

الأستاذ: حمدوني علي

السنة الثالثة ليسانس (حقوق)

التخصص: قانون خاص

المادة: عقود خاصة 01

عنوان المحاضرة: عقد الايجار (التعريف + الخصائص + الأركان)

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى دراسة:

- التعريف بعقد الايجار
- خصائص عقد الايجار
- أركان عقد الايجار

التعريف بعقد الايجار

النصوص القانونية بعقد الايجار: نصت على عقد الايجار المواد 467- 537 من القانون المدني الجزائري ويُعرف المشرع الجزائري عقد الايجار في المادة 467 ق م ج بقوله ' الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم...".

ويتبين من التعريف أنّ عقد الايجار يتفق شخصان على أن يمكن أحدهما -هو المؤجر- الآخر -وهو المستأجر- من الانتفاع بشيء معين خلال مدة معينة في مقابل ثمن لهذه المنفعة يسمى بالأجرة.

خصائص عقد الايجار

تتمثل خصائص عقد الايجار في:

1- **عقد الايجار عقد رضائي:** يعتبر عقد الايجار عقد رضائي يكفي لانعقاده التراضي بين الطرفين، فلا يشترط لانعقاد الايجار أي شكل خاص.

هذا ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على ألا ينقذ الايجار الا إذا أفرغ التراضي في شكل معين (ورقة رسمية)، ففي هذه الحالة لا ينقذ الايجار الا إذا أفرغ التراضي في الشكل المتفق عليه.

2- **عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين:** حيث ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة.

3- **عقد الايجار عقد معاوضة:** حيث يحصل كل من طرفيه على مقابل لما يعطيه، فالمؤجر يحصل على الأجرة مقابل المنفعة التي يقدمها للمستأجر، والمستأجر يؤدي الأجرة مقابل المنفعة.

4- **عقد الايجار يرد على المنفعة:** عقد الايجار من العقود التي تَرِد على منفعة الشيء دون ملكيته، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء مع بقاء الملكية له، وهذا ما يميز عقد الايجار عن عقد البيع الذي يكون غرضه هو نقل الملكية.

5- **عقد الايجار من عقود المدة:** حيث يعتبر الزمن عنصر جوهري فيه، فمن طبيعة الايجار أن يُؤلد في ذمة طرفيه التزامات تُنفذ خلال مدة معينة، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء طوال مدة الايجار، والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة طوال هذه المدة.

6- عقد الايجار عقد مؤقت: حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء خلال مدة معينة يعود بعدها الى المؤجر، وذلك بخلاف البيع الذي يؤدي الى نقل الملكية الى المشتري نهائيا.

أركان عقد الايجار

عقد الايجار شأنه شأن أي عقد آخر لا ينعقد الا إذا توافرت له ثلاثة أركان هي التراضي والمحل والسبب. وفي كل ذلك تنطبق القواعد العامة الواردة في النظرية العامة للالتزامات، ومع ذلك فان القانون قد ينص على بعض قواعد خاصة بصدد عقد الايجار، لهذا تقتصر دراستنا على تلك القواعد الخاصة بعقد الايجار. والواقع أن دراسة القواعد الخاصة بالإيجار تظهر بصفة أساسية فيما يتعلق بركني التراضي والمحل.

أما بالنسبة للسبب في عقد الايجار، فان دراسته بصدد هذا العقد لن تضيف جديد الى ما يذكر بصدد دراسة النظرية العامة للالتزامات، وبالتالي نكتفي هنا بالقول بأنه ينطبق في شأن السبب في عقد الايجار القاعدة العامة في المادة 97 ق م ج والتي تقتضي بأنه " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب، كان العقد باطلا".

ومما تقدم يتبين أن دراستنا لأركان عقد الايجار تتصرف الى دراسة:

- التراضي في عقد الايجار
- المحل في عقد الايجار

التراضي في عقد الايجار

تقتضي دراسة التراضي في عقد الايجار أن نعرض لوجوده ثم لصحته.

أولاً: وجود التراضي

وجود التراضي يكون بتلاقي ارادتي الطرفين على انشاء عقد الايجار، ويتطلب ذلك وجود الإرادة لدى كل منهما والتعبير عنها، كما يجب أن ينصب هذا التراضي على عناصر العقد الأساسية التي تتمثل في العين المؤجرة والأجرة ومدة الايجار.

وكل ما يخص وجود التراضي تنطبق عليه القواعد العامة لنظرية الالتزام فلا داعي للرجوع اليها، غير أن ما يثور هنا بصفة خاصة بصدد عقد الايجار هو التساؤل عمّن يمكن أن يكون طرفاً في عقد الايجار؟ ومن يأخذ صفة المؤجر ومن يأخذ صفة المستأجر؟

وطرفاً عقد الايجار هما المؤجر والمستأجر، نبين فيما يلي: من له حق الايجار ومن له حق الاستئجار.

1- من له حق الايجار

1-1- الايجار الصادر من المالك

أ- المالك العادي: لمالك الشيء الحق في ايجاره متى توافرت لديه الأهلية اللازمة لإبرام عقد الايجار.

ب- المالك على الشيوع: هنا نفرق بين الحالات التالية:

- إذا كانت العين المؤجرة مملوكة لعدة ملاك على الشيوع، وصدر الايجار من جميع الشركاء المشتاعين، كان الايجار صحيحاً مهما طال مدته ونافذاً في حقهم جميعاً.

- إذا صدر الايجار من البعض ولم يصدر من البعض الآخر، هنا حرصا على عدم تعطيل الانتفاع بالمال المملوك على الشيوع، فقد أعطى القانون للأغلبية الحق في إدارة المال الشائع، وبالتالي يحق للأغلبية التأجير، وتحسب هذه الأغلبية على أساس الانصباء (نصيب كل وارث)، فمن يملك من الشركاء أكثر من نصف المال الشائع يكون له الحق في التأجير، ويُنفذ عقد الايجار في هذه الحالة على جميع الشركاء.
- إذا صدر الايجار من شريك واحد، يصح هذا الايجار بشرط أن يمتلك أكثر من نصف المال الشائع، ويكون الايجار نافذا على جميع الشركاء.

ج- المالك الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية

هذا الايجار يكون نافذ في حق الحاجزين والدائنين والراسي عليه المزداد، بشرط يكون الايجار ثابت التاريخ قبل تسجيل نزع الملكية، أيًا كانت الأجرة المتفق عليها وأيًا كانت مدته.

د- الايجار الصادر من التاجر المفلس

التاجر الذي أشهر افلاسه لا يجوز له تأجير أمواله بعد الحكم بشهر الافلاس، وإذا قام بذلك وقع الايجار باطلا.

و- البائع والمشتري قبل تسجيل عقد البيع

الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل، فقبل التسجيل يظل البائع مالكا للعقار، ويعتبر المشتري غير مالك. إذا صدر الايجار من البائع فيكون صحيحا لأنه صدر من مالك، ويلتزم البائع تبعا لذلك بتسليم العقار الى المستأجر لينتفع به.

أما إذا صدر الايجار من المشتري قبل تسجيل العقد، فالحكم يختلف بحسب ما إذا كان قد تسلم العقار من البائع أم لا، فإذا كان المشتري قد تسلم العقار المبيع، فللمستأجر أن يجبره على تمكينه من الانتفاع به، ولا يستطيع البائع أن يطالب المستأجر بالعقار بحجة أنه لا زال مالكا للعقار، وإذا كان المشتري لم يتسلم العقار بعد، يكون للمستأجر أن يطالب البائع باسم مدينه (المشتري) تسليم العقار، فيكون البائع مجبرا على التسليم.

1-2- الايجار الصادر ممن له حق الانتفاع بالشيء

أ- صاحب حق الانتفاع: حق الانتفاع حق عيني يُخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله، ويدخل الايجار ضمن نطاق السلطات التي يخولها هذا الحق لصاحبه، لذا للمنتفع الحق في أن يؤجر العين لأي مدة يراها بشرط ألا تزيد عن مدة الانتفاع ذاته.

ب- صاحب حق السكنى وحق الاستعمال: لا يجوز التنازل عن هذا الحق للغير، وبالتالي لا يجوز تأجيره، وهذا ما تقضي به المادة 856 ق م ج، فإذا صدر الايجار من صاحب حق الاستعمال أو السكنى وقع العقد باطلا لوروده على حق لا يقبل التأجير.

غير أنه اجازت نفس المادة 856 التنازل عن حق الاستعمال والسكنى إذا وجد شرط صريح أو وجد مبرر قوي يسمح بالتنازل، فإذا وجد هذا الشرط والمبرر القوي، يجوز تأجير هذا الحق.

ج- المستأجر: يُخول عقد الايجار للمستأجر حق شخصي، وهذا الحق يجوز للمستأجر التصرف فيه عن طريق البيع أو الهبة وهو ما يسمى بالتنازل عن الايجار، كما يجوز له أن يؤجره وهو ما يسمى بالإيجار من الباطن.

1-3-الايجار الصادر ممن له حق الإدارة

الأصل أن يتولى المالك إدارة أمواله، ولكن من الجائز أن يقوم غيره بذلك نيابة عنه، فيكون هذا الغير هو صاحب الحق في الإدارة، والنيابة هنا قد تكون اتفاقية أو قانونية أو قضائية

أ-النيابة الاتفاقية (الوكالة): الوكالة قد تكون وكالة خاصة أو وكالة عامة.

يعتبر الايجار من أعمال الإدارة، لذا فيكفي للوكيل الحصول على وكالة عامة من الموكل لإدارة أعمال هذا الموكل من بينها الايجار، بشرط أن لا تزيد مدة الايجار هنا عن ثلاث سنوات.

أما إذا زادت مدة الايجار عن ثلاث سنوات فيترتب من الوكيل الحصول على وكالة خاصة من الموكل حتى يقوم بإدارة أمواله.

ب-النيابة القضائية: تكون للحارس القضائي والوصي والقيم والوكيل عن الغائب

❖ الحارس القضائي: وهو الذي يلتزم بالمحافظة على الأموال المعهودة اليه حراستها وادارتها، لذلك فله حق تأجير هذه الأموال لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات.

❖ الوصي والقيم والوكيل عن الغائب: يجوز لكل من الوصي والقيم تأجير أموال القاصر والمحجور عليهم لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وبإذن من المحكمة، كذلك يجوز للوكيل عن الغائب تأجير أموال الغائب والمفقود لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وبإذن من المحكمة.

ج-النيابة القانونية: تكون للولي

يجوز للولي (الاب) تأجير أموال القاصر لأي مدة ولو زادت عن ثلاث سنوات، ذلك لأن الاب لا يملك حق الإدارة فقط، وإنما يملك حق التصرف في أموال القاصر أيضا.

2-من له حق الاستئجار

القاعدة العامة أنّ كل شخص يمكنه أن يستأجر ما دام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة متى توافرت فيه الأهلية اللازمة في ذلك، وهذه القاعدة تنطبق ما لم يوجد نص يمنع بعض الأشخاص من الاستئجار، من بينهم:

2-1-تعاقّد النائب مع نفسه: لا يجوز لمن ينوب عن غيره التّأجير لنفسه دون اذن من الأصيل أو السلطة المختصة بمنح مثل هذا الاذن.

2-2-الوصي والقيم: لا يجوز لهم إيجار أموال القاصر والمحجور عليهم لنفسه أو لزوجه أو لأحد الأقارب.

ثانيا: صحة التراضي

طبقا للقواعد العامة فإن صحة التراضي تتحقق من خلال اشتراط أن تكون إرادة المتعاقدين خالية من العيوب من ناحية، وأن تتوافر لديه أهلية ابرام العقد من ناحية أخرى.

1-عيوب الإرادة

يخضع عقد الايجار، كغيره من العقود، للقواعد العامة في شأن عيوب الارادة، فيكون العقد قابل للإبطال إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيبا من عيوب الارادة وهي الغلط والتدليس (الخداع) والاكراه (الخوف) والاستغلال.

2- الأهلية اللازمة لعقد الايجار

يلزم لصحة الرضا أن يكون صادرا عن ذي أهلية، وهذه الأهلية يجب أن تتوافر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الايجار حتى ولو زالت أو نقصت بعد العقد، فيبقى الايجار صحيح، كما يلزم توافر الأهلية عند تجديد عقد الايجار بعد انقضاء مدته الأولى، حيث نكون بصدد عقد جديد سواء كان التجديد صريح أو ضمني.

ونعرض فيما يلي للأهلية اللازمة لدى المؤجر، ثم لأهلية المستأجر.

2-1- أهلية المؤجر (أهلية الأداء)

يعتبر الايجار من ناحية المؤجر، عملا من أعمال الإدارة ويترتب على ذلك أنه يكفي لوقوع الايجار من المؤجر صحيحا أن تتوافر لديه أهلية الإدارة، وهي نوع من أهلية الأداء مناطها التمييز والادراك. تثبت أهلية الإدارة للبالغ الرشيد الذي بلغ سن 19 سنة كاملة وغير محجور عليه، فيستطيع أن يؤجر أمواله دون قيد.

وتثبت أهلية الإدارة أيضا للصبي المميز (ناقص الأهلية)، بمعنى تعتبر أهليته كاملة في حالات معينة:

- ✓ كل من بلغ سن التمييز وكان له مال كسبه من عمله الخاص، فله الحق أن يتصرف في هذا المال، فله الأهلية الكاملة هنا في تأجير الأموال التي يكسبها من عمله.
- ✓ للقاصر الذي بلغ سن 18 سنة وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها (الترشيد) أن يؤجر هذه الأموال لأن له فيها حق الإدارة.

أما عديم التمييز فهو لا يملك أهلية الإدارة، ومن ثم لا يجوز له التأجير.

2-2- أهلية المستأجر

إذا كان المستأجر بالغاً راشداً غير محجور عليه، يعتبر أن له الأهلية الكاملة في الاستئجار.

أما إذا كان الشخص عديم التمييز فهو لا يملك أهلية الإدارة ولا أهلية التصرف، ومن ثم لا يجوز له الاستئجار.

أما إذا كان المستأجر صبي مميز (ناقص الأهلية)، فتثبت له أهلية الإدارة ويحق له الاستئجار في حالات معينة، تتمثل في:

- كل من بلغ سن التمييز وكان له مال كسبه من عمله الخاص، فله الحق أن يتصرف في هذا المال، فله الأهلية الكاملة في أن يستأجر بالمال الذي كسبه أي شيء للانتفاع به.
- للقاصر الذي بلغ سن 18 سنة وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها (الترشيد) يجوز أن يستأجر بهذه الأموال لأن له فيها حق الإدارة، فيحق له أن يستأجر شقة لسكنه أو يستأجر مكان يُدير فيه أعماله.

المحل في عقد الايجار

قد سبق القول أنّ عقد الايجار ملزم للجانبين يرتب التزامات متبادلة على عاتق المؤجر والمستأجر، فالمؤجر يلتزم بتسليم الشيء المؤجر وصيانته وضمان انتفاع المستأجر به، ويلاحظ أن هذه الالتزامات تدور جميعها حول تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ومن ناحية المستأجر فالالتزام الأساسي هو أداء الأجرة، فالأجرة هي محل التزامه، ولما كان الانتفاع بالشيء المؤجر يمتد بطبيعته في الزمان ويقاس به مقداره، فإن المدة تعتبر ضرورية بالنسبة لمنفعة الشيء المؤجر.

ومن ذلك يتضح أن عناصر المحل في عقد الايجار ثلاثة هي:

- ❖ الشيء المؤجر.
- ❖ الأجرة (بدل الايجار).
- ❖ مدة الايجار.

أولاً: الشيء المؤجر (العين المؤجرة)

1- شروط الشيء المؤجر: تتمثل في:

1-1- يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابل للوجود: وعلى ذلك يجب أن يكون الشيء موجود وقت العقد، أو قابل للوجود في المستقبل، بحيث يجوز ايجار الأشياء المستقبلية.

1-2- يجب أن يكون الشيء المؤجر معين أو قابل للتعين: ويختلف تعيين الشيء المؤجر بحسب ما إذا وُرد الايجار على شيء معين بالذات أم على شيء معين بالنوع.

فبالنسبة للشيء المعين بالذات فإنه يجب على المتعاقدين تحديده تحديد كافي نافي للجهالة، أما بالنسبة للشيء المعين بالنوع فإنه يتعين بذكر نوعه ومقداره وجنسه.

1-3- يجب أن يكون الشيء المؤجر قابل للتعامل فيه، أي مما يجوز التعامل فيه، فإذا لم يكن كذلك بحسب طبيعته أو بحسب الغرض المخصص له، أو لكون التعامل فيه غير مشروع، فإنه لا يمكن أن يكون محلاً لعقد الايجار.

1-4- يجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك، ويقصد بذلك أن الايجار لا يمكن أن يرد على الأشياء التي تهلك من أول استعمال لها.

2- أنواع الشيء المؤجر

الحق الذي يرد عليه الايجار قد يكون متعلق بشيء مادي كالعقارات أو المنقولات، وقد يكون متعلقاً بشيء غير مادي (معنوي) كالملكية الأدبية والفنية والملكية الصناعية، والمحل التجاري والاسم التجاري والعلامة التجارية، وقد يرد الايجار على حق الملكية أو حق عيني آخر، كما قد يرد على حق شخصي مثل تأجير حق المستأجر وهو ما يعرف بالإيجار من الباطن.

ثانياً: الأجرة (بدل الايجار)

الأجرة هي ما يجب على المستأجر تقديمه مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر، فهي محل التزام المستأجر وعنصر جوهري لانعقاد الايجار.

1- طبيعة الأجرة

تنص المادة 467 ق م ج من القانون المدني " ...يجوز أن يحدد بدل الايجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

يتضح من النص، يجوز أن تكون الأجرة:

- من النقود.
- من المنتجات أو المواد الغذائية.
- يمكن أن تكون نصيب أو حصة شائعة من منتجات الشيء المأجور.
- تحسينات يجريها المستأجر في العين المؤجرة.

- بضاعة تقدم دفعة واحدة أو على دفعات.

2-تحديد مقدار الأجرة

2-1-التحديد الاتفاقي للأجرة: الغالب أن يتولى أطراف عقد الايجار تحديد مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر، كما يجوز أن تكون الأجرة قابلة للتحديد وذلك ببيان الأسس الموضوعية التي يمكن من خلالها تحديد الأجرة في المستقبل إستنادا اليها، ومن هذه الأسس التي يمكن الاعتماد عليها أجرة المثل للعين المؤجرة، أو نسبة معينة من جملة أرباح المحل التجاري المؤجر، أو يتدخل طرف ثالث أجنبي يقوم بتحديدھا.

2-2-تحديد الأجرة في حالة سكوت المتعاقدين

إنّ سكوت المتعاقدين عن تحديد مقدار الأجرة يعني ضمناً أنهما أرادا الأجرة التي يحددها القانون وهي أجرة المثل، ويقصد بهذه الأجرة هي أجرة مثل الشيء المؤجر ولنفس المنفعة المتفق عليها وقت التأجير.

ثالثاً: مدة الايجار

الأصل في الايجار التآقيت، فلا يجوز أن يكون مؤبداً، وهذا ما قضت به المادة 467 ق م ج.

وتحديد هذه المدة قد يتم باتفاق الطرفين، وقد يتولى القانون هذا التحديد.

1-التحديد الاتفاقي لمدة الايجار

مدى حرية الطرفين في تحديد المدة: يكون الاتفاق على مدة الايجار اما بتحديدھا مباشرة أو على الأقل ببيان الأسس التي تسمح بتحديدھا فيما بعد.

قد يحدد المتعاقدان مدة الايجار مباشرة بأن يتفقا على تاريخ بدء الايجار وتاريخ نهايته، وقد تتعين مدة الايجار بالاتفاق على وحدة زمنية معينة يستمر الايجار خلالها مثل سنة أو شهر أو أسبوع، وفي هذه الحالة إذا لم يتفق على وقت بدء الايجار فانه يبدأ من تاريخ أو ساعة إبرامه.

وقد يتم تحديد مدة الايجار بناء على أسس موضوعية تجعل المدة قابلة للتحديد، كأن يكون الايجار للمدة اللازمة لقيام المستأجر بعمل معين استأجر الشيء لأدائه كاستئجار أرض لإقامة معرض عليها حيث تكون المدة هنا قابلة للتحديد من خلال معرفة مدة المعرض، ومن الأسس الموضوعية أيضاً تحديد مدة الايجار بمدة حياة كل من المستأجر والمؤجر، فيدوم ما بقي أحدهما حياً.

2-التحديد القانوني لمدة الايجار

في هذه الحالة يتولى القانون تحديد المدة، ويعتبر الايجار منعقداً خلال المدة المحددة لدفع الأجرة، أي الفترة المعينة لدفع الأجرة.