شهر عقد الايجار طويل المدة

Validity of the long-term lease

د. جريدان فاطمة رجاء*[1]، أ د. لبيض ليلى[2]

[1] جامعة زيان عاشور الجلفة، radjadjeridane@yahoo.com

[2] جامعة زيان عاشور الجلفة، leilab6666@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2024/08/05 تاريخ القبول: 2024/09/28 تاريخ النشر: 2024/12/26

ملخص:

يعتبر عقد الايجار طويل المدة من أهم العقود التي تتضمن الانتفاع بالأملاك العقارية الوقفية دون المساس بطبيعتها، وآلية مثلى للاستثمار فيها من أجل دفع الحركة الاقتصادية.

ولا يكفي توافر أركان عقد الايجار طويل المدة لترتيب آثاره كاملة، بل يجب أن يتم اخضاعه لعملية الشهر العقاري عن طريق التسجيل بالرغم من أنه ينصب على حق شخصي وهذا حماية للمتعاقدين وللغير.

كلمات مفتاحية: إيجار؛ الشهر العقاري؛ نفاذ؛ الغير.

Abstract:

The long-term lease contract is considered one of the most important contracts that guarantee the use of endowment real estate properties without compromising their nature, and is an ideal mechanism for investing in them in order to advance economic activity.

The legislator required that the long-term lease contract must be published in order to arrange its effects, even though it is a personal right in order to protect both parties of the contract and the third party.

Keywords: rent; real estate registration; the third party.

- **مقدمة**

يشكل الوعاء العقاري الوقفي ثروة هامة من شأنها المساهمة في تطوير الاستثمار ودعم الحركة الاقتصادية بشكل عام، ولن يتأتى ذلك إلا بإيجاد سبل تكفل الانتفاع به في إطار منظم دون المساس بطابعه كونه ملكا وقفيا.

ولا شك أن الوسيلة الأمثل لتحقيق هذه الغاية تتمثل في الانتفاع بالملك العقاري الوقفي بموجب عقد يتلاءم مع طبيعة المال الوقفي من جهة، ومع طبيعة الاستثمار من جهة أخرى. فالاستثمار يتطلب آلية تضمن امتداد هذا العقد لمدة زمنية تكفي لتحقيق الغرض المبتغى.

ومن أهم عقود الانتفاع بالشيء، عقد الايجار والذي يعتبر من العقود الزمنية، وبما أنه كذلك فإنه يضمن الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة زمنية محددة، على أن يتم ارجاع العين المؤجرة بعد انتهاء هذه المدة.

ولقد عرفت الإيجارات طويلة المدة منذ القدم، وعرفت عدة صور منها الحكر والمرصد..، وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال تنظيمه لكيفية تسيير الأملاك الوقفية تاركا المجال للرجوع للقواعد العامة في تنظيم أحكامها.

وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن المشرع الجزائري أوجب شهر عقود الايجار التي تزيد مدتها عن 12 سنة ورتب آثارا في حالة الاخلال بذلك، بالرغم من أن التسجيل هو وجوبي في الأصل في الحقوق العينية العقارية في حين أن عقد الايجار هو حق شخصي، من هنا تثور الإشكالية التالية:

- ماهي دوافع المشرع الجزائري لفرض عملية شهر الايجار طويل المدة؟ وماهي الآثار المترتبة عنه.

وهذا ما سنجيب عليه فيما يلي وفقا للخطة التالية:

- المبحث الأول: عقد الايجار طويل المدة الخاضع للشهر العقاري
- المبحث الثاني: آثار شهر الايجار طويل المدة.

المبحث الأول: عقد الايجار طويل المدة الخاضع للشهر العقاري

بما أن عقد الايجار طويل المدة في الأملاك الوقفية مستمد من القواعد العامة، وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن الإيجارات التي يجب شهرها هي تلك التي تفوق مدتها 12 سنة. وهذا من خلال إجراءات حددها المشرع تتم على مستوى المحافظة العقارية. فما هو المقصود بالإيجار طويل المدة؟ وماهي هذه الإجراءات.

المطلب الأول: مفهوم عقد الايجار طويل المدة

يعتبر عقد الايجار أحد أهم التصرفات القانونية نظرا لوظيفته الاجتماعية والاقتصادية، لذا عرف عقد الايجار في القانون الجزائري عدة تعديلات لعل أهمها ما جاء به القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني.

عقد الايجار هو عقد من عقود الانتفاع بالشيء، وهو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء لقاء أجرة يؤديها المستأجر وعرفه المشرع الجزائري بموجب نص المادة 467 من القانون المدني: " الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم".

من خلال هذا النص يتبين لنا:

- الايجار عقد معاوضة: ذلك أن المؤجر يأخذ الأجرة مقابلا للمنفعة التي يستفيد بها المستأجر وفي المقابل يستفيد المستأجر من منفعة العين المؤجرة، والتزام المؤجر في عقد الايجار إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء.
- من العقود الزمنية التي يلعب فيه الوقت دورا مهما، ويعد عنصرا جوهريا فعلى أساسه تتحد التزامات الطرفين. والذي قد يتفق عليه الطرفان أو يحدده القانون.
- عقد شكلي: وهذا ما نصت عليه المادة 467 مكرر من القانون المدني.[1] فيتم تحريره في شكل رسمي ويسجل طبقا لأحكام التسجيل ويعفى من الرسوم عملا بنص المادة 44 من قانون الأوقاف.

وبيان ذلك أن الغرض من عقد الايجار هو الانتفاع بالشيء المؤجر مدة معينة، يلتزم بعدها برده إلى مالكه.

ويتفق المتعاقدان عادة في عقد الايجار بتحديد المدة له، بشرط احترام الطابع المؤقت للإيجار فلا يجوز الاتفاق على مدة مؤبدة له أو في حكم التأبيد. [2]

ولو أن أغلب التشريعات لم تضع حدا أقصى للمدة التي يجوز فيها التأجير، إلا أن غالبية الفقه رأت عدم جواز أن تكون منفعة الشيء المؤجر بالغة الطول، بحيث تفصل منفعة الشيء المؤجر عن ملكيته مدة طويلة واعتبروا مدة الايجار تأبيدا غير مشروع، وإن كان تأبيدا نسبيا.[3]

ولقد نص المشرع الجزائري على عقد الايجار باعتباره من أهم تقنيات الاستغلال والاستثمار للأملاك الوقفية وهذا من خلال قانون الأوقاف رقم 10/91 وذلك بموجب نص المادة 42 والتي جاء فيها: " تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"

واخضع عقود الإيجارات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري.[4]

وما يهمنا هو الايجار الذي تكون مدته طويلة، والتي يجوز لناظر الوقف ابرامها باعتباره مكلفا بإدارة الأملاك الوقفية عملا بنص المادة 13 من المرسوم 98-381.

إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 2000-200 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف فإن وزارة الشؤون الدينية ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هو الطرف المؤجر في عقد الايجار وهو صاحب الحق في التأجير.[5]

أما إذا تعلق الايجار بالأراضي الوقفية الفلاحية فيشرك في ابرام العقد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يمثله مدير الفرع الولائي وهذا حسبما جاء في المرسوم التنفيذي 14-70.[6]

ولاعتبار المدة الطويلة في هذه العقود أوجب المشرع الجزائري شهرها وهذا بمقتضى نص المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام واعداد السجل العقاري، والتي جاء فيها: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم اشهارها، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الامر 71-73 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن الثورة الزراعية".[7]

وبذلك يجب أن تكون هذه العقود خاضعة لعملية الشهر العقاري، بالرغم من أن حق الايجار في الأصل هو من الحقوق الشخصية، ومع ذلك أوجب المشرع الجزائري شهره.

فالشهر العقاري فرضه المشرع الجزائري من أجل ترتيب الأثر الناقل في الحقوق العينية وليس للحقوق الشخصية وهذا عملا بنص المادة 793 من القانون المدني.

ولعل وجوب شهر عقد الايجار ليس بغرض ترتيب الأثر الناقل ولا لاعتباره حقا عينيا ما دام أنه لا ينقل الملكية ولو طالت مدته.

المطلب الثاني: إجراءات شهر عقد الايجار طويل المدة

إذا كانت مدة عقد الايجار تزيد عن 12 سنة فإنه يخضع لعملية الشهر العقاري بموجب إجراءات حددها المشرع نعرضها فيما يلي بعد عرض مفهوم الشهر العقاري.

الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري

عرف الانسان فكرة الشهر العقاري منذ أقدم العصور بهدف تثبيت الملكية لأصحابها وحماية التعامل بها من الغش والخداع، ويمكن تعريفه بأنه مجموعة من القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية

العقار وتثبيت ملكيته وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للكافة الاطلاع عليها.[8]

ولقد عرفت التشريعات نظامين للشهر العقاري؛ نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، أما عن نظام الشهر العقاري في الجزائر فهو تركيبة تشكلت تدريجيا من خلال عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، بدأ بنظام الشهر الشخصي المتوارث عن الاستعمار الفرنسي إلى غاية أخذه بنظام الشهر العيني بموجب الامر 74/75.

بالرجوع إلى الأمر 74/75 لاسيما المادة 12 منه التي تنص: " **إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.**

ويتم اعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما." فإن المشرع الجزائري اعتمد نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع إدراكا منه بمدى صعوبة تجسيد هذا النظام العقاري على الواقع نظرا لصعوبة إتمام عملية المسح، نص في المادة 27 من الأمر 74/75 على ما يلي: " **إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات او حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي...** " و هذا ما يفيد بأن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني كأصل عام و كاستثناء أو كمرحلة انتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي هذا من جهة.

من جهة أخرى فإنه باستقراء النصوص العقارية فإنه يتجلى لنا أنه بالرغم من اخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني إلا أنه لم يأخذ بالمبادئ التي جاء بها هذا النظام على مطلقها.

فالسجل العقاري الجزائري أخذ بمبادئ نظام الشهر العيني مثل الأثر المنشئ والسجلات والبطاقات العينية، إلا أنه مزجه ببعض مبادئ وأحكام نظام الشهر الشخصي الموروث من فرنسا كطبيعة المحافظ العقاري وعدم الأخذ بمبدأ الأثر المطهر للشهر وتقرير حق الطعن في التصرفات المشهرة وكذا البطاقات الأبجدية والشخصية التي نجدها في المناطق التي لم تطلها عملية المسح. وبهذا يمكن القول أن نظام الشهر العقاري الجزائري يتسم بنوع من الخصوصية.

الفرع الثاني: شهر عقد الايجار عن طريق التسجيل

يعتبر الشهر سببا لنشأة الحقوق العينية العقارية، كون أن إنشاء البطاقة العقارية أو الصحيفة العقارية لأول مرة هو شهادة ميلاد للوحدة العقارية ويفصل حاضر الوحدة العقارية تماما عن ماضيها، فلا يعترف إلا

بالحقوق التي قيدت على الوحدة العقارية، وتنقضي كل الحقوق التي أغفل قيدها والتي كانت موجودة من قبل.[9]

التسجيل كوسيلة لشهر الحقوق العينية الأصلية في السجل العقاري، يترتب عليها وجود الحق وانتقاله فيما بين المتعاقدين وحتى بالنسبة للغير وهذا ما أكدته المادة 793 من القانون المدني.

و يقصد بالتسجيل اخضاع التصرفات المنشئة والناقلة والمعدلة والمقررة أو الكاشفة والمنهية لحقوق عينية أصلية على عقار والأحكام المتعلقة بها، و يدون في دفتر رقم الشهر وتاريخه وساعة إجرائه واسم الصادر لصالحه المحرر واسم الصادر ضده وبيان العقار ونوع التعامل.[10]

وبهذا يشكل التسجيل المنطلق الوحيد لتحديد هوية العقار المحفظ من الناحيتين المادية والقانونية، بحيث يكفي الرجوع إليه لكي توضح على وجه الدقة أوصافه ومشتملاته ومساحته وحدوده ويعرف على وجه اليقين مالكه وأصحاب الحقوق العينية المنشأة عليه.[11] وهو كذلك بترتب عليه عدم انتقال الملكية إلا بالتقييد أي أنه لا تثبت للمشتري مثلا مزايا الملكية، فليس له أن يتصرف في العقار طالما أنه لم يسجل حقه فهو لم ينشأ بعد وهما من أهم آثار التقييد [12]

و لذلك أوجبت القوانين على أصحاب الحقوق العينية أن يعلنوا عن تصرفاتهم وحقوقهم بقيدها في السجل العقاري، لكي تثبت لهم، ولكي يمكنهم الاحتجاج بها غير الغير، وبغير هذا التسجيل فإن الحق العيني لا يعتبر موجودا لا بالنسبة للمتعاقدين ولا بالنسبة للغير، فالتسجيل العقاري العيني هو الذي ينشئ الحق العيني وينقله أو يغيره أو يزيله وهو الذي يعطي صاحب الحق الاحتجاج في مواجهة الغير.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع قد أوجب إخضاع بعض الحقوق الشخصية التي ترد على عقارات، من بين هذه العقود عقود الايجار مدتها اثني عشرة سنة كي يرتب أثرا بين الأطراف المتعاقدة ويحتج به تجاه الغير عملا بنص المادة 17 من الأمر 74/75.

اختلف الفقه في سبب اخضاع عقد الايجار للشهر العقاري ، فرأى الأستاذ مجيد خلفوني أن عقد الايجار طويل المدة يتحول من حق شخصي إلى حق عيني، ذلك أن طول مدته يمس بجوهر الشيء ويقلل من قيمته، ويترتب على عدم إجراء الشهر، أن عقد الإيجار لا يعتبر موجودا حتى فيما بين المتعاقدين ولا يكون له حجة على الغير.[13]

و في نفس الصدد يرى بعض الفقه فيما يتعلق بإيجار الأراض الزراعية، بأنه لا يوجد أي شك في أن نظام إيجار الأرض الزراعية بزيادته في مزايا حق المستأجر التي تميل به على أن يكون حقا عينيا لا مجرد حق شخصي.[14]

في حين أن الأستاذ أنور طلبة يرى أن وجوب شهر عقد الإيجار وإن كان يرتب إلتزامات شخصية يعود إلى اقترابه من أعمال التصرف، لذا وجب شهره حتى يعلم به الغير الذي تؤول له ملكية العين المؤجرة.[15] و في نفس الاتجاه يرى الفقية عبدالرزاق أحمد السنهوري أن عقد الإيجار ينشئ فقط التزامات شخصية بين المؤجر والمستأجر وليس من شأنه نقل حقوق عينية على العين المؤجرة.[16]

المبحث الثاني: آثار المترتبة عن شهر عقد الايجار طويل المدة

يكون عقد الايجار وفقا للقواعد العامة ملزما لطرفيه بمجرد استيفاء اركانه دون الحاجة لإجراء ما. ولكنه لا يسري في مواجهة الغير الا إذا كان ثابت التاريخ، وهذا لأن القاعد العامة لا تجيز الاحتجاج بتاريخ المحرر على الغير إلا إذا كان له تاريخا ثابتا.

في حين أن عقد الايجار طويل المدة والذي أوجب المشرع الجزائري شهره، تترتب عنه آثار متباينة بين طرفي العقد وفي مواجهة الغير.

المطلب الأول: آثار عقد الايجار طويل المدة فيما بين المتعاقدين

متى انعقد الايجار صحيحا كان نافذا في مواجهة المتعاقدين وهما المؤجر والمستأجر، ويأخذ حكم المتعاقدين في هذا الصدد الخلف العام سواء كان خلفا عاما للمؤجر أو المستأجر. وينشأ التزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر.

وهذا هو الحال بالنسبة للإيجارات الوقفية، فيرتب هذا الاخير على عاتق المؤجر في عقد الايجار الوقفي وفقا للقواعد العامة بالتزامات تتمثل في تسليم العين المؤجرة وصيانتها، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية. في حين أن التزامات المستأجر تختلف باختلاف طبيعة العقار الوقفي في كونه عقارا فلاحيا [17]أو عقارا مبنيا.[18]

في حين أن المشرع الجزائري اعتبر عقد الايجار طويل المدة والذي مدته 12 سنة وما فوق لا يكون لها أي أثر بين الأطراف في حالة عدم اشهارها وهذا مع مراعاة أحكام المادة 165 من الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن الثورة الزراعية.

لقد رتب المشرع الجزائري على عدم شهر عقد الايجار طويل المدة فيما بين الطرفين، أن هذا العقد لا يكون له أي أثر فيما بينهما وهذا يعني أنه إذا أبرم عقد ايجار لمدة تفوق 12 سنة فلا يجوز لأي منهما التمسك بوجوده طالما أنه غير مشهر بالمحافظة العقارية، وهذه دعوة لإشهار العقد طويل المدة حتى يتسنى لطرفيه التمسك بوجوده.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 17 من الأمر 74/75 مستمدة من نص المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 1955/01/04 من حيث المدة المحددة في عقد الايجار، غير أنها تختلف عنها من حيث الاثار المترتبة عند تخلف الشهر كما سيتم توضيحه.

المطلب الثاني: أثر شهر عقد الايجار طويل المدة في مواجهة الغير

لقد رتب المشرع الجزائري جزاء عدم النفاذ في مواجهة الغير في حالة عدم اشهار هذا العقد، أي أن عقد الايجار طويل المدة إذا لم يتم اخضاعه لعملية الشهر لا يكون نافذا في مواجهة الغير.

والغير هنا هو الشخص الذي كسب حقا على العقار المؤجر وقام بشهره وفقا للقانون قبل تسجيل عقد الايجار، ويجوز أن يكون الحق الذي كسبه الغير في العقار المؤجر حقا عينيا أصليا كما يجوز أن يكون حقا عينيا تبعيا أو شخصيا.[19]

ومنه يجوز أن يكون الحق الذي كسبه الغير في العقار المؤجر حقا عينيا أصليا المشتري والموهوب له والموصى له، ويعتبر هؤلاء جميعا من الغير وقت تسجيل البيع أو الهبة أو الوصية، كما قد يكون الحق الذي كسبه الغير حقا عينيا تبعيا مثل الدائن المرتهن رهنا رسميا أو صاحب اختصاص أو صاحب امتياز، كما يمكن أن يكون حقا شخصيا واجب الشهر مثل الدائن العادي الذي يعتبر من الغير من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية.[20]

ومنه فلا يعد من الغير الخلف العام وكذا الدائن العادي قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فهذا الأخير لا يتعلق حقه بشيء مملوك لمدينه الا إذا شرع في التنفيذ على الشيء.[21]

ولذلك لا يجوز الاحتجاج بوجود هذا العقد في مواجهة الغير إذا كانت مدته 12 عاما أو أكثر إذا لم يكن مشهرا، والحكمة من ذلك أن الايجار طويل المدة الذي تزيد مدته عن 12 سنة يفصل بين الملكية والمنفعة ويكون شبيها بالتصرف الذي يحد من منفعة العقار أو ينشئ تكليفا عينيا عليه على الرغم من أنه لا يولد للمستأجر إلا حقا شخصيا، فهو ينقص من قيمة العقار المؤجر، لهذا تدخل المشرع لتوفير وسيلة علم

واضحة للغير بعلم من خلالها أن العقار قد تم تأجيره لمدة طويلة. وهذا العلم يتحقق بالشهر دون الحاجة للتميز في كون هذا الغير حسن أو سيء النية.[22]

إذا أبرم عقد الايجار لمدة أكثر من 12 سنة ولم يشهر، هل نعتد بمدة 12 سنة فقط وما يزيد عنها لا يكون نافذا؟ بالرجوع إلى القانون الفرنسي الذي رتب جزاء عدم النفاذ في الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة في مواجهة الغير، فإذا كان عقد الايجار غير المشهر مدته 18 سنة فلا يكون نافذا في مواجهة الغير الا في حدود مدة 12 سنة الأولى ولا يكون نافذا بالنسبة اليه بالنسبة السنوات الستة اللاحقة.[23]

وعن الأثر المترتب عن عدم شهر حق الايجار الذي مدته 12 سنة فهو، عدم الوجود بين الأطراف أو كما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 لا يكون لها أي أثر بين الأطراف، أما بالنسبة للغير فلا يحتج به.

وبذلك يترتب على عدم شهر هذه الإيجارات، أثر عدم الوجود بين الأطراف وأثر عدم النفاذ بالنسبة للغير ، و هذه الازدواجية في الآثار هي التي تميز الإيجارات طويلة المدة في عملية الشهر العقاري، إذ عاملها معاملة الحق العيني عند عدم شهره،

إن المدة المحددة بـ 12 سنة اتي أخذ بها المشرع الجزائري توحي بأنها مستوحاة من ما أخذ به المشرع الفرنسي بموجب المادة 3/30 من مرسوم 1955/01/04 التي حددت مدة الإيجارات الطويلة الخاضعة للشهر بـ 12 سنة والتي رتبت على عدم شهرها جزاء عدم نفاذها في مواجهة الغير فيما يزيد عن هذه المدة.

بالرجوع إلى المشرع المصري فقد رتب نفس الجزاء بموجب نص المادة 28 من قانون رقم 142 لسنة 1964 التي جاء فيها: " يجب قيد الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم قيدها ألا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات وفيما زاد عن على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة للمخالصات والحوالات".

وهذا الحكم مستمد من القانون المدني المصري[24] بموجب نص المادة 1045 في فقرتها الثانية: "... إذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات. فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

هذا الحكم الأخير الذي أخذ به المشرع الجزائري بموجب نص المادة 896 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثانية والتي جاء فيها: " وإذا كان الايجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات. فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

وبذلك جعل المشرع الجزائري مدة 9 سنوات لنفاذ عقد الايجار في القانون المدني، بينما اشترط مدة 12 سنة في المادة 17 من الأمر 74/75 ورتب عليها أثر عدم الوجود فيما بين المتعاقدين.

قد يكون ذلك الاختلاف إلى نص عام ونص خاص، والخاص يقيد العام كما هو معلوم، وقد يكون خطأ من المشرع الذي استمد بعض أحكام قانون الشهر العقاري من القانون الفرنسي، واستمد أحكام القانون المدني من القانون المدني المصري دون مراعاة لهذا التباين في المدد.

كان من الأجدر مراعاة ذلك تفاديا لهذا الانزلاق، لاسيما أن الأثر المنطقي لعدم شهر الإيجارات الطويلة عدم النفاذ بالنسبة للغير، ويثور التساؤل حول أثر عدم الوجود بالنسبة للطرفين يتعلق بحق شخصي وليس بحق عيني حتى وإن طالت مدته.

هذا فضلا على عدم تصور أن يكون الشهر مصدرا لحقوق الايجار مثل ما هو الحال بالنسبة لحق الملكية والحقوق العينية المشار إليهم بموجب المواد 15 و16 من الأمر 74/75.

إضافة إلى ذلك فإن ما ورد في نص المادة 17 من وجوب مراعاة أحكام الثورة الزراعية[25] الملغى بموجب المادة 75 الأمر 25/90 المؤرخ في 25/09/1995[26]، وهذا وحده يبرر وجوب إعادة النظر في هذه المادة بتوحيد المدة، وترتيب أثر واحد وهو عدم النفاذ بالنسبة للغير.

الخاتمة

وفي الأخير نخلص إلى أن عقد الايجار طويل المدة إذا تعلق بأملاك وقفية أو غيرها لا يكفي أن تكتمل أركانه ليرتب آثاره كاملة في مواجهة طرفيه وحتى في مواجهة الغير ما لم يتم اخضاعه لعملية الشهر العقاري بموجب إجراءات التسجيل وهذا ما أكدته المادة 17 من الأمر 74/75.

هذه المادة تشير إلى مراعاة أحكام قانون الثورة الزراعية، وهو القانون الملغى بموجب المادة 75 من الأمر 25/90 المؤرخ في 1990/09/25 المتعلق بالتوجيه العقاري. مما يستدعي تدخل المشرع لتعديل هذه المادة بما يتلاءم مع النصوص القانونية السارية المفعول.

وتتجلى أهمية شهر عقود الايجار طويلة المدة المتعلقة بالأراضي الوقفية بما ترتبه من آثار تتمثل في عدم نفاذها في مواجهة الغير، وعدم وجوده هذا التصرف بالنسبة للطرفين إذا كانت تزيد مدتها عن 12 سنة، ولعل الهدف من ذلك هو حث الأطراف المتعاقدة إلى إخضاع هذه العقود لعملية الشهر العقاري.

- **قائمة المراجع:**

الكتب:

- أنور طلبة، **الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات**، دار نشر الثقافة،1992.
- حسين عبد اللطيف حمدان، **نظام السجل العقاري**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 19.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار**، دار إحياء التراث العربي الإسلامي، دون سنة نشر.
- عصام أنور سليم، **الوجيز في عقد الايجار**، منشاة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- علي حسين نجيدة، **الوجيز في الشهر العقاري والتوثيق**، دار الثقافة العربية، دون سنة نشر.
- مأمون الكزبري، **التحفيظ العقاري والحقوق العينية والأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي**، التحفيظ العقاري، الطبعة الثانية، شركة الهلال والعربية للطباعة والنشر، الرباط، 1987.
- مجيد خلفوني، **نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر،2018.
- محمد إبراهيم علي شهبيك، **طبيعة حق المستأجر و أثره في النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن**، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2005.
- محمد خيري، **العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي**، مطبعة المعارف، الرباط.
- مدحت محمد الحسيني، **إجراءات الشهر العقاري**، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،1992.
- مصطفى عبد السيد الجارحي، **أحكام الظاهر في السجل العيني**، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988، ص 30.

الاطروحات:

- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، بسكرة، 2012.

المقالات:

- مسلي نور الدين، زراري فتحي، عقد الايجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، 2020، ص 52-63.
- أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، العدد 9، جوان 2018، ص 51-66.

Les ouvrages :

- Marie- Noëlle JOBARD- BACHELLIER ; Vincent BERMOND. **Droit civil, Sûretés, publicité foncière**, 16e édition, DALLOZ, 2009.

- Michèle GREGORIE, **Publicité foncière sûretés réelle et privilèges**, BRUYLANT BRUXELLES, 2006.

النصوص القانونية:

- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، **الجريدة الرسمية العدد 79**، لسنة 1971.
- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، **الجريدة الرسمية العدد 78**، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة **الرسمية العدد 49 لسنة 1990**.
- القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم،
- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

الهوامش

[1] تنص المادة 476 مكرر من القانون المدني: " ينعقد عقد الايجار كتابة، ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا"

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي الإسلامي، دون سنة نشر، ف 115، ص 189.

[3] عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، منشاة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص160-161.

[4] عملا بنص المادة 26 مكرر 8 والتي تمت اضافتها بموجب القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

[5] مسلي نور الدين، زراري فتحي، عقد الايجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، 2020، ص 55.

[6] أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، العدد 9، جوان 2018، ص 53.

[7] الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

[8] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 19.

[9] مصطفى عبد السيد الجارحي، أحكام الظاهر في السجل العيني، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988، ص 30.

[10] علي حسين نجيدة، الوجيز في الشهر العقاري والتوثيق، دار الثقافة العربية، دون سنة نشر، ص37.

[11] مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية والأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، التحفيظ العقاري، الطبعة الثانية، شركة الهلال والعربية للطباعة والنشر، الرباط، 1987، ص 17.

[12] محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف، الرباط، ص 17

[13] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر،2018، ص 46.

[14] محمد إبراهيم علي شهبيك، طبيعة حق المستأجر وأثره في النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2005، ص 40.

[15] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة،1992، ص 167.

[16] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 14.

[17] ورد في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. عدة التزامات والتي على المستأجر احترامها، منا تضمن عقد الايجار النموذجي ودفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر والمنصوص عليها ضمن نفس المرسوم.

[18] لم يحدد المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، الالتزامات الناشئة عن عقد الايجار الوقفي للعقارات المبنية وبهذا نرجع إلى القواعد العامة.

[19] مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،1992، ص 227.

[20] لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، بسكرة، 2012، ص 179.

[21] عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 184.

[22] المرجع نفسه، ص 211.

- Michèle GREGORIE, **Publicité foncière sûretés réelle et privilèges**, BRUYLANT BRUXELLES, 2006, p43. Marie- Noëlle JOBARD- BACHELLIER ; Vincent BERMOND, Droit civil, Sûretés, publicité foncière, 16e édition, DALLOZ, 2009. p .193

[24] القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

[25] الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 79، لسنة 1971.

[26] القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.