup>3</sup> ابن منظور، لسان العرب، الباحث العربي، قاموس عربي عربي، باستخدام الموقع الإلكتروني: <http://baheth.info/all.jsp>.
- <sup>4</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، ط. 01، سنة 2010، ص. 12.
- <sup>5</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص. 12.
- <sup>6</sup> محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم: 05/07 المتضمن تعديل القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2009/2008، ( مطبوعة غير منشورة )، ص. 01.
- <sup>7</sup> المادة 467 من القانون رقم: 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتممم 58/75 المتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج.، ع. 31، المؤرخة في 13 مايو 2007، ص. 03.
- <sup>8</sup> المادة 467 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتممم، ج. ر. ج. ج.، ع. 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص. 1017، 1018.
- <sup>9</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص. 07.
- <sup>10</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص. 11.
- <sup>11</sup> المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ج. ج.، ع. 14، المؤرخة في 03 مارس 1993، ص. 07.
- <sup>12</sup> المادة 22 من نفس المرسوم التشريعي، ص. 08.
- <sup>13</sup> هذه أهم القواعد التشريعية التي تحكم وتنظم عقد الإيجار، وقد ركّزنا على الإشارة إلى الأحكام الواردة في القانون المدني والمنظمة له، على أن نعود بشيء من التفصيل إلى هذه التعديلات ومبرراتها في المبحث الثاني.
- <sup>14</sup> عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج. 01، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ط. سنة: 2004، ص. 70.
- <sup>15</sup> جاك غيستان ( J.GHESTIN )، المطول في القانون المدني، تكوين العقد، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ط. 01، سنة: 2000، ص. 53.
- <sup>16</sup> محسوب محمد، أزمة العدالة العقدية في القانون الروماني، دراسة تحليلية مقارنة مع الفكر القانوني الحديث، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ط. سنة: 2000، ص. 127.
- <sup>17</sup> المادة 59 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق ذكره، ص. 993.
- <sup>18</sup> MALLAURIE Ph., AYNES L., et STOFFEL-MUNCK Ph., Droit civil, Les obligations, Defrénois, Paris, France, 02<sup>e</sup> éd. 2005, p. 357.
- <sup>19</sup> أحمد عيسى، الدولة بين الفرد والجماعة في المجال التعاقدية، مجلة: دراسات قانونية، مخبر القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ع. 04، سنة: 2007، ص. 51.

- <sup>20</sup> فتحي عبد الرحيم عبد الله، شرح النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، (بدون ذكر دار ومكان النشر)، ط. 03، سنة: 2001/2000، ص. 26.
- <sup>21</sup> لتفاصيل أكثر عن فكرة الإرادة والعقد تُراجع: حليس لخضر، مكانة الإرادة في ظل تطور العقد، دراسة لبعض العقود الخاصة، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2016/2015، وقد نوقشت بتاريخ: 15 يونيو 2016، ص. 13-250.
- <sup>22</sup> Benslimane née Hadj Mokhtar Leila, de la théorie de l'autonomie de la volonté et de ces effets dans le droit contractuel algérien, mémoire de magister en droit privé, institut de droit et des sciences administratives, université d'Oran, Algérie, 1983, p. 06 et 08.
- <sup>23</sup> المادة 106 من القانون المدني الجزائري، وتقابلها المادتان 1134 و 147 من القانونين المدنيين الفرنسي والمصري على التوالي.
- <sup>24</sup> BENABENT A., Droit Civil, Les obligations, Montchrestien, Paris, France, 08<sup>e</sup> éd., 1997, p. 193.
- <sup>25</sup> FALLON B-H., et SIMON A-M., Droit Civil, éd. Dalloz, Paris, France, 04<sup>e</sup> éd. 1997, p. 219.
- <sup>26</sup> المادة 467 من القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 السالف الذكر.
- <sup>27</sup> أحمد عيسى، المرجع السابق، ص. 53.
- <sup>28</sup> بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج. 01، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، د. م. ج. بن عكنون، الجزائر، ط. 03، سنة: 2004، ص. 203.
- <sup>29</sup> إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، د. م. ج. بن عكنون، الجزائر، ط. 09، سن: 2007، ص. 31، 32. وكذلك: محمد سعيد جعفرور، مدخل إلى العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط. سنة: 2004، ص. 20.
- <sup>30</sup> إن اصطلاح النظام العام (l'Ordre Public) من المصطلحات التي استعصى على الفقه والتشريع التصدي لها بضبط مفهوم جامع مانع لها، كونه ذو مفهوم فضفاض ونسبي ومتغير زمانا ومكانا، وقد عرّفه البعض بأنه مجموعة النظم والقواعد التي قصد بها إلى المحافظة على حسن سير المصالح العامة في الدولة وإلى ضمان الأمن والأخلاق في المعاملات بين الأفراد بحيث لا يجوز للأفراد أن يستبعدوها في اتفاقاتهم؛ لتفاصيل أكثر يُراجع: فيلالي علي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موقف للنشر والتوزيع، الجزائر، ط. 01، سنة: 2001، ص. 208، 209.
- <sup>31</sup> فيلالي علي، المرجع السابق، ص. 211.
- <sup>32</sup> فيلالي علي، المرجع السابق، 2001، ص. 41.
- <sup>33</sup> عابد فايد عبد الفتاح فايد، تعديل العقد بالإرادة المنفردة، محاولة نظرية في قانون الالتزامات المقارن، دراسة تطبيقية في عقود السفر والسياحة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ط. سنة: 2005، ص. 16.
- <sup>34</sup> بن شعبان حنيفة، محاضرات في نظرية الالتزام، (غير منشورة)، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2003/2002، ص. 16.
- <sup>35</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص. 05.
- <sup>36</sup> تجدر الإشارة إلى أن الإيجارات المقصودة هي الإيجارات ذات الاستعمال السكني، أما نظيرتها ذات الاستعمال التجاري فقد سمح المشرع الجزائري بتمديد عقود الإيجار فيها (حق البقاء) بموجب المادة 172 وما بعدها من الأمر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، ج. ر. ج. ع. ع. 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975، ص. 19. غير أن المشرع تراجع عن ذلك وألغى حق البقاء في هذه الأمكنة ذات الاستعمال التجاري، وأصبح التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق مرتبطان بإرادة المؤجر والمستأجر، بموجب نص المادة 187 مكرر من القانون التجاري السالف الذكر، والتي جاء في فقرتها الثانية أنه: "... يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء أجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك".
- <sup>37</sup> مثلما هو الشأن بالنسبة للإيجارات التي تم إبرامها في ظل القانون القديم، فإنها تبقى خاضعة له مدة عشر (10) سنوات بدء من نشر القانون الجديد في الجريدة الرسمية، حسب نص المادة 507 مكرر من القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، أو الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة عند تاريخ نشر هذا القانون، فإنهم يتمتعون بحق البقاء إلى غاية وفاتهم، ما عدا ذلك يسري مبدأ الفورية في تطبيق القوانين من حيث الزمان.
- <sup>38</sup> الفقرة الأولى من المادة 21 من نفس المرسوم التشريعي، ص. 07.

- <sup>39</sup> طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، الذي صادق على النموذج المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، والمتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ج. ج. ع. 17، المؤرخة في 03 مارس 2994، ص. 09، 10.
- <sup>40</sup> المادة 467 مكرّر من القانون رقم 05/07 السالف الذكر، ص. 03.
- <sup>41</sup> وبهذا الخصوص نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يشترط الكتابة الرسمية التي يتولى الإشراف عليها وإعدادها وتحريرها الضابط العمومي قانونا، إلا ما استثنى من ذلك حسب نص المادة 324 و 324 مكرّر من القانون المدني الجزائري، (كعقود الإيجار الزراعية والتجارية، إضافة إلى العقود الأخرى)، بمعنى أنه يمكن أن تكون كتابة عقد إيجار بشكل عرفي.
- <sup>42</sup> حسب نص الفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السالف الذكر.
- <sup>43</sup> الجريدة الرسمية لمداوالت المجلس الشعبي الوطني، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، محضر الجلسة العلنية الثانية المنعقدة في 26 مارس 2007، السنة الخامسة رقم 223، المؤرخة في 11 أبريل 2007، ص. 04.
- <sup>44</sup> الجريدة الرسمية لمداوالت المجلس الشعبي الوطني، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرجع السابق، ص. 03، 04.
- <sup>45</sup> الجريدة الرسمية لمداوالت المجلس الشعبي الوطني، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرجع السابق، ص. 04.
- <sup>46</sup> محمد وحيد الدين سوار، الاتجاهات العامة في القانون المدني الأردني، دراسة موازنة بالفقه الإسلامي والمدونات العربية، ط. 01، سنة: 1996، ص. 111.
- <sup>47</sup> لتفاصيل أكثر عن هذه الفكرة تُراجع مذكرتنا: علاق عبدالقادر (أساس القوة الملزمة للعقد وحدودها، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2006/2007، ص. 98-99).
- <sup>48</sup> فيلاي علي، المرجع السابق، ص. 41.
- <sup>49</sup> فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، العقد، الإرادة المنفردة، الفعل المستحق للتعويض، الإثراء بلا سبب، القانون، قصر الكتاب، (بدون ذكر مكان النشر)، ط. سنة: 2006، ص. 126.
- <sup>50</sup> فيلاي علي، المرجع السابق، ص. 41.
- <sup>51</sup> عبد المنعم موسى إبراهيم، حسن النية في العقود، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ط. سنة: 2006، ص. 83 وما بعدها.
- <sup>52</sup> محفوظ لعشب، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط. سنة: 1990، ص. 155.
- <sup>53</sup> عبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، ص. 115.
- <sup>54</sup> عبد الرزاق أحمد السهوري، المرجع السابق، ص. 126.
- <sup>55</sup> محمد الصالح خراز، المفهوم القانوني لفكرة النظام العام، مجلة: دراسات قانونية، دار القبة للنشر والتوزيع، الوادي، الجزائر، ع. 06، جانفي 2003، ص. 41.
- <sup>56</sup> خديجة فاضل، تعديل العقد أثناء التنفيذ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية: 2002/2001، ص. 09 وما بعدها.
- <sup>57</sup> FLOUR J., AUBERT J-L., et SAVEAUX E., Droit civil, Les obligations, l'acte juridique, éd. D. Delta, Paris, France, 10<sup>e</sup> éd., 2002, p.76.