

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والإدارية



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

التخصص: قانون الأعمال

## التنظيم القانوني الجديد لعقد الإيجار

تحت إشراف الأستاذ:

طوايبي حسان

من إعداد الطالبتين:

سعاد عطوات

سهام دادة موسى

الصفة	الدرجة العلمية	أعضاء لجنة المناقشة:
رئيسا	أستاذة (ة) محاضر "أ"	- أ.قده حبيبة:
مشرفا	أستاذة (ة) محاضر "ب"	- أ.طوايبي حسان:
مناقشا	أستاذة (ة) مساعد	- أ.مبعوج أحلام:

السنة الجامعية: 2020/2019



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والإدارية



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

التخصص: قانون الأعمال

## التنظيم القانوني الجديد لعقد الإيجار

تحت إشراف الأستاذ:

طوايبي حسان

من إعداد الطالبتين:

سعاد عطوات

سهام دادة موسى

الصفة	الدرجة العلمية	أعضاء لجنة المناقشة:
رئيسا	أستاذة (ة) محاضر " أ "	- أ.قده حبيبة:
مشرفا	أستاذة (ة) محاضر " ب "	- أ.طوايبي حسان:
مناقشا	أستاذة (ة) مساعد	- أ.مبعوج أحلام:

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وتقدير

الحمد لله السميع العليم ذي العزة والفضل العظيم والسلاة والسلام على

المصطفى المادي الأمين وصحبه أجمعين، وبعد: صدقنا لقوله

«تعالى» «ولئن شكرتم لأزيدنكم

أشكر الله العليّ التقدير الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على

إنهاء هذا العمل

كما نتقدم بالشكر والإمتنان للدكتور " طوايبيّة حسان" لقبوله الإفراض

على هذه الدراسة، والذي لم يرحل علينا في تقديم النصيحة والتوجيه

لنا طيلة إجراء هذه الدراسة من خلال إرشاداته لنا القيمة وتوجيهاته في

كل خطوات البحث.

# الإهداء

الحمد لله الذي أنار لي طريقتي وكان لي خير عون، إلى أعلى  
ما أملك في هذه الدنيا، إلى من كانت سبب في وجودي على  
هذه الأرض، إلى من وضعت الجنة تحت أقدامها، إلى النبي  
أنعني لها بكل إجلال وتقدير إلى التي أرجو أن أكون نلت  
رضاها أمي الغالية "الزهرة" أطال الله في عمرها.

إلى روح أبي رحمه الله

إلى كل أفراد عائلتي وإخوتي وأخص بالذكر أختي الغالية  
"خيرة"

إلى كل أصدقائي دون إستثناء، إلى كل الأساتذة الذين  
قدموا لنا يد المساعدة، إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل  
المتواضع وأسأل الله عز وجل أن يوفقنا لما فيه من الخير لنا  
ولي وطننا إنه نعم المولى ونعم النصير.

سعاد عطوات

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من سهرت الليالي من  
أجلي إلى التي الجنة تحت أقدامها إلى أمي الغالية " سعاد  
دخة" التي لن أوفيها حقها مما فعلت،  
إلى من كان رمز الأبوة الذي علمني الصبر والمثابرة إلى  
الذي كان السند والعمود لي من أجل تخطي مصاعب  
الحياة إلى أبي الغالي " مصطفى دادة موسى".  
إلى إخوتي وأخواتي: هناء، رضوان، رانيا، لزهرة.  
إلى زوجي الغالي الذي يساندني في الدراسة وفي الحياة

كلما

إلى أولادي قرة عيني وليد وماهر.

سهام دادة موسى

## قائمة المختصرات

الرمز	الدلالة
ق م	القانون المدني
ج ر	جريدة رسمية
ق أ	قانون الأسرة
ق ع	قانون العقوبات
د ط	دون طبعة
د ت	دون تاريخ
د د ت	دون دار النشر
ع	عدد
ص	صفحة



## مقدمة:

يعد عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً و يرجع ذلك إلى أزمة السكن التي تسود المجتمع، الأمر الذي جعل من اقتناء مسكن أمراً في غاية الصعوبة، نتيجة لغلاء الأسعار و ضعف الدخل الفردي ، و بالتالي أصبح من الصعب على البعض الحصول على مسكن خاص بهم عن طريق التملك ، و لهذا لجأت هذه الفئة إلى البحث عن وسيلة أخرى تمكنهم من الحصول على منفعة عيناً ما أقل صعوبة أو تكلفة من التملك، فلم تجد هذه الفئة سبيلاً أحسن من الاستئجار للمدة التي يحتاجونها مقابل بدل ايجار في استطاعتهم تأمينه.

كما يعد عقد الإيجار من العقود القديمة في ظهورها، إذ لم يسبقه إلا عقدا المقايضة والبيع، وقد ظهر هذا العقد بعد ظهور الطبقة الوسطى بين طبقتي الأسياد و العبيد .

فوجد الرومان مثلاً عرف نوعين من الإيجار، إيجار الأشياء و موضوعه الانتفاع بالشيء ، و إيجار العمل و موضوعه الانتفاع بعمل الانسان ، واعتبروا كلا من النوعين عقداً من طبيعة واحدة لأنهم شبهوا عمل الانسان بالمتاع من حيث إمكان الانتفاع به إلا أن القوانين الحديثة رفضت فكرة تشبيه عمل الانسان بالمتاع ، و لهذا فرقت بين عقد الإيجار و عقد العمل<sup>1</sup> .

ولقد تضمنت أحكام الشريعة الاسلامية عقد الإيجار باعتباره من العقود التي تدخل ضمن الأحكام التي تنظم العلاقات بين الأفراد ، و ثبت مشروعية عقد الإيجار في القرآن الكريم في العديد من الآيات ومن بينها قوله تعالى: { أَسْكِنُوهُمْ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُمْ لِضَيِّقُوا عَلَيْهِمْ وَإِنْ كُنْ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2009، ص201.

أَجْرُهُنَّ}، و قوله تعالى: {قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ<sup>2</sup>}.  
وقوله تعالى: {فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا<sup>3</sup>}.

كما تبث مشروعية عقد الايجار في السنة النبوية ، فمنها قوله صلى الله عليه وسلم في حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال الله تعالى :{ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره<sup>4</sup>}. .

كما أجمع أهل العلم على مشروعية الايجار قال موفق الدين ابن قدامة {وأجمع أهل العلم في كل عصر و كل مصر على جواز الايجار ، إلا ما يحكى عن عبدالرحمن بن الأصبم أنه قال : لا يجوز ذلك ، لأنه غرر يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق ، وهذا غلظ لا يمنع إنعقاد الاجماع الذي يسبق في الأعصار و سار في الأمصار}.

ومن القياس فإن عقد الإيجار يقاس على عقد البيع في جوازه ، حيث أن البيع عقد الأعيان ، والاجارة عقد على المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان<sup>5</sup>.

و نظرا للمكانة التي يحتلها عقد الايجار في الحياة الاجتماعية والاقتصادية المعاصرة، فقد أولت له جل التشريعات اهتمامها به كأداة قانونية تتيح للأفراد غير القادرين على التملك من الانتفاع بما لا يملكون باستئجار ما يحتاجونه من أساسيات الحياة اليومية كالسكن .

ولهذا تعددت وتنوعت تعريفات الايجار ، فيعرفه المشرع المصري في المادة 558 من القانون المدني بقوله: «الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم» و تعرف المادة 533 من قانون

<sup>1</sup> الآية 6 من سورة الطلاق.

<sup>2</sup> الآية 26 من سورة القصص.

<sup>3</sup> الآية 77 من سورة الكهف.

<sup>4</sup> أخرجه البخاري، في صحيحه، في كتاب البيوع، في باب إثم من باع حراً، رقم الحديث 2227.

<sup>5</sup> احمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا، ط، د ن، د ت، ص 5 إلى 8.

الموجبات و العقود اللبناني الايجار على أنه: « ايجار الأشياء عقد يلتزم به المرء أن يولي شخصاً آخر حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما ، لمدة معينة مقابل بدل يلزم هذا الشخص أداءه إليه » . كما عرفه المشرع العراقي في المادة 722 من القانون المدني على أنه: « تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور<sup>1</sup> ».

أما المشرع الجزائري فنظم عقد الايجار في المواد من 467 إلى 537 من القانون المدني<sup>2</sup>، وقسم هذه المواد إلى قسمين ، الأول يشمل المواد من 467 - 513 تناول الإيجار فيه بصفة عامة، و الثاني يشمل المواد من 514 - 537 تناول فيه الحق في البقاء و استرجاع الأمكنة .

وإلى جانب النصوص الواردة في القانون المدني ، صدر المرسوم التشريعي 93-03<sup>3</sup> المتعلق بالنشاط العقاري ، وبعد التعديل الأخير بموجب القانون رقم 07-05<sup>4</sup>، ألغيت المواد 470-475 المتعلقة بالأجرة من حيث طبيعتها و قيمتها و المنازعة فيها ، و كذلك من حيث مدة الإيجار، كما ألغي التتبيه بالاخلاء المحدد وفق المادة 475 من ق م و. ألغيت كذلك المواد 508 - 537 المتضمنة التجديد الضمني للإيجار ، و الحق في البقاء و استرجاع الأمكنة.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد الايجار في ظل القانون القديم مكتفياً بالنص في المادة 467 / 01 من ق م بقوله " ينعقد الايجارين " بموجب المادة 467 نفسها

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان)، الإيجار، دراسة مقارنة ، د ط، منشورات الحلبي

الحقوقية، لبنان، 2005، ص 666.

<sup>2</sup> الأمر 75-58، مؤرخ في 20 رمضان، عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني .

<sup>3</sup> مرسوم تشريعي 93-03، مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، مؤرخة في 3 مارس 1993.

<sup>4</sup> القانون 07-05 ، مرويخ في 13 ماي 2007، معدل و متمم لأمر 58/75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 موافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

بقوله: «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر<sup>1</sup>».

ويستفاد من هذا التعريف أن الإيجار عقداً وليس تصرفاً بإرادة منفردة لأبد فيه من مؤجر و مستأجر تتطابق إرادتهما على إبرام هذا العقد.<sup>2</sup>

أما عند جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية فالإيجار هو تملك منفعة بعوض ، أو بيع منفعة بأجر معلوم .

ومن خلال هذا التعريف يظهر ان الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع، و الفرق بين الاثنين يكمن في كون الحق الذي ينتقل إلى المشتري هو حق ملكية بينما ينتقل من المؤجر و المستأجر حق المنفعة.

وعند المقارنة بين التعريف الوارد في الشريعة الإسلامية ، و تعريف القانون المدني للإيجار، نجد التعريف الأول يجعل من التزام المؤجر التزاماً سلبياً ، إذ لا يكلف المؤجر فيه إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يتدخل بعد ذلك.

أما تعريفه في القانون المدني فإنه يأخذ طابعاً إيجابياً ، ذلك أن المؤجر يلتزم ليس فقط بتسليم العين المؤجرة ، و إنما بتمكينه أيضاً من الانتفاع بها ، مما يوسع في دائرة التزامات المؤجر طيلة مدة الإيجار<sup>3</sup>.

ومن خلال التعريفات التي قدمت يمكننا أن نستنبط خصائص عقد الإيجار.

<sup>1</sup> هذه النصوص لم تكن الوحيدة كما لم تكن الأولى، إذ سبقتها نصوص أخرى صدرت عادة الإستقلال لتنظيم الأملاك الشاغرة، فصدر الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة وكذلك المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، يتضمن تنظيم الصفقات والبيوع الإيجارية.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقهاً وتشريعاً وقضاءً، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 9.

<sup>3</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح الإيجار في القانون المدني، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 12 و 13.

فهو بالدرجة الأولى عقد رضائي بالأصل أي أنه لا يشترط إنعقاده أي شكل خاص بل يتم بمجرد تبادل الإرادتين المتطابقتين ، و هذا هو الأصل في الايجارات التي عقدت قبل الفاتح من مارس 1993 ، غير أن المشرع الجزائري قرر إفراغ عقد الايجار في شكل معين . كما أن عقد الايجار عقد معاوضة، حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلاً لما يعطيه، سواء كان ذلك نقداً أو بتقديم عمل ما ، و كذلك فهو عقد ملزم للجانبين فهو ينشئ التزامات في ذمة طرفيه بمجرد إنعقاده فالمؤجر يلتزم أساساً بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء بالعين المؤجرة و المستأجر يلتزم بالمقابل بدفع الاجرة ، إضافة إلى التزامات أخرى نص عليها القانون أو اقتضاها العرف أو طبيعة العقد.<sup>1</sup>

ويعد عقد الايجار من عقود المدة ، فبالرغم أنه يرتب التزامات على عاتق الطرفين فور انعقاده ، إلا أن تنفيذها لا يكون إلا خلال مدة زمنية معينة فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء مع بقاء الملكية له ، وهذا ما يميز عقد الايجار عن عقد البيع و عن غيره من العقود التي يكون غرضها للإستهلاك .

كما أن عقد الايجار من أعمال الادارة بالنسبة للمؤجر لا من أعمال التصرف . ذلك أن المؤجر حينما يؤجر الشيء يدير هذا الشيء ولا يتصرف فيه لأنه يقتصر على منح ثماره في مدة معينة مع عدم المساس بأصله ، و يترتب على ذلك أنه يكفي في المؤجر لكي يكون له الحق في ابرام عقد الايجار أن تتوافر له أهلية الادارة دون التصرف.<sup>2</sup>

وبما أن عقد الايجار من أهم العقود المسماة كما أنه من اقدم العقود التي عرفها الفكر القانوني ، فتظهر أهميته في النواحي الاجتماعية و الاقتصادية و القانونية على السواء .

فمن الناحية الاجتماعية يعد الإيجار الأداة القانونية التي يتمكن غير القادر من خلالها الحصول على مسكنه ، و لهذا يكون الايجار وسيلة لإشباع تلك الحاجة الأساسية ، كما أنه وسيلة لتوفير مصدر الرزق للشخص.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص23.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص671، ص672.

أما من الناحية الاقتصادية فإنه يمكن غير القادر على الشراء من الحصول على منافع الأشياء التي يكون في حاجة إليها لممارسة نشاطه ، كما أن من خلال تلك الأداة القانونية يستطيع الملاك أن يعهدوا بأموالهم لمن يستطيع إستغلالها على نحو يحقق أفضل عائد. كما يمثل عقد الايجار الاطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الاشخاص ، وهم المؤجرون و المستأجرون مع تعارض مصالحهما ، وهذه المصالح المتعارضة جعلت المشرعين وهم بصدد تنظيم هذه العلاقة التي تربط بينهما من وضع توازن يحفظ لكل ذي حق حقه ومن أجل ذلك أورد لها المشرع الجزائري أحكاماً خاصة وإن تعرضت بين الفينة و الأخرى إلى المراجعة و التعديل ، بين إضافة نصوص جديدة أو الاستغناء و إلغاء نصوص قديمة ، و هذا ما سنتطرق إليه في دراستنا هذه حيث سنمر على جل مراحل التعديل التي أدرجها المشرع الجزائري في تنظيمه لعقد الايجار محاولين بذلك إبراز جل الاختلافات بين القانون المدني القديم و الجديد ، إضافة إلى القانون 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

و إختيارنا لهذا الموضوع كان لأسباب عدة أهمها :

- إن لهذا الموضوع أهمية بالغة حيث أنه يدخل ضمن ميولنا و رغبتنا في دراسة أحكام القانون المدني ، كما أنه يدخل ضمن إختصاص دراستنا.
- إن هذا الموضوع متداول و متجدد يحتاج إلى دراسة مستمرة خاصة وأن المشرع لم يغفل عن اجراء تعديلات عليه بين الفينة و الأخرى و التي كان لها تأثير مباشر على اختيار موضوع بحثنا
- إن هذا الموضوع يعتبر من الموضوعات الجديرة بالبحث فهومن قبيل الموضوعات التي تثير الكثير من الجدل و المناقشات في الحياة العملية ، حيث أنه يكتسي أهمية نظرية و عملية بالغة ، فمن الناحية النظرية تكمن في دراسة ما أورده المشرع الجزائري من احكام بشأن عقد الايجار سواء من حيث إبراز أركانه و طرق إثباته و نفاذه و كذا آثاره وذلك بالتطرق إلى إلتزامات المؤجر و المستأجر وكذا إنقضاءه ، دون أن ننسى رجوعنا إلى القواعد العامة الواردة في أحكام القانون المدني ، أما الأهمية العملية فتتجع به ساحات المحاكم من المنازعات بشأن العلاقة التعاقدية بين المؤجر و المستأجر خاصة

منها ما تعلق بعدم الوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقهما ، و التي تعد في الوقت الراهن من أكثر القضايا المرفوعة إلى القضاء ، إذ أنه و بمجرد قيام عقد الايجار بين الطرفين فسرعان ما يدب الخلاف بينهما حول حق من الحقوق، هذا دون أن نغفل عن العدد الكبير من المنازعات التي لا تصل إلى أدرج المحاكم بسبب عزوف أصحابها عن التقاضي إما بسبب غياب الشكل الرسمي الذي أدرجه المشرع الجزائري في تعديله الأخير ، أو لأي سبب آخر .

والهدف من وراء دراسة هذا الموضوع هو إثراء المكتبة بمراجع تتعلق بالتنظيم القانوني لعقد الايجار في القانون المدني الجديد، ولو بجزء بسيط و المساهمة في نشر الوعي لدى الدارسين لهذا النوع من العقود ، و كذلك رغبتنا في إيضاح كل الاشكالات التي يمكن أن تثار بخصوص هذا العقد من بدايته إلى نهايته و إنقضاءه .

أما بخصوص الدراسات السابقة فقد وجدنا الكتابات الجزائرية بخصوص عقد الايجار المدني قليلة جداً و فيها نقص واضح و ذلك مقارنة بالكتابات العربية وبخاصة منها المصرية ، أما فيما يخص الدراسات السابقة الاكاديمية من أطروحات دكتوراه و رسائل الماجستير فاستوقفتنا بعض الدراسات منها : أطروحة دكتوراه لبن عودة ناجية بعنوان إثبات عقد الايجار المدني في التشريع الجزائري ، وكذا رسالة الماجستير بعنوان التنازل عن الايجار و الايجار الفرعي في القانون المدني الجزائري ، كذلك رسالة بعنوان إلتزامات طرفي عقد الايجار وفقا للقانون رقم 05/ 07 المؤرخ في 13 / 05 / 2007 ل سيار عز الدين، و كذلك رسالة بعنوان الترتامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات ل زروقي خديجة ، و كذلك رسالة بعنوان ضمان التعرض و الاستحقاق في عقدي البيع و الايجار ل تركي وليد، دون ننسى بعض المذكرات الماستر التي لم نعتمد عليها كثيراً.

ويثير بحث موضوع التنظيم القانوني لعقد الايجار في القانون المدني الجديد إشكالية تتمحور حول تساؤل هو : هل وفق المشرع الجزائري في القانون المدني الجديد في توفير الضمانات الكافية لحماية طرفي عقد الايجار ؟

ولمعالجة موضوع البحث والإجابة عن الإشكالية المطروحة سيتم إتباع المنهج الوصفي والتحليلي وذلك عن طريق إستقراء وتحليل مواد القانون المتعلقة بهذا الموضوع سواء في التشريع القديم أو الجديد.

كل ذلك تم وفق خطة هي كالتالي ، حيث جاءت الدراسة مقسمة إلى فصلين ، تطرقنا في الفصل الأول إلى أركان عقداً الإيجار، و تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث ،تناولنا في المبحث الأول التراضي في عقد الإيجار و تطرقنا فيه إلى شروط إنعقاد عقد الإيجار كمطلب أول و شروط صحة عقد الإيجار كمطلب ثاني ، أما المبحث الثاني يخص المحل في عقد الإيجار و تطرقنا فيه إلى العين المؤجرة كمطلب أول و المدة كمطلب ثاني و الأجرة كمطلب ثالث، أما المبحث الثالث يخص إثبات عقد الإيجار ونفاذه، تطرقنا إلى إثبات عقد الإيجار كمطلب أول و نفاذه كمطلب ثاني اما الفصل الثاني بعنوان آثار عقد الإيجار و إنقضائه و تم تقسيمه إلى مبحثين ، تناولنا في المبحث الأول آثار عقد الإيجار و تطرقنا فيه إلى إلتزامات المؤجر كمطلب أول وإلتزامات المستأجر كمطلب ثاني، وتصرف المستأجر في حق الإيجار كمطلب ثالث ، أما المبحث الثاني فكان بعنوان إنقضاء عقد الإيجار و تطرقنا فيه إلى إنتهاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته كمطلب أول ، و إنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته كمطلب ثاني و إستمرارية عقد إيجار بعد توافر عناصر إنقضائه كمطلب ثالث ، و أنهينا موضوع بحثنا بخاتمة تضمنت أهم ما خلصنا إليه من نتائج.



# الفصل الأول: رُكان عقد الإيجار

المبحث الأول: التواضي في عقد الإيجار

المبحث الثاني: المحل في عقد الإيجار

المبحث الثالث: طرق إثبات عقد الإيجار وِنفاذه في

حق الغير

## الفصل الأول: أركان عقد الإيجار

## تمهيد:

لكي ينعقد الإيجار صحيحا مرتبا لآثاره القانونية، يجب أن تتوفر أركانه مثله مثل باقي العقود، وهي الرضا والمحل والسبب، بالإضافة إلى الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الطرفان اتفاقهما، والسبب في عقد الإيجار لا جديد يقال فيه، ويكفي الرجوع فيه إلى القواعد العامة، وعليه يجب أن يتراضى الطرفان، بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما حول المسائل الأساسية في العقد، أما بالنسبة للمحل في عقد الإيجار ثلاثي، فهو بالنسبة إلى التزامات المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر، والمنفعة تقاس بالمدة، ويتفرع على ذلك أن يكون الكلام في الشيء المؤجر ثم في مدة الإيجار. والمحل بالنسبة إلى التزامات المستأجر يكون في الأجرة.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل، في المبحث الأول إلى التراضي في عقد الإيجار، وفي المبحث الثاني إلى المحل، والمبحث الثالث إلى طرق إثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير.

## المبحث الأول: التراضي في عقد الإيجار

ينعقد عقد الإيجار بتراضي طرفيه وتطابق إرادتهما، حيث يصدر إيجاب من أحدهما ويقابله قبول من الآخر، ويجب أن تتجه إرادة كل طرف من طرفيه إلى إبرام عقد الإيجار لا غيره، ويكون محله عين معينة، وأن يتفقا على الأجرة والمدة التي يسري لها العقد، بالإضافة أن تكون إرادتهما سليمة خالية من العيوب.

وعلى العموم لا ينفرد عقد الإيجار بقواعد خاصة في هذا الشأن، وإنما يرجع إلى القواعد العامة المفصلة في نظرية الالتزام، غير أن عقد الإيجار يختص بمسائل أخرى في غاية الأهمية، والتي من الضروري<sup>1</sup> بحثها، وذلك من خلال التطرق في هذا المبحث إلى شروط

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 31.

انعقاد عقد الإيجار وفيه نتعرف على أطراف عقد الإيجار، بالإضافة إلى تطابق الإيجاب والقبول، وفي الأخير نبحث مسألة شكلية كل ذلك في مطلب أول، أما في المطلب الثاني سنتطرق إلى شروط صحة عقد الإيجار ومنه نتطرق إلى الأهلية وعيوب التراضي في عقد الإيجار.

### المطلب الأول: شروط انعقاد عقد الإيجار

لعقد الإيجار طرفان هما المؤجر والمستأجر، ويشترط لانعقاده أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول من الآخر مطابق للإيجاب، وفقاً للقواعد العامة في انعقاد<sup>1</sup> العقد، كما يشترط لإبرام عقد الإيجار افرغه في قالب رسمي بعد تطابق إرادة أطرافه مؤجر ومستأجر.

### الفرع الأول: أطراف عقد الإيجار

#### أولاً: المؤجر

المؤجر هو من له حق الإيجار، وقد يكون هو مالك الشيء الذي يقوم بتأجيره، ولكن ذلك لا يمنع من قيام غير مالك الشيء بتأجيره، أو ممن له حق الانتفاع، أو من مشتري العقار أو البائع في عقد غير مشهر، أو من مالك على الشيوع، أو من الحائز أو الدائن المرتهن، وقد يتم الإيجار في بعض الحالات من الغير.

ولعل إمكانية قيام غير مالك الشيء بتأجيره ترجع إلى أن عقد الإيجار يخول المستأجر مجرد الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار، وبالتالي لا ينقل ملكية الشيء إلى المستأجر كما هو الحال في عقد البيع.

**1. الإيجار الصادر من المالك الحقيقي والمالك على الشيوع والبائع والمشتري قبل إجراء شهر البيع:**

وهذا ماسنفضله في النقاط التالية:

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية، الجزء الثاني، المجلد الأول، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص37.

## أ. الإيجار الصادر من المالك أو نائبه:

إذا تم الإيجار من مالك العين المؤجرة يسري العقد لأي مدة اتفقا عليها شرط أن لا تكون مؤبدة، هذا إن كان كامل الأهلية، يسري العقد في مواجهة العاقدين وبالنسبة إلى الغير عن كامل المدة، مع احترام قواعد الشهر طبق لما نصت عليه المادة 17 من الأمر 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أما إن كان ناقصها فإن العقد يكون العقد نافذا إلى ان يقضى ببطلانه.

فإن لم يكن مالك الشيء أهلا لتأجيره، كما هو الحال بالنسبة للقاصر غير المميز أو من حكمه، جاز لنائبه القانوني أن يتولى تأجير الشيء نيابة عنه في حدود ما نص عليه القانون<sup>1</sup>.

## ب. الإيجار الصادر من المالك على الشيوع:

لقد كرس القانون حق الشركاء مجتمعين في ادارة المال الشائع عن طريق تأجيره، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ( المادة 715 ق م )، ولكن قد يكون من الميسور أن ينعقد الاجتماع في كل مسألة من مسائل الإدارة، لذا نجد القانون قد وضع من الأحكام ما يكفل التوفيق بين المصالح المتعارضة وعدم تعطيل استغلال المال الشائع<sup>2</sup> عن تأجيره.

## ج. الإيجار الصادر عن المشتري أو البائع قبل شهر عقد البيع:

قد يكون التساؤل حول إمكانية تأجير المشتري للعقار قبل أن يسجل عقدا للبيع، ومما لا شك فيه أن المشتري لم يصبح مالكا للعقار في هذه الحالة، فإذا أجره كان الإيجار صادرا من غير مالك، ولكن هذا لا يمنع من أن يكون إيجاره صحيحا نافذا في حق المالك أي البائع، إذا البيع غير مسجل هو بيع تام، يرتب جميع آثاره فيما عدا نقل الملكية، فالمشتري

<sup>1</sup> سمير شيهاني، مرجع سابق، ص74.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص76، ص77.

الذي لم يسجل عقده يستطيع رغما من ذلك أن يطالب البائع بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها ولا يستطيع البائع أن يستردها منه إذا كان قد سلمها إليه<sup>1</sup>.

أما البائع في عقد البيع غير مسجل أو المشهر فيفضل مالكا، ولذلك يكون له تأجير العقار الذي باعه، إذا كان لم يسلمه بعد إلى المشتري<sup>2</sup>، ولكن يكون لهذا الأخير أن يرجع على البائع بالأجرة التي قبضها من المستأجر، لأن ثمرات العين من حق المشتري، من وقت البيع ولو لم يشهر عقده، أما إذا كان البائع قد سلم العين المبيعة إلى المشتري وأجرها بعد ذلك، فالإيجار وإن كان صحيحا لصدوره من مالك، إلا أنه يجوز فسخه بناء على طلب المستأجر لعدم استطاعة المؤجر ( البائع ) أن يقوم بالتزامه بتسليم العين، لأنه سبق وسلمها للمشتري.

كل ذلك بشرط أن لا يثبت المالك الجديد صورية عقد الإيجار، أو يثبت تواطؤ البائع وغشه، وهنا لا ينفذ الإيجار في حق المشتري، حتى لو كان سابقا على تاريخ<sup>3</sup> نقل الملكية.

**2. الإيجار الصادر من صاحب الانتفاع بالشيء:**

تتعدد صور هذه الحالة، فصاحب الحق في الانتفاع بالشيء قد يكون مالكا لحق الانتفاع، أو مستفيدا من حق عيني بالاستعمال أو السكنة، أو مستأجرا، أو مرتها رهنيا حيازيا.

**أ. الإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع:**

صاحب حق الانتفاع، هو صاحب الحق في ثمار الشيء ومنفعته ولذلك يجوز له تأجيره للغير، ولا يجوز حرمانه من هذا الحق ولو بشرط صريح في السند المنشئ للانتفاع، وإلا فإننا لا نكون بصدد حق إنتفاع بل حق إستعمال أو سكن.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوي، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الصدد م 793 ق م، التي تنص على أن الملكية في بيع العقار لا تنتقل إلا بالشهر.

<sup>3</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 79، ص 80.

وعلى عكس ذلك فإن مالك الرقبة لا حق له في ثمار الشيء، وبالتالي فلا يجوز له تأجيرها، والإيجار الصادر منه لا ينفذ في حق المنتفع<sup>1</sup>، الذي يجوز له أن يسترد الشيء المستأجر من مالك الرقبة وتسليمه لمستأجر آخر يختاره هو.

والجدير بالذكر أن الإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع يتقيد بمدة الانتفاع، ولا يجوز أن يبقى بعد موت المنتفع وهذا ما جاء في نص المادة 469 من القانون المدني التي نصت على أنه: « ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع ».

كما يمكن أن يكون حق الانتفاع لمدة طويلة ولكن قرنه المشرع في نص المادة 847 ق م بشرط إدارة المال إدارة حسنة فقط، فإن إيجاره لا يتعدى ثلاث سنوات، بمعنى أنه إذا قرر لشخص حق انتفاع على عين ما لمدة عشر سنوات مثلاً، ثم قرر هذا الأخير بعد سنة تأجيرها لمدة خمس سنوات، فإن الإيجار يخفض إلى ثلاث سنوات رغم أن حق الانتفاع لم ينقضي بعد.

غير أنه إذا كانت أرض المنتفع بها تحوي زرعاً لن يتم حصاده، أو غلة لم يتم جنيهاً، فإن حق الانتفاع لا ينقضي سواء مات المنتفع أو انتهت مدته، بل يستمر المنتفع في هذه الأرض هو أو ورثته، لكن باعتبارهم مستأجرين، وعليهم أن يدفعوا أجرة المدة التي بقوا فيها في الأرض بسبب وجود ذلك الزرع.<sup>2</sup>

ب. الإيجار الصادر من صاحب حق عيني بالاستعمال أو السكنى:

أما صاحب حق السكنى وصاحب حق الاستعمال فلا يجوز أي منهما أن يؤجر حقه، لأن هذا الحق مقصور على شخصه، فإذا أوصى لشخص بحق سكنى منزل فلا يملك الحق في إيجارها، ولا أحدهم إسكان غيره في نصيبه بعوض، ولو ليأخذ هذا العوض ليدفعه أجرة لمحل يسكن فيه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سمير تناغو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف، د. ط. مصر، 2008، ص 35.

<sup>2</sup> انظر المادة، 852 ق م.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 48.

وحدد المشرع الجزائري نطاق حق الاستعمال وحق السكنى بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق، هو وأسرته ( المادة 855 ق م )، وعلى ذلك لا يجوز له تأجير هذا الحق، ولكن يجوز له ذلك باستثناء " بناء " على اتفاق صريح في العقد، وينتهي حق الإيجار بقوة القانون بانتهاء حق الاستعمال أو حق السكن مثله مثل حق الانتفاع ( المادة 469 ق م مكرر ق م).

### ج. الإيجار الصادر من المستأجر:

المستأجر لا يتمتع إلا بحق شخصي في ذمة مؤجره، يخوله الانتفاع بالشيء المؤجر، فلا يجوز له التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، عن كل ما استأجره أو بعضه، ما لم يوافق المؤجر كتابة بالإذن له إما بالتنازل عن حقه في الإيجار أو التأجير من الباطن<sup>1</sup> (المادة 505 ق م).

### د. الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا:

عقد الرهن الحيازي يرتب حقا عينيا تبعيا، ويقتضي ذلك وضع الشيء المرهون في حيازة الدائن المرتهن ضمانا للوفاء بالدين الذي في ذمة المدين الراهن، وأعطى المشرع في نص المادة 01/958 من القانون المدني للدائن المرتهن الحق في إدارة المال<sup>2</sup> المرهون وتأجيره.

وعلى ذلك فإن الإيجار الصادر من الدائن المرتهن ينفذ في حق الراهن إذا تم تأجيره للغير، كما ينفذ في حق الغير إذا تم تأجيره للراهن، شريطة أن يكون محل الرهن الحيازي عقار، وأن يذكر الإيجار في قيد الرهن إذا اتفق عليه في عقد الرهن، أو يؤشر به في هامش القيد إذا اتفق عليه<sup>3</sup> بعد الرهن ، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضروريا إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنيا، هذا بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-

<sup>1</sup> جاء في قرار المحكمة العليا صادر بتاريخ: 1994/11/22، الغرفة المدنية، قضية (ب ت) ضد (ب أ)، ملف رقم 106/23: «من

المقرر قانون أنه يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا أشتراط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر.»

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> أنظر المادة 967 ق م.

03، أما بعده فلا مجال للكلام عن التجديد الضمني لعقد الإيجار، كما يلاحظ أن الدائن المرتهن رهنا حيازيا عندما يقوم بتأجير المال المرهون، إنما يقوم بذلك أصالة عن نفسه لا نيابة عن الراهن.

#### هـ. الإيجار الصادر عن المستعير:

للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد، وذلك طبقاً لما يبنيه العقد أو تقبله طبيعة<sup>1</sup> الشيء أو العرف غير أن تأجيله لما استعار غير جائز إلا إذا أذن له المعير بذلك، وهذا طبقاً لنص المادة 442 من القانون المدني، ويكون ذلك للمدة التي أذن بها المعير، فإن لم يحدد له مدة معينة فالمدة التي أستعير فيها الشيء.

#### 3. الإيجار الصادر ممن له حق إدارة المال:

الأصل أن مالك الشيء هو الذي له الحق في إدارته، ولكن قد يثبت حق الإدارة لغير المالك، فيكون نائباً في استعمال هذا الحق.

والنيابة عن المالك إما أن تكون نيابة اتفاقية كالوكيل ومثاله مدير الشركة، أو نيابة قضائية كالحارس القضائي والوصي والقيم والوكيل عن الغائب، أو نيابة قانونية كالولي، هؤلاء لا يملكون العين المؤجرة، وليس لهم إلا حق إدارتها، لذلك قيد القانون من سلطتهم<sup>2</sup> في الإيجار.

#### أ. إيجار الوكيل:

قرر المشرع بموجب المادة 573 من القانون المدني، أن الوكالة العامة التي لا تخصيص فيها لنوع العمل الذي يقوم به الوكيل، ولا تخول لهذا الأخير إلا المقدر على القيام بأعمال الإدارة، والتي من بينها الإيجار لمدة 3 سنوات، ولقد أكدت المادة 1/468 من القانون المدني هذا الحكم، وإذا أراد الوكيل القيام بعمل ليس من أعمال الإدارة فلا بد من وكالة خاصة، فيكون له أن يبرم إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات.

<sup>1</sup> سمير تناغو، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 53، ص 54.



### أ. إيجار النائب الشرعي

لقد تولى قانون الأسرة بيان أحكام النيابة الشرعية، كالوكالة والوصاية والتقديم والكفالة وعليه للتعرف على حكم إيجار كل واحد من هؤلاء لابد من الرجوع إلى أحكام هذا القانون.

#### 1. ب) إيجار الولي

عرفت المادة 87 من قانون الأسرة الولي بأنه الأب ومن بعده الأم على أولادهما القصر<sup>1</sup>، وبالنسبة لأموال القاصر، أوجب القانون على الولي أن يتصرف فيها تصرف الرجل الحريص، وأن يحصل على إذن من القاضي للقيام بتصرفات معينة، ومن بينها الإيجار الذي تتجاوز مدته ثلاث سنوات ودون تلك لكنه يمتد لأكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد يحتاج لإذن القاضي ( المادة 1/88 ق أ) وهذا في العقار فقط.

#### 2. ب) إيجار الوصي والمقدم والكافل:

لقد سوت أحكام قانون الأسرة بين تصرفات الولي في أموال القاصر وبين تصرفات كل من الوصي والمقدم والكافل في أموال من هم تحت ولايتهم، وأعطتها نفس الحكم ( المادتين 95 و 100 ق أ )، كما نصت م 121 منه أيضا، على أن الكفالة تخول للكافل الولاية القانونية.

وعليه وبالنسبة للإيجار الصادر من هؤلاء، فإنه ينطبق عليه ما سبق ذكره في إيجار الولي لمال<sup>2</sup> من هم تحت ولايته.

#### 3. الإيجار الصادر من غير مالك:

قد يصدر الإيجار ممن لا يملك رقبة العين ولا منفعتها ولا حق إدارتها وهنا نتساءل عن حكم هذا النوع من التأجير في العلاقة بين طرفيه، وبالنسبة للمالك الحقيقي؟

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 49، 41.

<sup>2</sup> القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404، الموافق ل 09 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.

من المسلم به فقها وقضاء أن الإيجار الصادر من غير مالك يكون صحيحا في العلاقة بين طرفيه، حتى ولو كان المؤجر عالما بعدم ملكيته للعين المؤجرة، خاصة إذا استطاع مؤجر ملك الغير أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين، فإذا لم يتمكن جاز للمستأجر أن يفسخ العقد مع المطالبة بالتعويض إذا كان له مقتضى، وهذا ما قصت به المادة 558 من القانون المدني، ويكون للمستأجر طلب التعويض من المؤجر إذا كان حسن النية أي لا يعلم أن المؤجر يؤجر ما لا يملك. أما بالنسبة للمالك الحقيقي، فإن الإيجار لا يسري في حقه؛ ولذا يكون له أن يقر عقد الإيجار ويحل محل المؤجر، كما يكون له أن يسترد العين من تحت يد المستأجر إذا كانت قد سلمت إليه، بل وله أن يقوم بتأجيره إلى شخص آخر يفضل على المستأجر من غير مالك، حتى ولو كان هذا الأخير قد سبق في وضع يده على العين المؤجرة، وأن يبع العين دون أن يكون للمستأجر أن يحتج اتجاه المالك أو اتجاه المشتري بثبوت تاريخ<sup>1</sup> عقده أو يشهره.

### ثانيا: المستأجر

إن السبب الرئيسي غالبا وراء ابرام المستأجر عقد الإيجار هو تمكنه من الانتفاع بالشيء محل الإيجار، إلا أن الجدل في الفقه قائم حول الطبيعة القانونية لهذا الحق، فجانبا من الفقه يرى أن للمستأجر حق عيني يخول له سلطة مباشرة على العين المؤجرة، وإلا أن جانبا آخر من الفقه يرى أنه ليس للمستأجر سوى حق شخصي في مواجهة المؤجر ولا حق عيني له على العين المؤجرة، ويدعم كل جانب من الفقه موقفه بجملة من الحجج.

وبالتالي سيتم التطرق فيما يلي إلى الطبيعة العينية لحق المستأجر في الانتفاع ثم إلى الطبيعة الشخصية<sup>2</sup> إلى هذا الحق و إلى صاحب حق الإستأجار.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص91، ص92.

<sup>2</sup> وسيلة خلدون، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2016، 2015، ص9.

## 1. الطبيعة العينية لحق المستأجر في الانتفاع:

تبنى هذا الرأي في بدايات القرن التاسع عشر الفقيه الفرنسي " ميرلان " عام 1804 ثم ظهر هذا الاتجاه في فرنسا في النصف الثاني من القرن التاسع عشر وتزعمه القاضي الفرنسي " Tropoing " ومضمون هذا الرأي هو أن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة هو حق عيني على هذه العين ذاتها مشبها في ذلك المركز القانوني للمستأجر بالمركز القانوني لصاحب حق الانتفاع، واستند أصحاب هذا الرأي بالحجج التالية:

## أ. حق المستأجر في تتبع العين المؤجرة في يد الغير إذا تم نقل ملكيتها:

وقد استند أنصار عينية حق المستأجر في هذا الخصوص إلى المادة ( 1743 ) من القانون المدني الفرنسي، إذ تنص على أنه " إذا باع المؤجر العين المؤجرة فلا يستطيع المشتري اخراج المستأجر الذي يملك عقدا رسميا أو عقدا ثابت التاريخ إلا إذا اشترط ذلك في عقد الإيجار"، وهذا يعني أن يكون للمستأجر حق استيفاء المنفعة من المأجور طوال مدة الإيجار بالرغم من انتقال ملكيتها.

ولكن هذه الحجة لم تسلم من النقد فقد رد الفقه عليها بأنه في حالة الرجوع إلى التفسير التاريخي للمادة ( 1743 ) من القانون المدني الفرنسي، وهو مستمد من القانون الروماني وهذا الأخير كان يقر بشخصية حق المستأجر فإننا لا يمكننا أن نقيم وزنا لهذه الحجة.

## ب. حق المستأجر في التقدم على الدائنين الحاجزين للعين المؤجرة:

فالإيجار يسري في حق الدائنين الحاجزين للعقار المؤجر والراسي عليه المزداد في حالة التنفيذ على العقار، فهؤلاء لا يمكنهم منافسة المستأجر لأنه مفضل عليهم ولا يدخل معهم دائنا عاديا يقسم بينهم ثمن العقار قسمة عزماء استنادا للمادة ( 684 ) من قانون المرافعات الفرنسي.

ولكن رد الفقه على هذه الحجة بالقول: فيما يتعلق بالمادة 684 من قانون المرافعات الفرنسي مأخوذة من القانون المدني القديم، وقد كان هذا الحكم موجودا فيه ومع ذلك لم يقل

أحد أن للمستأجر حقا عينيا، إذ هذه المادة يمكن تفسيرها في القانون الحديث على أنها تطبيق لما جاء بالمادة ( 1743 ) من القانون المدني الفرنسي ذلك لأن تقديم وتفضيل المستأجر على الدائنين الحاجزين إنما أتى من أن هؤلاء الدائنين الحاجزين، إذا باعوا العقار في المزاد العلني وانتقلت ملكيته إلى من رسا عليه المزاد نفذ في حق هذا المشتري كل إيجار ثابت التاريخ والسابق لهذا البيع ينفذ في حق المشتري طبقا للمادة ( 1743 ) من القانون المدني الفرنسي.<sup>1</sup>

ج. عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير، بل إنه يترك للمستأجر الحق في أن يقاضي المتعرض مباشرة وباسمه الشخصي، وأخذوا من هذا أداة ودليلا على أن حق المستأجر إنما هو حق عيني في الشيء المؤجر، بحيث أنه يستطيع أن يدفع تعرض الغير له في هذا الصدد بدون الرجوع إلى المؤجر وبدون إدخاله في الدعوى، أي أن المستأجر يستطيع أن يرفع جميع دعاوي الحيازة على المتعرض دون وساطة من المؤجر.

والأصل في هذه الدعاوي أنها مقررة لحماية الحقوق العينية وهذا ما نصت عليه المادة 1725 من القانون المدني الفرنسي، ولكن يمكن الرد على هذه الحجة بأنه ليس من شأن المؤجر أن يدفع التعرض المادي غير المستند إلى حق المتعرض، فللمستأجر الحرية الكاملة في دفع أي اعتداء مادي عليه باستخدام الوسائل التي منحه القانون إياها، وهذه الدعاوي تمنح للمستأجر ولو لم يثبت له حق عيني في العين المؤجرة وذلك لأن هذه الدعاوي مقررة لحماية الحيازة والمستأجر حائز، فهي ليست دعاوي عينية لأنها تحمي الحق العيني والحق<sup>2</sup> الشخصي على حد سواء.

## 2. الطبيعة الشخصية لحق المستأجر في الانتفاع:

رغم كون بعض الفقهاء ذهبوا إلى اعتبار حق المستأجر، حقا عينيا نتيجة للنظام الحمائي الذي أضفته عليه التشريعات الاستثنائية المتعاقبة بالإضافة إلى بعض القواعد التي أسيء فهمها، إلا أن السائد فقها وقضاء أنه ليس للمستأجر سوى حق شخصي اتجاه

<sup>1</sup> إبراهيم فتحي الحياي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، ط1، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص31، 27.

<sup>2</sup> وسيلة خلدون، المرجع السابق، ص16 وما بعدها.

المؤجر ولا حق عيني له على العين المؤجرة، وقد أورد أصحاب هذا الرأي مجموعة من الأدلة القانونية التي تثبت أن للمستأجر ليس له سوى حق شخصي اتجاه المؤجر وتقتصر على ذكر أهم هذه الأدلة في الآتي:

أ. إن غالبية القوانين تعرف عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، لمدة معينة، وقد نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

ويفيد هذا التعريف أن للمستأجر حقا شخصيا في ذمة المؤجر، فحق المستأجر لا يتصل اتصالا مباشرا بالعين المؤجرة وإنما يتصل بها عن طريق المؤجر، وما يؤكد ذلك أن غالبية القوانين عند تعريفها لحق الانتفاع عرفته بأنه حق المنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله.

ب. أنه وفي حالة حصول تعرض قانوني من الغير للمستأجر كما لو ادعى أحد الأشخاص أنه مالك العين المؤجرة وقام برفع دعوة على مستأجر العين يطالبه فيها بتسليمه العين المؤجرة، فهنا يجب على المستأجر المبادرة إلى إخطار المؤجر وله الخروج من الدعوى، وهذا دليل على المستأجر ليس له حق عيني على العين المؤجرة، إذ لو كان له حق عيني عليها لكان باستطاعته مقاضاة المتعرض له دون إدخال المؤجر في الدعوى.

وقد أخذ المشرع الجزائري بذلك، إذ نص في المادة 484 من القانون المدني على أن المستأجر يتعين عليه إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان، وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب اخراجه من الحضام، وفي حالة ما إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا جاز له طلب فسخ الإيجار أو انقاص بدل الإيجار دون الاخلال بحقه في التعويض.

ج. إن أغلب القوانين ذكرت الحقوق العينية على سبيل الحصر ولم تذكر من بين هذه الحقوق من حق المستأجر، حتى المشرع الجزائري عند نصه على الحقوق العينية الأصلية في الكتاب الثالث من القانون المدني والحقوق العينية التبعية في الكتاب الرابع منه، لم يذكر من بينها حق المستأجر، وهذا دليل على كون المستأجر له حق شخصي فقط ولاحق عيني له على العين المؤجرة.

ومع ذلك يذهب جانب من الفقه إلى اعتبار حق المستأجر في حق الانتفاع بالعين المؤجرة، هو حق شخصي يشترك مع الحق العيني في بعض خصائصه وذلك لارتباطه بالعين المؤجرة حيث قرر المشرع بعض الأحكام التي قد لا تتفق مع كون حق المستأجر حقا شخصيا

وخلاصة الأمر أن حق المستأجر حق شخصي يترتب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، إلا أن هذا الحق يجب أن يتمتع بطبيعة خاصة، تلك الطبيعة التي تجعله يختلف بعض الشيء عن غيره<sup>1</sup> من الحقوق الشخصية .

## 2. صاحب حق الاستئجار:

الأصل أن في الإيجار يكون لمؤجر العين المؤجرة حق الملك أو حق الانتفاع أو الحق في الإدارة، ففي الاستئجار الأمر يختلف، ذلك أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في مقابل الانتفاع بالعين، فكل شخص يستطيع إذن أن يستأجر مادام يستطيع أن يلتزم<sup>2</sup> بدفع الأجرة.

غير أنه ثمة أشخاص يلحقهم وصف يجعلهم غير قادرين على إبرام عقد الإيجار، ومن هؤلاء الأشخاص النائب، إذ نصت المادة 77 من القانون المدني على أنه لا يجوز للشخص « أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر »، وعليه لا يمكن للنائب أن يكون مستأجرا وكل في تأجيله، رغم ذلك

<sup>1</sup> إبراهيم فتحي الحياي، المرجع السابق، ص36، ص37.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص70.

فإنه بترخيص سابق من الأصيل أو إجازة لاحقة منه يكون له ذلك، كما يمكن للنائب أن يتعاقد مع نفسه إذا كانت أحكام أخرى من القانون تجيز هذا الأمر، أو إذا كانت أعراف التجارة أو دواعيها تقتضي<sup>1</sup> مثل هذا التصرف .

أما بالنسبة للنياحة الشرعية، فإن المشرع يحكم بأنه، إذا تعارضت مصلحة الولي مع مصلحة القاصر، عين القاضي متصرفاً في أموال القاصر تلقائياً أو بناء على طلب من له مصلحة، وهذا الحكم يشمل أيضاً الوصي والمقدم والكافل لأن المشرع أخضعهما لنفس أحكام الوصي<sup>2</sup>.

وعليه ولما كانت مصالح المؤجر والمستأجر متعارضة، فلا يكون لأحد هؤلاء الأشخاص أن يكون مستأجراً لأموال القاصر، ولقد ثار خلاف بين الفقه حول استئجار المالك لشيء يملكه في الأصل، وهذا حين يحرم المالك من الانتفاع بما يملك لمدة معينة، فذهب رأي في الفقه إلى عدم جواز أن يكون المالك مستأجراً لما يملكه، ذلك أن المركز القانوني للمالك يتعارض مع مركز المستأجر، فإما أن يكون الشخص مالكا وإما أن يكون مستأجراً غير أن الرأي الراجح في الفقه يرى أنه يجوز للمالك ذلك، إذا حرم من الانتفاع بما يملك لسبب أو لظرف معينين كمالك الرقبة الذي لا يملك حق الانتفاع بها فيستأجرها بلا انتفاع لها، والراهن في الرهن الحيازي، إذ يخرج الشيء المرهون تحت يده وينقل إلى حياة الدائن المرتهن<sup>3</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 967 من القانون المدني.

### الفرع الثاني: تطابق الإيجاب مع القبول

التراضي هو تطابق الإيجاب والقبول كتعبيرين عن إرادتي طرفي العقد، وعلى هذا نصت المادة 59 من القانون المدني على أن العقد يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية، فلكي يوجد الرضا، لا بد وأن

<sup>1</sup> أنظر الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون المدني.

<sup>2</sup> أنظر المادة 90 من قانون الأسرة.

<sup>3</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 45، ص 46.

توجد إرادتان قد عبر عنهما، وأن تتطابق إحداها مع الأخرى متجهة إلى إحداث نفس الأثر القانوني.

والمقصود بوجود الإرادة سواء أكانت إيجاباً أو قبولاً، هو صدورهما من شخص لديه إرادة ذاتية يعقد بها القانون، بنية إحداث<sup>1</sup> أثر قانوني معين، وطبقاً لما هو مقرر في نصوص القانون المدني، وإذا اتفق الطرفان على ماهية العقد ومنفعة العين المؤجرة تم العقد، حتى ولو سكتا عن تحديد مدة الانتفاع وأجرته، طالما أن القانون يتولى هذا التحديد، وإذا اتفق المؤجر والمستأجر على ماهية العقد ومنفعة العين المؤجرة، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفق عليها فيما بعد، كميعاد دفع الأجرة ولم يشترط أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق على هذه التفاصيل، فإن القاضي يحدد الحل الواجب الاتباع في النزاع، مستمداً هذا الحل من طبيعة المعاملة، والقواعد العامة في القانون وأحكامه، وقواعد العرف والعدالة.

ويشترط في التراضي على الإيجار أن يكون حقيقياً لا صورياً، وأن يكون باتاً لا مجرد مفاوضات أو مساومات أو اظهار لاستعداد له أو الوعد به، كذلك يشترط لوجود التراضي أن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام عقد الإيجار، وأن يتم الاتفاق منفعة العين معينة أو قابلة للتعيين بوجه يمنع الجهالة، ويشمل الإيجار ذات العين، كما يشمل توابعها وملحقتها إلا إذا ذكر خلاف ذلك في العقد.

كما يشترط الاتفاق على مدة العقد، والمدة هي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة؛ لأن الإيجار عقد زمني. إلا أنه قد لا يتفق على المدة، أو قد يتفق على مدة غير معينة، وفي مثل هذه الأحوال لا يبطل العقد بالنسبة للعقود المبرمة على المدة، أو قد يتفق على مدة غير معينة، وفي مثل هذه الأحوال لا يبطل العقد بالنسبة للعقود المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 بل يتكفل القانون بتحديد المدة.

<sup>1</sup> بلجاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص57، ص58.



كما يشترط الاتفاق على الأجرة وهي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وإن كان الأصل أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود، إلا أن ذلك لا يمنع من أن تكون شيء آخر ويشترط أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعين.

أما بخصوص أوصاف التراضي، فيجوز من الناحية القانونية أن يتعلق انعقاد الإيجار على شرط، تأجير مكان بشرط دفع مقدم إيجار في حدود القانون، أو تأجير مسكن بشرط تمام بنائه، ويجوز أن يقترن الإيجار بشرط يخول أحد المتعاقدين أو كليهما حق العدول عن العقد خلال مدة معينة، وهو ما يسمى بخيار الشرط، ويؤدي هذا الخيار إلى أن يكون الإيجار معلقاً على شرط واقف، أو مقيداً بشرط فاسخ بحسب الأحوال.

والجدير بالذكر أن الوعد بالإيجار كتمهيد لإبرام عقد الإيجار النهائي لا بد فيه من توافر جميع العناصر الجوهرية للعقد من محل وأجرة، فضلاً عن تحديد مدة الوعد وإلا كان باطلاً.

كما قد يحدث أن يعبر أحد الطرفين عن إرادته دون أن يحدث هذا التعبير أثره القانوني بخصوص انعقاد العقد، ومن ذلك نشر إعلانات في الصحف يدعوهم فيها إلى الاتصال به للتفاوض على شروط الإيجار إما بتقديمهم إيجاباً إليه، أو دعوتهم إلى تقديم إيجاب، فهذا الأمر ليس إيجاباً صالحاً حتى يقترن به قبول فينعقد العقد، كما أنه ليس وعداً، لأن هذا الأخير ليس إلا مجرد رغبة يعلنها<sup>1</sup> للغير لأجل التقدم إليه.

### المطلب الثاني: شروط صحة عقد الإيجار

لا يستأثر عقد الإيجار بخصوص صحة التراضي بأي ذاتية خاصة، بل تسري عليه القواعد العامة في نظرية العقد بشأن توافر أهلية وصحة الرضا لدى كل من طرفيه<sup>2</sup>، وهذا ما سنتعرض إليه في هذا المطلب.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 58 وما بعدها.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 70.

## الفرع الأول: الأهلية في عقد الإيجار

يلزم لصحة الرضا أن يكون صادرا عن ذي أهلية، وهذه الأهلية يجب أن تتوافر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الإيجار، فإذا توافرت في هذه الوقت انعقد الإيجار صحيحا، واستمر كذلك طوال مدته حتى ولو إعتري أي من طرفه عارض أو مانع من عوارض أو موانع الأهلية.

فالأهلية اللازمة عند إبرام التصرف لا بعد ذلك، وبناء على ذلك يلزم توافر الأهلية عند تجديد عقد الإيجار بعد انقضاء<sup>1</sup> مدته الأولى. وعليه سنتطرق إلى كل أهلية المؤجر وأهلية المستأجر.

### أولا: أهلية المؤجر

القاعدة أن الإيجار عمل من عمل الإدارة لا من أعمال التصرف، فيكفي إذن أن يكون المؤجر متوافرا على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف<sup>2</sup>. وقد نصت المادة 40 من ق م على أنه " كل شخص بلغ سن الرشد تسعة عشر ( 19 ) سنة كاملة<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمميز الذي لم يبلغ سن الرشد فتكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعا محضا وتكون باطلة متى كانت ضارة ضررا محضا، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فتكون قابلة للإبطال لمصلحته وهذا تطبيقا لنص المادة 83 من ق م، رغم ذلك فنقص الأهلية البالغ 18 سنة والمأذون له بإدارة أمواله فإن إيجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شرط أن لا يتجاوز ثلاث ( 03 ) سنوات.

أما إذا كان الشخص عديم التمييز أو كان مجنونا أو معتوها فإنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية، فلا يملك لا أهلية الإدارة ولا أهلية التصرف ومنه لا يجوز له إيجار أمواله والإيجار الذي يصدر منه يقع باطلا، دون أن ننسى النصوص المتعلقة بقرار الحجر وزمانه.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، د ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1996، ص 177.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup> الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

### ثانيا: أهلية المستأجر

مثما هو الشأن بالنسبة لأهلية التأجير فالاستئجار كذلك هو من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، وبالتالي يجب أن يكون المستأجر أهلا لمباشرة الاستئجار، فيجب أن يكون قد بلغ سن الرشد وهي ( 19 ) سنة كاملة، أما إذا قام ناقص الأهلية بالاستئجار سواء كان ذلك لصغر سنه أو كان سفيها فإن استئجاره لا يكون صحيحا إلا إذا أجاز الوالي أو الوصي أو المقدم<sup>1</sup> أو الكافل.

غير أنه هناك جانب من الفقه يرى غير ذلك، ويدعو إلى ضرورة البحث عن مصدر الأجرة التي يدفعها المستأجر، للتعرف على ما إذا كان الإيجار بالنسبة له من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، فكلما كانت الأجرة مدفوعة من رأس مال المستأجر، كان استئجاره من أعمال التصرف الذي يكون فيها قابلا للإبطال لمصلحة بسبب نقص أهليته، أما إذا كانت الأجرة إقتطاعا من الثمار التي يتحصل عليها من العين المؤجرة، فاستئجاره هنا يعد عملا من أعمال الإدارة ويكون صحيحا في حدود الثلاث سنوات الذي نصت عليه<sup>2</sup> المادة 468 ق م.

### الفرع الثاني: عيوب التراضي في عقد الإيجار

يخضع عقد الإيجار، كغيره من العقود العامة للقواعد العامة في شأن عيوب الإرادة، فيكون العقد قابلا للإبطال إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيبا من عيوب الإرادة وهي الغلط والتدليس والإكراه<sup>3</sup> والاستغلال.

#### أولا: الغلط في عقد الإيجار:

ويكون الغلط في شخص المستأجر والغلط في العين المؤجرة.

<sup>1</sup> أرزقي ليليا، أعراب ليلة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق بعنوان "عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007"، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2012-2013، ص20.

<sup>2</sup> هلال شعوة المرجع السابق، ص47، ص48.

<sup>3</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص727.

## 1. الغلط في شخص المستأجر:

إذا كان الغلط واقفا على الشخص المستأجر، فليس له بوجه عام تأثير في صحة العقد، لأن الإيجار من عقود المعاوضة، ويستوي لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر مادام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر، ولكن مع ذلك يكون الغلط سببا في إبطال عقد الإيجار إذا كان شخص المستأجر محل اعتبار<sup>1</sup> لدى المؤجر كما لو أجر مسكنا في منزل مخصصا لسكن العائلات إلى شخص يعتقد أنه متزوج فتبين أنه أعزب، أو لإمرأة على أنها ذات سمعة طيبة فهي ذات سمعة سيئة، فيكون للمؤجر طلب الإبطال متى توافرت شروط<sup>2</sup> الإبطال للغلط.

## 2. الغلط في العين المؤجرة:

إذا وقع الغلط في ذاتية العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلا طبقا للقواعد العامة<sup>3</sup>، أما إذا كان الغلط واقعا في وصف من أوصاف العين، فإن كان محل اعتبار كان الإيجار قابلا للإبطال، كأن يعتقد المستأجر أنه يستأجر أرضا للبناء فإذا هي أرض للزراعة. ولا يعتبر غلطا أن تكون العين مهينه للاستعمال المقصود منها ولكن يرى المستأجر صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية كأن يستأجر شخص فندق فيجده غير صالح وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان العيب.

## ثانيا: الغبن والاستغلال في عقد الإيجار

مجرد الغبن في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد، فإذا أجر المؤجر بؤجرة منخفضة بحيث يصيب المؤجر غبن فاحش فإن الإيجار يكون صحيحا مالم تكن الأجره تافهة أو صورية.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup> أنظر المادة 82 ق م .

أما الاستغلال فيؤثر في صحة الإيجار شأن الإيجار في ذلك سائر العقود، وبرجوعنا لنص المادة 90 ق م فإن المشرع اشترط لقيام الإستغلال عنصرين هامين وهما عنصر مادي ويستشف من الفقرة الأولى من المادة 90 إذا كانت إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائده بموجب العقد أو مع التزمات المتعاقد الآخر وهذا معناه أن يكون الاختلال في التعاقد اختلالا فادحا عن العادة المألوفة.

وفي عقد الإيجار يكون الاختلال فادحا بين أجره المثل والأجرة الحقيقية، فإذا قلت هذه أو زادت عن أجره المثل بحيث يكون الاختلال فادحا بين الاجرتين تحقق العنصر المادي اما العنصر الثاني فهو عنصر نفسي وينحصر في أن احد المتعاقدين المؤجر أو المستأجر يستغل في المتعاقد الاخر طيشا بينا او هوى جامحا. فاذا استغل شخص طيش شاب فأجر له عين بأجرة مرتفعة يتحقق معها الاختلال الفادح السابق الذكر ويتحقق العنصر النفسي.

فاذا تحقق العنصر المادي والنفسي توافرت شروط الاستغلال ويكون للمتعاقد المغبون دعوى إبطال اذا لم يكن ليبرم العقد أصلا لولا<sup>1</sup> هذا الاستغلال.

### المبحث الثاني: المحل في عقد الإيجار

محل الإيجار يتمثل من الناحية المنطقية في العملية القانونية المراد تحقيقها في العقد، وهذه العملية القانونية تتمثل في تمكين المؤجر خلال مدة معينة، لقاء أجره معينة، ولكن هذه العملية القانونية لكي تتم في الواقع لا بد بأن تترجم في التزمات في جانب كل من الطرفين: المؤجر والتزامه بصيانتته بضمان التعرض والتزامه بضمان العيوب مقابل التزم المستأجر بدفع الأجرة معينة مقابله بشيء خلال مده معينة .

لهذا المركب من التزمات يشكل محل عقد الإيجار، ولو تركنا المنطق جانبا ونظرنا إلى الواقع، سنجد أن جميع التزمات المؤجر تتعلق بشيء المؤجر. ولذلك يكون من المجدي

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 120 وما بعدها.

عمليا الوقوف على الشروط الواجب توافرها في هذا الشيء الذي تتعلق به جميع التزامات المؤجر حتى يتوفر للعقد مقوماته .

يرد الإيجار على عقار أو على منقول، كما يرد على حق سواء كان هذا الحق حقا عينيا أو حقا شخصيا، وقد يكون محل الإيجار شيئا ماديا أو معنويا .

وعلى ضوء ما تقدم سنتعرض في المطلب الأول للعين المؤجرة، لنبرز الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر، وأنواع هذا الشيء، أما في المطلب الثاني سنتطرق إلى المدة في عقد الإيجار من خلال التشريع السابق والتشريع الجديد، أما بالنسبة للمطلب الثالث والأخير سنتناول طبيعة الأجرة وكيفية تقديرها<sup>1</sup> .

### المطلب الأول: العين المؤجرة

سنتطرق في هذا المطلب إلى عنصرين وهما الشروط التي يجب عليها الشيء المؤجر، أو العين المؤجرة، وأنواع هذا الشيء أو العين<sup>2</sup> .

### الفرع الأول: شروط العين المؤجرة

إن الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر، هي نفس الشروط المتطلبية طبقا للقواعد العامة.

#### 1. الشرط الأول: وجود العين المؤجرة أو إمكانية وجودها

يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت العقد، فإذا كانت غير ذلك، فالعقد يقع باطلا لانعدام المحل، متى إتجهت إرادة المتعاقدين على أنها موجودة ثم تبين بعد ذلك أنها غير موجودة، ونفس الحكم إذا كان الشيء محل العقد موجودة قبل العقد، لكنه هلك وقته، غير انه إذا كان هلاك، أصاب جزءا من العين المؤجرة، وبقي جزء منها فان العقد يكون باطلا في

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأمان، د ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2003، ص 227.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 228.

الجزء الهالك، وصحيا في الجزء المتبقي، إلا إذا تبين أن العقد ما كان لينعقد دون الجزء الهالك، وهذا تطبيقا لنظرية انتقال العقد، غير انه يجوز التعاقد على عين مؤجرة غير موجودة وقت التعاقد على عيني مؤجرة غير موجودة، وقت التعاقد ولكنها ستوجد في المستقبل، شرط أن يكون وجودها محققا، وليس احتماليا، ومثال ذلك التعاقد على دار في طور البناء، فان اكتمل بنائها بدأ في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التزام المؤجر قبل تمام البناء بتمكين المستأجر من الانتفاع بالدار مضافا إلى اجل، وهو وقت اكتمال البناء، غير<sup>1</sup> أنه يجب التنبيه إلى أن تعامل وارث في تركة مورثه و هو على قيد الحياة، سواء بالإيجار أو البيع، أو غيرهما من التعاملات فإن هذا التعامل يقع باطلا بطلانا مطلقا، ولو كان يعلم ورضى المورث، لما في ذلك من خدش للأخلاق النبيلة، يتمثل في تمني تعجيل وفاه المورث وانتظار ذلك، والمضاربة على ملكه و هو على قيد الحياة .

## 2. أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين<sup>2</sup> :

قد يكون الشيء المؤجر معينا بالذات، فإذا كان معين بالذات أو بالنوع، فيجب ذكر الأوصاف التي تميزه عن غيره، وهي تختلف باختلاف طبيعة الشيء، فان كان محل الإيجار عقار فانه يعين بوصفه وصف شقة مثلا، يتحدد باسم المدينة والحي والطابق الذي تقع فيه ورقمها، وتركيبها أي الأجزاء التي تتركب منها، وفي مثالنا السابق يتحدد تركيب الشقة بعدد غرفها وكذلك أجزائها الأخرى كالمطبخ وقاعة الأكل والشرفات وغيرها، وبالنسبة للملاحق فإن كان منزلا ارضيا فيجب ذكر ملاحقه في العقد إن وجدت، كالحديقة التي تتبعها وغيرها .

ويتم تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه، إذا اقتضى الأمر، وان يكون الكل مطابق الأماكن المعاينة حضوريا، والواردة في الملحق المرفق بالعقد .

أما إذا كان محل عقد الإيجار شيء مثليا فإنه يتعين بجنسه ونوعه الذي يحدد الشيء، ومقداره الذي يحدد حسب طبيعة الشيء أي عدا أو كيلا أو وزنا أو مقاسا، وبالنسبة

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص50.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص51، ص52.

للمقدار فإنه لا يبطل العقد إذا لم يعين وإذا تضمن العقد معياراً تحدد به مقداره، كإيجار مجموعة من الطاولات أو الكراسي بعدد المدعويين في حفل مثلاً.

وكذلك الشأن بالنسبة لماعين بنوعه ولم تعين درجة جودته، فالعقد لا يبطل هنا، وإنما يلزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط .

### 3. أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل فيه :

تنص المادة 93 من القانون المدني على أنه « إذا كان محل الالتزام مستحيل في ذاته مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً<sup>1</sup>».

وعليه تكون العين المؤجرة مما لا يشرع التعامل فيه إذا كانت لا تصلح لذاتها أو بطبيعتها، أن تكون محلاً لعقد الإيجار لاستحالتها كأشعة الشمس والهواء، فإن أمكن الاستئثار بها وأجاز القانون ذلك صار تأجيرها مباحاً .

كذلك يجب أن تكون العين المؤجرة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وقد يكون الشيء المؤجر بذاته مخالفاً للنظام العام، والآداب العامة كتأجير السلاح في البلدان التي لا تجيز التعامل في الأسلحة النارية وما شابه ذلك، كما يكون الشيء مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، بالنظر إلى الغرض المراد استعماله فيه كالدار التي تؤجر للقمار أو البغاء .

وغني عن البيان النظام العام والآداب العامة أفكار التي يصعب تحديدها والاحاطة بمعانيها بدقة، لذلك بشيء من التعميم والتقريب بأنها مجموعة المصالح الأساسية التي يقوم عليها كيان المجتمع، سواء أكانت سياسيه أو اجتماعيه أو اقتصاديه، أما الآداب فهي مجموعة القواعد الخلقية التي تدين بها الجماعة في مكان وزمان معين فهي بمثابة الجانب الأخلاقي للنظام<sup>2</sup> العام وغالباً ما يلجأ في تحديد ما هو من النظام العام والآداب العامة إلى

<sup>1</sup> م 93 ق م .

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 53، 52.



نصوص القانون الأمرة، لأن المشرع عادة ما يستعين بهذا النوع من النصوص لتحديد ما يعتبر منه وما لا يعتبر كذلك<sup>1</sup>.

وعليه يمكن القول أن النصوص القانونية التي أن يرد الاعتبار على أشياء معينة دون غيرها، هي انعكاس لفكره النظام العام والآداب العامة، فلا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على ما يخالفها وإلا كان الإيجار بطلانا مطلقا<sup>2</sup>.

#### 4. أن يكون غير قابل للاستهلاك:

طبيعة الإيجار وجوهه يقضيان أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك، أي أنه لا يملك بمجرد استعماله لأول مرة، فالغاية من الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشيء خلال مدة معينة، لقاء أجره معينة وهذا اقتضى فرض العديد من الالتزامات على المؤجر لتحقيق هذه الغاية، كما أن المستأجر ملتزم في المقابل باستعمال الشيء بحسب ما عدا له والمحافظة عليه، ورده بعينه في نهاية المدة المحددة للانتفاع، وكل هذا لا يتحقق إلا إذا كان الشيء قابلا للاستعمال المتكرر ولا يقدر في ذلك إذا كانت الأشياء من قيمتها بالاستعمال طالما كان الفقد من قيمة الشيء نتيجة للاستعمال المؤلف للشيء بحسب ما اعد له.

ولكن قد يحدث وهذا نادرا، أن يكون الشيء المؤجر قابلا للاستهلاك ويشترط أن يرد بعينه إذا انتهى الإيجار مثل، تاجر حبوب يستأجر غلالا من نوع معين موجودة لدى المؤجر لكي يعرضها في معرض ثم يردها إلى صاحبها بذاتها<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: أنواع الشيء المؤجر<sup>4</sup>

إذا ما توفرت الشروط السابقة في العين المؤجرة فإنه يصلح أن يكون محلا لعقد الإيجار سواء كان منقولاً أو عقارا أو شيئا معنويا أو ماديا ، وعليه بالنسبة للأشياء المادية فقد تكون

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص52، ص53.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص53.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص233..

<sup>4</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص53، ص54.

منقولات أو عقارات ولقد كثر إيجار المنقولات لما أصبحت تحضى به من قيمة إقتصادية كبيرة بفضل، تطور العلم والتكنولوجيا، مما يجعلها تزاخم الثروة الثقيلة التي يمثلها العقار والمنقولات التي يرد عليها الإيجار هي السيارات الطائرات والماكينات المختلفة، كماكينات الحصاد، وري المزروعات، أما العقارات في عقد الإيجار يرد على شقيها، أي المباني والأراضي، وتكون الأراضي زراعية أو مناخية .

أما الأشياء المعنوية وهي ما يقرره القانون من سلطات لشخص على شيء معنوي ، يبرز فيه قدرته العقلية في الإبداع والتصوير ، فنجد منها حق المؤلف على تصنيفه العلمي أو الأدبي أو الفني، وحقوق الملكية الصناعية، كبراءات الاختراع والنماذج الصناعية، وحقوق الملكية التجارية، كالإسم التجاري والعلامة التجارية، و كل هذه الأشياء يمكن أن يرد عليها عقد الإيجار ما لم ينص القانون على حظر التعامل في أحدها أو أن يعقد اتفاقا يقيد من حق تأجيرها.

### المطلب الثاني: المدة في عقد الإيجار<sup>1</sup>

المدة ركن في عقد الإيجار، يترتب على عدم الإتفاق حولها عدم إنعقاده، إذ نكون أمام عدم تطابق إرادة كل من المؤجر و المستأجر عليها، مما يجعل ركن التراضي غير متوفر، وكذلك الحال عند عدم تحديد المتعاقدين للمدة التي يسري لها عقد الإيجار، فأهملها عن قصد أو دون قصد، لأن ذلك يجعل عقد الإيجار غير مستوفي للشكل الذي حدده القانون بالنسبة لعقود الإيجار التي أوجب المشرع إفراغها في شكل معين.

وكما سبق أن رأينا، فإن نصوص عقد الإيجار قد دخل عليها تعديل بموجب القانون رقم 05/07، إذ تقضي المادة 507 مكرر منه على بقاء الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة (10 سنوات).

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 63، 62.

وعليه سنتناول هذا المطلب في فرعين الأول، نبحث فيه مدة الإيجار بالنسبة للإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق، أي قبل صدور القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، والمدة بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد صدور هذا القانون في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: المدة في الإيجارات المبرمة قبل صدور القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007<sup>1</sup>

بالرجوع إلى التشريع السابق للقانون رقم 05/07 وهو المرسوم التشريعي رقم 03/93 والمتعلق بالنشاط العقاري نجده لا يختلف على التشريع الحالي حول موضوع المدة، إلا في فقرة واحدة وهي تنص على أنه: «يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطلق على هذه العقود».<sup>2</sup>

وعليه سنتعرض في هذا المقام لموضوع التجديد بنوعه الصريح والضمني.

#### أولاً: المدة في الإيجار المجدد تجديدا صريحا:

إن تجديد الإيجار تجديدا صريحا معناه إتفاق طرفيه صراحة على إبرام عقد الإيجار جديد بعد إنتهاء عقد إيجار السابق بينهما، وعليه يجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار من رضا ومحل وسبب وفق ما رأينا فيما سبق.

غير أنه بالنسبة للكتابة فهي ليس شرطا لإنعقاده لأن المادة 467 من القانون المدني قبل تعديلها لم تكن تشترط ذلك، إذ كان نصها كالتالي: «ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر».

وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي، أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار، باعتبار....».

<sup>1</sup> هلال شعوة، نفس المرجع، ص 62، 63.

<sup>2</sup> مرسوم تشريعي 93-03، مرجع سابق.

## ثانياً: المدة في الإيجار المجدد تجديداً ضمناً

تنص المادة 474 من القانون المدني في فقرتها الثانية على مايلي: «...إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو أبقى فيه بعد إنقضاء تلك فينعقد إيجار جديد تجري عليه م 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محددة...».

وتنص المادة 509 من القانون المدني على أنه: «إذا إنتهى عقد الإيجار، وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، مع علم المؤجر أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار احكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه، ويعتبر هذا التجديد الضمني مجرد إمتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضماناً في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري، أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل».

هنا نشير إلى أنه هناك تناقض بين المادتين 474 من القانون المدني والمادة 509 منه في تكييف بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون إعتراض من قبل المؤجر، إذ أن المادة 474، تنص على أنه ينعقد الإيجار جديد بين المتعاقدين، أما المادة 509 في فقرتها الثانية فإنها تعتبر هذا التجديد مجرد إمتداد للإيجار الأصلي، والأصح أن بقاء المستأجر في الأمكنة دون إعتراض من المؤجر، هو إيجار جديد ينعقد بإيجاب وقبول جديدين، يكون فيه القبول ضمناً، وهو ليس إمتداد للعقد السابق، لأن المشرع يشترط قبول المؤجر وعدم إعتراضه أي معنى، لأن حق بقاء المستأجرين في الأمكنة قد كفله القانون وقرره<sup>1</sup>.

وتوفر الإيجاب، يتمثل في بقاء المستأجر في العين المأجرة، وقبولاً من المؤجر، يتمثل في علم المؤجر ببقاء المستأجر منتقلاً بالعين المؤجرة دون إعتراض منه، فإنه يجب أن يتوفر في هذا العقد الجديد، أركان عقد الإيجار ليكون صحيحاً مرتباً لإثاره القانونية، بالإضافة إلى الشروط التي يمكن إستخلاصها من نص المادة 509 من القانون المدني.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 66، 65.

❖ شروط التجديد الضمني:<sup>1</sup>

➤ أن يكون العقد السابق صحيحا منتهيا:

بمعنى أن يكون بين المؤجر والمستأجر عقد إيجار سابق صحيح، قد إنتهت مدته لأي سبب كان، شريطة أن لا يكون هذا السبب متعارضا مع طبيعة التجديد كالفسخ مثلا.

➤ بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مدة كافية لإستخلاص نيته في التجديد:

ومعناه أن يواصل المستأجر إنتفاعه بالعين المؤجرة وكان عقد الإيجار لم ينقض، كما أن المدة التي فيها هذا الأخير، يجب أن تكون كافية لإعتباره راغبا في التجديد، فلا يعقد بمجرد تباطئه في إخلاء العين المؤجرة، أو تسامح المؤجر معه حتى يجد بديل عنها، وعبء إثبات دلالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة على أنه يرغب في التجديد يقع على من يتمسك بالتجديد الضمني.

➤ علم المؤجر بإستمرار الإنتفاع دون إعتراض منه:

يتطلب علم المؤجر بأن المستأجر مازال ينتفع بالعين المؤجرة، ذلك أن التعبير عن الإرادة لا يترتب أثره إلا بعد علم من وجه إليه، فإن لم يتوفر هذا العلم لسبب أو لآخر، ما أمكن القول بأنه قبل التجديد، وهذا ماسيستخلص من مفهوم المخالفة لما نصت عليه المادة 509 من القانون المدني بقولها: «...إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر أعتبر الإيجار قد تجدد...».

كذلك يتطلب عدم إعتراض المؤجر على بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة، ذلك أن إعتراضه يحول دون تجديد الإيجار، ولا يتطلب التعرض، شكلا خاصا يرد فيه، فقد يكون صريحا، باللفظ، أو الكتابة، أو الإثارة، أو إتخاذة موقفا لا يترك شكاً في دلالة على رفض المؤجر للتجديد، كما قد يكون ضمنيا أيضا.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 66، 67.

أما عن المدة التي يرد فيها إعتراض المؤجر فهي ليست محددة، والمهم أن تكون كافية لإبداء رفضه فإن ما أبدى رفضه بعد مدة طويلة من عمله بإستمرار الإنتفاع، فإن هذا الرفض لا يحول دون إعتباره قد قبل التجديد غير أن إفتراض أن المؤجر أو المستأجر قد قبلوا التجديد قرينة بسيطة يمكن لأي منهما أن يثبت عكسها.

### ❖ أثار التجديد الضمني:<sup>1</sup>

يترتب عن التجديد الضمني لعقد الإيجار عدة أثار أهمها مايلي:

#### 1. إنعقاد عقد الإيجار بنفس الشروط عقد الإيجار السابق عدا مدته:

وهذا يستخلص من إرادة طرفي العقد الضمنتين على التجديد بنفس بنود العقد السابق، غير أن مدة الإيجار الجديد لمدة غير محددة، ولا ينتهي هذا الإيجار إلا بإتباع الإجراءات التي حددتها المادة 475 من القانون المدني، وهي أن يرسل المتعاقد الراغب في إنهاء الإيجار إنذارا بالتخلي وفق الآجال التي حددتها المادة 475 من القانون المدني.

#### 2. إنتقال التأمينات العينية دون التأمينات الشخصية إلى العقد الجديد:

نصت المادة 509 الفقرة الثانية من القانون المدني على مايلي: «...ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمانا في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري، أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل».

رغم أن التجديد الضمني ينشئ عقد إيجار مستقل عن العقد السابق، فإن المشرع قرر إنتقال التأمينات العينية، كالرهن الرسمي والحيازي، وهذا خروجاً عن القواعد العامة التي تقضي بان يتبع الرهن الدين المضمون صحة وإنقضاء، وعليه يعتبر هذا الحكم إستثناءاً من الأصل، إلا إذا كان المشرع لا يرى في التجديد الضمني، إلا إمتداد قانونياً لعقد الإيجار

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 68، 69.

السابق، وقد ثار الخلاف حول مرتبة قيد هذه التأمينات، هل يعود إلى تاريخ الإيجار السابق، أم يتطلب جديد يأخذه مرتبته من تاريخ العقد الجديد ؟

الجواب: هو ترجيح الرأي الثاني ذلك أن المشرع قد قصد من العبارة مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، هو أن تنتقل لهذه التأمينات العينية إلى العقد الجديد، لكن ذلك يتم بمراعاة قواعد الشهر العقاري، أي ضرورة قيدها قيدها جديدا يأخذ مرتبته من وقت التجديد .

أما بالنسبة للتأمينات الشخصية، فقد قضى المشرع بعدم إنتقالها لضمان مايرتبه العقد الجديد من إلتزامات، إلا بموافقة الكفيل، ولقد راعى المشرع عند حكمه بعدم إنتقال التأمينات الشخصية، الطابع الشخصي الذي تتميز به هذه الأخيرة، ومركز الكفيل الذي هو في الأصل ليس طرفا في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وأن إلتزام الكفيل يكون في حدود إلتزام المكفول ويتبعه ولايمتد إلى غيره إلا بموافقتة.

### الفرع الثاني: المدة في الإيجارات المبرمة بعد صدور القانون رقم 05/07 المؤرخ في ماي 2007:

سنقسم هذا الفرع إلى نقطتين النقطة الأولى وجوب النص على مدة العقد، والنقطة الثانية الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار.

#### 1. وجوب النص على مدة العقد:

تنص المادة 467 مكرر من القانون المدني على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا باطلا».

كما نصت المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: «تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا لنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى».<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي، 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

ولقد أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 والذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.<sup>1</sup>

ويتضح من النصوص المذكورة أعلاه، أن عقد الإيجار أصبح عقدا شكليا، لا يكفي أن تتطابق إرادة طرفيه على العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين، وهو نموذج عقد الإيجار المذكور في النصوص أعلاه بالنسبة للإيجارات الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93، ولقد حدد المرسوم التنفيذي البيانات التي يجب أن يحتوي عليها عقد الإيجار والتي من بينها مدته، وهذا ما نصت عليه المادة 02 منه.

كما نصت أيضا على تحديد تاريخ بداية وغنتهاء مدة الإيجار، وعليه فإن غياب مثل هذه البيانات يجعل من ركن الكتابة فيه غير متوفر، مما يجعله باطلا بطلانا مطلقا.

#### الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار:

بالنسبة للحد الأدنى للإيجار، فإن المشرع لم يضع قيودا على حرية المتعاقدين في الإتفاق على المدة التي يريانها مهما قلت، ونفس الشيء بالنسبة للحد الأقصى لمدة الإيجار فإنه ترك لإرادة طرفيه الحرية في ذلك، غير أنه وطبقا للقواعد العامة لايجوز بأي حال من الأحوال أن يكون الإيجار مؤبدا. وأن يتفق طرفاه على توقيته لمدة تتحقق معها مساوئ التأييد، كأن يتفق على أن يبقى الإيجار مابقيت العين المؤجرة، ويعود السبب في عدم جواز تأييد لأمرين، الأول: هو أن تأييده يخلق فاصلا أبديا بين الملكية والإنتفاع بالعين المؤجرة، فتكون الأولى لشخص والثانية لآخر، وهذا الأمر لا يحفز كلا الشخصين للمحافظة على العين المؤجرة، لأن كل واحد منهما يظن أنه غير معني بذلك، كما أن مثل هذا الأمر يعيق التداول ويضر بالمصلحة العامة، الثاني: هو أن عقد الإيجار في الأصل يرتب إلتزامات شخصية على عاتق طرفيه، والقاعدة تقول أن الإلتزام بمؤبد، فإن تم تأييد الإيجار، فإنه يضع قيودا على إرادة المالك وحرية في إسترجاع مايملك، وهذا هو السبب من

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في مارس 1994.



وراء جعل المشرع حق الإنتفاع حقا مؤقتا لكي لا يكون هناك فصل تام بين ملكية العين المؤجرة وحق الإنتفاع بها.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الأجرة

الأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر لقاء إنتفاعه بالشئ المؤجر، فالأجرة هي محل إلتزام المستأجر ولذلك يلتزم أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين، فبالنسبة للمشروعية يجب ألا تكون مخالفة للنظام العام أو الآداب، أما بالنسبة للوجود والتعيين، فإنه يلتزم من وجود الأجرة في عقد الإيجار، وإلا كان العقد من عقود التبرع، إذ قد يكون عارية، إستعمال أو هبة أوحق إنتفاع.

ويترتب على ذلك إذا عرض المتعاقدان الأجرة ولم يتفق عليها فيعقد الإيجار لا يكون لتخلف أحد أركانه، ولكن عدم التعرض لها أصلا من جانب المتعاقدين، وإن سكتا عنها فإن عقد الإيجار يكون صحيحا ويتكفل القانون بتحديدتها على النحو الذي سنتعرض له فيما بعد.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: طبيعة الأجرة:

الأجرة التي يلتزم بها المستأجر هي المقابل الذي يدفعه للمؤجر نظيرا للمنفعة التي يحصل عليها من عقد الإيجار.

والأجرة تعد ركنا أساسيا لا ينعقد الإيجار بدونها، فإن قصد المؤجر تحويل إنتفاع أوحق إستعمال أو حق سكني دون عوض.

والأصل أن تكون الأجرة مبلغ من النقود، ولكنها خلاف للثمن في عقد البيع، يجوز ان تكون أي مقدمة أخرى، كجزء من المحصول أو الإنتفاع بشئ آخر مقابل بإنتفاع بالعين

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 71.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 253.

المؤجرة، أو القيام بعمل مادي أو أداء خدمة، وهذا ما أورده نص المادة 467 من القانون المدني «يجوز ان يحدد بل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر».

غير أن الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، تكون فيها نقداً بالدينار الجزائري، وهذا ما نصت عليه م 03 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76<sup>1</sup>، والمادة 03 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه<sup>2</sup> بموجب المرسوم التنفيذي 69/94<sup>3</sup>، والمادة 10 من النموذج الملحق بالمرسوم 142/08، ويكون تسديد الإيجار نقداً بموجب شيك، طبقاً للنص المادة 12 من نموذج الإيجار 147/76، وهذا يسري أيضاً على الإيجارات المبرمة مع الجماعات المحلية أو مع مصالح أملاك الدولة.

وأياً كان نوع الأجرة، فإنه يجب أن تكون جدية لا تافهة بحيث لا تتناسب بتاتا مع أجرة المثل، أي تعتبر بمثابة أجرة رمزية، فيكون العقد حينها عارية أو هبة، وليس إيجار إن توافرت فيه شروطها، غير أنه إذا كانت الأجرة بخسة بحيث تقل كثيراً عن ثمن المثل، ولكنها لاتصل إلى درجة الأجرة التافهة، فإن العقد يكون صحيحاً ومرتباً لآثاره، بإعتباره عقد إيجار، وبالمقابل يمكن للطرف المستغل، وهو المؤجر أن يرفع دعوى إستغلال للمطالبة بحقه في زيادة الأجرة، أو إنقاص إلتزاماته، طبقاً لنص المادة 90 من التقنين المدني<sup>4</sup> «إذا كانت إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع إلتزامات المتعاقد الآخر، أو تبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد إستغل فيه طيشاً بينا أو أن ينقص إلتزامات هذا المتعاقد».

ويضاف إلى ماسبق، وجوب أن تكون الأجرة محددة أو قابلة للتجديد، والغالب أن يحدد الطرفان الأجرة أو بينها على الأقل، الأسس التي تسمح بتحديدتها في المستقبل، وإلا حددت قانوناً بأجرة المثل، أو وفق معايير خاصة، وهذا ما نوضحه في العنصرين الآتيين:

<sup>1</sup> نموذج عقد الإيجار 147/76.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، 107.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 69، 94.

<sup>4</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 108.

1. تحديد الأجرة إتفاقا

2. تحديد الأجرة قانونا

**أولا: تحديد الأجرة إتفاقيا:** أفي الأصل يتم تحديد الأجرة من قبل الطرفين فقد يقوم بذلك المتعاقدين مباشرة وقد يكتفیان ببيان أسس تحديدها، فللمتعاقدين حرية تحديد الأجرة ببيان ماهيتها وقدرتها وطريقة الوفاء بها، ما لم يكن هناك نص يقضي بخلاف ذلك، حينما لا يجوز الإتفاق على ما يخالف هذا النص

فيكون للمتعاقدین تحديد ماهية الأجرة، ما إذا كانت مبلغا من المال أو أي تقدمة أخرى، كجزء من المحصول أو الإنتفاع بشئ آخر مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة، كما يكون للمتعاقدان الإتفاق على مقدار معين للأجرة في حدود ما قد ينص عليه القانون من حد أقصى أو أدنى لها، ولو كانت الأجرة بخسة، غير تافهة، بالنسبة للمؤجر، لأن العقد مع الأجرة التافهة لا يعد إيجار.

كذلك يصح الإيجار ولو كانت الأجرة فاحشة بالنسبة للمستأجر، طالما لا يوجد حد أقصى لها، فإن وضع القانون حدا أقصى للأجرة تعين ألا تتجاوز الأجرة المتفق عليها.

وجدير بالذكر أنه لا يلتزم أن تكون الأجرة ثابتة، فيجوز أن تختلف من وحدة زمنية إلى أخرى، فيجوز الإتفاق على أن تكون اجرة الفندق، مثلا قدرا معيناً في الأيام الأولى، وقدرا أخذ عن بقية الأيام، ويجوز أن تختلف الأجرة من وجه إلى آخر من أوجه الإنتفاع، فيجوز إيجار المنزل على أن تكون له أجرة معينة إن إستعمال للسكن المعتاد، أن تكون له أجرة أخرى إن إستعمل للإسطيف... إلخ.

ومن ناحية أخرى قد لا يحدد المتعاقدان الأجرة عند إبرام العقد ولكنها يكتفیان بتعيين الأسس التي يمكن أن يستعان بها لتحديد مقدار الأجرة مستقبلا، كما إذا إتفقا على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل، أو أن تكون ثلث غلة العين المؤجرة... إلخ.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 109، 108.

كذلك يصح الإيجار قانوناً إذا إتفق المتعاقدان على أن يقوم شخص من الغير بتحديد الأجرة، لأن الأجرة في هذه الحالة تكون قابلة للتعيين، والعقد في هذه الحالة الأخيرة يكون معلقاً على شرط وافق وهو قيام هذا الشخص بتحديد الأجرة.

وإذا كان لا يصح ترك تحديد الأجرة للمستأجر حتى لا يعلق الوفاء بها على محض إرادته، فإنه قد ثار خلاف حول ترك تحديد الأجرة للمؤجر، ولكن غالبية الفقه يرون عدم جواز تفويض المؤجر في ذلك حتى لا يوضع المستأجر تحت رحمته.

ولا مانع من الإتفاق على أن يقوم المؤجر بتحديد الأجرة التي لا تزيد عن حد أقصى متفق عليه وبين المستأجر، وفي حدود القانون.

أو أن يقوم المستأجر بتحديد الأجرة لا تقل عن حد أدنى متفق عليه بين المستأجر والمؤجر، وتعليل ذلك أن الأجرة هنا موجودة وإنقصاؤا المؤجر لها عن الحد المتفق عليه يعد تنازلاً منه عن بعضها وهذا من حقه، وكذلك زيادة المستأجر لها عن الحد الأدنى المتفق عليه يعد في حكم التبرع وهذا من حقه.

ومثال ذلك ان يقول المؤجر للمستأجر: حدد أجرة العين على أن لا تقل على عشرة آلاف دينار، فإذا حددها المستأجر للمؤجر: حدد الأجرة على أن لا تزيد عن عشرين ألف دينار، فإذا حددها بخمسة عشرة ألف دينار أيضاً عدّها تنازلاً منه.

### ثانياً: تحديد الأجرة قانوناً<sup>1</sup>:

بينما في المطلب السابق أن الأجرة تتحدد بحسب الأصل وفقاً لرغبة المتعاقدين، ولكن إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، ولكن إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو تعذر إثبات مقدارها، فإن العقد لا يبطل قبل صدور قانون 07-05 مادامت إرادتهما متجهتان إلى دفع الأجرة من قبل المستأجر وقبضها من قبل المؤجر.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، نفس المرجع، ص 110.

وقد تكفل المشرع الجزائري ببيان هذه المسألة بمقتضى نص م 471 من التقنين المدني، فأوجب على المشرع أن يعلم المستأجر بمقدار أو ثمن الأجرة كتابة، وذلك خلال شهر واحد يحسب إبتداء من تاريخ حلول المستأجر بالعين المؤجرة، وهنا نجد فرضتين:

1. أن يقبل المستأجر بالأجرة المحددة: ويكون ذلك إما صراحة أو ضمناً، وإعتبر المشرع الجزائري عدم إعتراض المستأجر على الثمن الذي حدده المؤجر خلال شهر من إعلانه قبولاً، ويكون ملزم بأداء الثمن.

2. أن يرفض المستأجر الأجرة المحددة: ويكون ذلك من خلال إعتراضه للثمن الذي طلبه المؤجر، كأن يكون مبالغاً فيه مثلاً، ويكون يحق لأي من الطرفين من كان مستعجلاً أن يلجأ إلى القضاء في أجل شهرين من تاريخ يوم التبليغ بالرفض.

فيقوم القاضي بتحديد الأجرة المناسبة للعين المؤجرة، والتي تكون سارية إبتداء من تاريخ إنعقاد الإيجار.

إذا سبق تأجير العين المؤجرة إلى الشخص نفسه بأجرة محددة، فإن هذه الأجرة هي التي تدفع إلى حين الفصل في القضية، أما إذا لم يوجد ثمن سابق يعتمد عليه تحديد الأجرة، قام القاضي بتعيين الأجرة محل المؤجر إلى غاية الفصل في القضية.

ولعل تعيين القاضي لأجرة العين المؤجرة بصفة مؤقتة إنما هو لعدم الإضرار بالمؤجر مادام المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، إذ ليس من العدل أن ينتفع المستأجر بالعين دون أن يدفع ثمن ذلك خاصة إذا كان المؤجر بحاجة ماسة إلى المال، فلا يعقل أن ينتظم حتى تفصل المحكمة في القضية ليقبض الثمن.

ويلاحظ أن القاضي هو الذي يقوم بتحديد أجرة المثل، ويقصد بأجرة المثل هو أجرة الشئ، مماثل للشئ المؤجر في جميع الوجوه، وعلى القاضي حال تقديره لأجرة المثل أن يأخذ بعين الإعتبار جميع العناصر اللازمة لذلك، كحالة العين المؤجرة ومساحتها، ودرجة العمران، والأجور السائدة في منطقتها، وما يتصل بها من أوصاف عامة وخاصة تؤثر في

منفعتها، وكان القاضي كثير ما يلجأ إلى أهل الخبرة لتقديم صيغة الأجرة المثل، كما للقاضي أن يستعين بغير ذلك من عناصر لتمحيص رأيه.

### الفرع الثاني: كيفية تقدير الأجرة

إذا تم تحديد الأجرة من طرف المتعاقدين، فهل يجوز مراجعتها؟

وإذا جاز ذلك فما هي إجراءات مراجعتها؟

هنا نميز بين حالتين: حالة الإيجارات المبرمة قبل المرسوم التشريعي 03/93، وحالة الإيجارات المبرمة بعده.

#### الحالة الأولى: الإيجارات المبرمة قبل المرسوم التشريعي 03/93<sup>1</sup>

الأصل أن الأجرة التي إتفق عليها تكون ملزمة للطرفين فلا يجوز تعديلها إلا بإتفاقهما أو لأسباب التي يقرها القانون، وفي هذا الصدد نجد أن المشرع نص في المادة 1/472 من التقنين المدني أنه: «فيما يخص الإيجار الجديد في حالة تعيين ثمن الإيجار في العقد يمكن للطرفين أن يتنازعا في الثمن المتفق عليه وأن يعينا ثمنا جديدا بواسطة المحكمة وذلك بعد مضي 06 أشهر».

من خلال نص هذه المادة يتضح أنه يجوز مراجعة الأجرة التي تم الإتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر، غير أنه حسب نص المادة 3/472 من التقنين المدني يكون الإتفاق أولاً، وكان يجدر بالمشرع أن يبدأ بحالة التعديل بالإتفاق ليقدر بعدها حالة عدم الإتفاق.

على كل حال، في حالة عدم الوصول إلى حل وسط من طرف المتعاقدين، يرفع النزاع إلى القضاء ليحكم بشأنه، ولكن يتوافر بعض الشروط:

✓ أن يكون قد مضي على الإيجار 06 أشهر على الأقل (م 472)، غير أنه ووفق لنص م 1/473 من التقنين المدني يجوز لأي من الطرفين أن يطلب مراجعة سعر الإيجار

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 112، 120.

الجديد، إما من يوم شغل محل السكن، وإما من يوم الإيجار الجديد أو من تاريخ سريان السعر الجديد المحدد في نص المادة 482 من التقنين المدني.

✓ أن يطلب المؤجر أو المستأجر مراجعة الأجرة بمقتضى عقد غير رضائي أو برسالة مضمونة الوصول (المادة 2/472).

✓ أن يمر على الإعلان بالنزاع شهران.

✓ أن يكون مقياس المعاش الرسمي قد زاد عن 10%، عما كان عليه يوم تحديد الأجرة سابقا إما عن طريق التراضي أو عن طريق القضاء المادة (03/473) من التقنين المدني.

ولكن ما نلاحظه<sup>1</sup> على ما جاء في هذه النصوص فيما يتعلق بهذه الشروط، أن فيها تناقض أو عدم الدقة، ففي نص المادة 1/472، فلا يمكن أن تتم مراجعة الأجرة المحددة إلا بعد مضي 06 أشهر على الأقل، في حين يمكن مراجعتها طبقا لنص المادة 1/473 من التقنين المدني، إما من يوم شغل محل السكن، وهذا يعني أنه قد تكون قبل مدة 06 أشهر من يوم إبرام العقد، وإن قلنا إن المشرع هنا خصص بالحكم إيجار السكنات فهذا لا يشفع له، لأن الحالة التي ذكرها بعد ذلك هي إمكان المراجعة كذلك في الإيجار الجديد من يوم إبرام العقد دون تحديد.

أما فيما يتعلق بمسألة تعديل الأجرة من تاريخ سريان السعر الجديد المحدد في نص المادة 482 من التقنين المدني، فإن هذه المادة تتكلم عن المستأجر دون المؤجر، الذي يكون له الحق في إجراءات الترميمات المستعجلة لأجل حفظ العين المؤجرة، الذي يكون له الحق في إجراءات الترميمات المستعجلة لأجل حفظ العين المؤجرة بسبب ذلك، كان له طلب الفسخ أو إنقاص الثمن، فالأمر هنا يتعلق بإنقاص الأجرة لمصلحة المستأجر بسبب الإخلال بحقه في الإنتفاع، وليس المنازعة شأنها من الطرفين.

كذلك فيما يتعلق بمسألة زيادة سلم المعاش، والتي يقصدها القدرة الشرائية للمواطن، فإن تحسنت المعيشة بنسبة تزيد عن 10% عما كانت عليه، فإنه يحق طلب مراجعة الأجرة

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 121.

ونرى هنا أن الأمر يتعلق بمصلحة المؤجر وليس المستأجر، ولكن ألا يمكن أن يطالب المستأجر بمراجعة الأجرة؟ وهل يمكن مراجعتها إذا زادت تكاليف المعيشة؟

نرى أنه يمكن للمستأجر طلب مراجعة الأجرة السابقة بتخفيضها لأن زيادة تكاليف المعيشة يؤثر على المستأجر أكثر مما يؤثر على المؤجر، إذ غالبا ما يكون المؤجر ملئ الذمة، وكذلك الأمر في حالة نقص تكاليف المعيشة، نرى أنه لا مانع من المطالبة بمراجعة سعر الأجرة، ذلك أن سلم المعيشة يعني تغيير الأوضاع بالزيادة أو النقصان، أي إلى تحسين ظروف المعيشة أو تدهورها، ولا سيما أن نص المادة باللغة الفرنسية قال بتغيير سلم معاش بنسبة تزيد عن 10%، ولم يقل بزيادة سلم المعاش.

« l'indice officiel du count de la vie n'a pas varie de plus de 10% »

ويترتب على مراجعة الأجرة سريان السعر الجديد الذي تحدده المحكمة، ويكون ذلك ابتداء من تاريخ رفع الدعوى (م/3472 من التقنين المدني).

ونلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع حد أقصى للأجرة، حيث لا يجوز للقاضي أن يتجاوز حال تقدير تلك الأجرة، مثلما نصت عليه بعض التشريعات من أنه لا يجوز أن يكون السعر الجديد يفوق 100% من السعر الذي كان ساريا، مثل المشرع الكويتي في نص م 3/11 من قانون إيجار العقارات.

### الحالة الثانية: الإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93:

إن هذا المرسوم وبعده المرسوم القانون 05/07 المعدل والمتم للتقنين المدني، قد ألغى العمل بالمواد 471\_ 473 من التقنين المدني، والتي تتعلق بمسألة مراجعة الأجرة والمنازعة فيها. وعليه فإن الأمر متروك لحرية المتعاقدين في تحديد الأجرة وكذلك في مراجعتها أو عدم مراجعتها، حيث نجد نص المادة 03/03 من نموذج عقد الإيجار يقر مبدأ مراجعة الأجرة، وذلك بأن يعين المتعاقدان شروط وكيفية ذلك، فإن حدد هذا الأمر ضمن بنود العقد، تطبق تلك الشروط والكيفيات، وإن لم يذكر ذلك في العقد ولكنها إتفقا لاحقا على مراجعتها، طبق للإتفاق اللاحق، في العقد ولكنهما إتفقا لاحقا على مراجعتها، طبقا للإتفاق



اللاحق، أما إذا أراد أحدهما من تلقاء نفسه أن يراجع الأجرة فليس له ذلك، لأن العقد ترك أمره لحرية المتعاقدين.

في حالة الإستغلال إذا كان الإلتزام مرهق لأحد الطرفين جاز للقاضي التدخل لجعل التوازن قائماً بين إلتزامات كلا المتعاقدين<sup>1</sup> وفقاً لنص المادة 90 من التقنين المدني «إذا كانت إلتزامات احد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أومع إلتزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد، إل قد إستغل فيه طيشاً بينا أو هوى جامعاً، جاز للقاضي، بناء على طلبه أن المتعاقد الآخر قد إستغل فيه طيشاً بينا أو هوى جامعاً، جاز للقاضي بناء على<sup>2</sup>....»

ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة.

ويجوز في عقود المعارضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع العين».

وبخصوص دواوين الترقية والتسيير العقاري، نجد أن نص المادة 11، من النموذج الملحق بالمرسوم 79-147، قد أعطى الحق للهيئة المؤجرة في تعديل بدل الإيجار، إذا كان هناك تعديل كلي أو جزئي في العناصر التي إستخدمت في حساب الإيجار والأعباء المشتركة، وتطبق الأحكام الجديدة بقوة القانون، وتكون الأجرة الجديدة سارية إبتداءً من تاريخ صدور قرار التعديل.

بينما نصت المادة 3/3 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم 69/94 على إمكانية تعديل الأجرة بإتفاق كما سبق وذكرنا، في حين نصت المادة 11 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 08-142 بأن سعر الإيجار قابل للمراجعة كل سنة إذا ماتم تعديل المعايير التي إعتد عليها لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها، وتكون الأجرة سارية من تاريخ صدور قرار التعديل، ويتم تبليغ المستأجر بذلك برسالة مضمونة للوصول، مع وصل إستلام، على أن هذا التعديل عقد الإيجار في شكله.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، نفس المرجع، ص 123، 122.

<sup>2</sup> أنظر المادة 90 من القانون المدني.

## ميعاد ومواظن دفع بدل الإيجار:1

إن المشرع الجزائري في نص المادة 498 من التقنين المدني، أوجب على المستأجر ان يدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، وإذا لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها من جهة.

هذا النص لا يثير إشكالا بالنسبة للإيجارات السابقة على صدور القانون 05/07 على الأقل، على أنه قد يثير إشكالات حتى بالنسبة للإيجارات التي أبرمت في ظل المرسوم التشريعي 03/93، ومن ناحية نجد أن نص المادة 467 مكرر من التقنين المدني، تلزم إفراغ عقد الإيجار في شكل كتابي وإلا كان باطلا، كما أن القانون 05/07 لم يلغي من المرسوم التشريعي 03/93 إلا المواد 20 و21/2 و3 و22، ولم يلغي المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 1/21 من المرسوم 93-03.

المادة 03 من نموذج عقد الإيجار المتعلقة بثمن الإيجار في فقرتها الثانية تنص على تحديد دورية دفع بدل الإيجار، أي تحديد وقت دفعه كل شهر أو كل شهرين...، ونصت المادة 467 مكرر يجعل من عقد الإيجار عقد مكتوبا، وهذا طبقا لنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 69/94<sup>2</sup> تحت طائلة البطلان، مما يوحي أن عدم ذكر وقت دفع الأجرة هو كذلك تحت طائلة البطلان.

غير أن هذا الطرح يتبدد إذا ما نظرنا إلى نص المادة 498 /1 التقنين المدني الذي جاء فيه «يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها».

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 125، 124، 123.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي، 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في م 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 17، مؤرخة في 30 مارس 1994، ص 8.

هذا النص واضح في دلالاته على أن مسألة تحديد وقت دفع الأجرة ليست مسألة جوهرية يترتب على تخلفها بطلان العقد، بل هي مسألة ثانوية، يترتب على إغفالها اللجوء إلى عرف الجهة في وقت دفع بدل الإيجار.

وهذا يبين أيضا أن البيانات التي يحتويها نموذج عقد الإيجار ليست كلها أساسية بينهما وقت دفع الأجرة، ومراجعتها الضمانات التي تقع على عاتق المستأجر... إلخ.

ونشير إلى أن نص المادة 5/10 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 142/08<sup>1</sup>، ذكر بأن مبلغ الإيجار واجب الدفع في اليوم الخامس كأقصى حد من الشهر الموالي، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/79.

وإذا لم يدفع المستأجر الأجرة لشهرين متتاليين فما فوق، أضيف إلى قيمتها نسبة 5% عن كل شهر تأخير، وعندما لا يدفعها لمدة 06 أشهر متتالية يكون من حق المؤجر طلب فسخ العقد، بعد إعداره لثلاث مرات، وهذا ما نصت عليه م 10 في الفقرتين 6 و7.

أما مكان دفع الأجرة فلا يثير أي إشكال، فيكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر طبقا لنص المادة 1/498 من التقنين المدني، التي تعد تطبيقا للقواعد العامة ووفق للقاعدة الفقهية «الدين مطلوب وليس محمولا» إلا إذا إتفقت المتعاقدين على خلاف ذلك أو وجد عرف يقضي بغير ذلك، إذ لا نجد ذكرا لمكان دفع بدل الإيجار في المرسوم التنفيذي 69/94.

على أن نص المادة 10 الفقرة الأخيرة من نموذج الملحق بالمرسوم 142/08 يجعل دفع الإيجار لدى المؤجر نقدا، أو عن طريق هتك لحسابه، وهو مضمون نص المادة 12 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/96.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 08-142 مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 11 ماي، 2008، ص 17.

## المبحث الثالث: إثبات عقد الإيجار ونفاذه

إن الحق المجرد من الدليل لا تكون له عند المنازعة فيه أي قيمة، لذلك كان يتعين على كل من المؤجر والمستأجر أن يكونا مستعدين لإقامة الدليل على عقد الإيجار وشروطه عند المنازعة في شيء من ذلك، وأن يتخذ للإثبات عدته من وقت إبرام العقد .

ولكن بالرغم من أهمية إثبات عقد الإيجار وكيفيته فإن القانون المدني الجزائري - قبل تعديله- لم يضع لإثباته قواعد خاصة، وإنما ترك الأمر لما تقرره القواعد العامة في هذا الشأن؛ يخضع عقد الإيجار للقواعد العامة التي تسري على كافة العقود، اللهم ما ورد بموجب القانون 07-05 المعدل للأمر 75-58، المتضمن القانون<sup>1</sup> المدني .

ولما كان نفاذ عقد الإيجار بين المتعاقدين، وكذلك بالنسبة إلى الغير، مرتبطة ارتباطا وثيقا بإثباته، ولهذا سنتطرق لهما في هذا المبحث وذلك ضمن مطلبين.

## المطلب الأول: إثبات عقد الإيجار

قررت قواعد الإثبات في القانون المدني الصادر بموجب الأمر 75-58 طرقا لإثبات التصرفات القانونية ذات القيمة المالية، تسري على جل العقود، والتي أجري عليها تعديل بموجب القانون 05-10، ومن بينها عقد الإيجار، لكن الأمر لم يقف عند الحدود التي رسمها الأمر 75-58، بل تعداها إلى وضع قواعد مختلفة بعدما اصدر المشرع القانون 07-05، الذي بموجبه عدل مجموعه من النصوص التي تتعلق بالإيجار، لهذا كان علينا أن نبين القواعد العامة التي رسمها المشرع الجزائري في ظل القواعد العامة، ثم في ظل القانون 07-05 المعدل للقانون المدني .

## الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة

إن القانون المدني لم يشدد في قواعد إثبات عقد الإيجار ولم يخصه بل رجع إلى القواعد العامة للإثبات، ففي حالة غياب العقد المكتوب يتعين تطبيق المادة 333 من

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص126.

القانون المدني، إن أول ما يجب معرفته لتطبيق هذا النص تطبيقاً سليماً هو تقدير قيمة الإيجار أولاً في ما إذا كانت تدخل تحت نصاب ما يجوز إثباته بالكتابة أم لا، وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من نص المادة 333 فإن قيمة الإيجار لا تقدر بناء على منفعة العين المؤجرة، وإنما على أساس الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار، فإذا تم الاتفاق بين المتعاقدين على مدة معينة للإيجار فإن قيمته تتحدد في مجموع الأجرة التي يدفعها طول مدة الإيجار، ولو كانت الأقساط دورية.

وبناء على ما سبق يبقى لنا أن نبين كيفية إثبات عقد الإيجار الذي لم تتجاوز قيمته 100.000 دج، وكذلك إثبات عقد الإيجار الذي تجاوزت قيمته أو كانت غير محدد للآخر

### **أولاً: عقد الإيجار الذي لم تتجاوز قيمته 100.000 دج**

إن القانون المدني في هذه الفترة أحال إثبات عقد الإيجار كسائر العقود إلى القواعد العامة للإثبات بما يفيد إخضاعه لأحكام المادة 333 ق م ج ، وبالتالي فعقد الإيجار الذي تتجاوز قيمته الاجارية 100.000 دج يجوز إثباته بالبينة<sup>1</sup> والقرائن ونذكر أن القانون جعل البينة والقرائن القضائية طريقتين متعادلين من حيث قوتهما القانونية في الإثبات فما يمكن إثباته بأحد الطريقتين يستطاع إثباته بالطريق الآخر، وكلا الطريقتين اضعف في الكتابة ذات القوى المطلقة في الإثبات<sup>2</sup> .

### **ثانياً: عقد الإيجار الذي تجاوزت قيمته 100.000 دج أو كانت غير محده.**

إذا كان مجموع الأجرة يزيد عن 100.000 دج وكان الإيجار غير محدد القيمة فلا يجوز إثباته بالبينة والقرائن، بل يثبت بالكتابة، وهذا مبدأ عام إلا إذا توافرت شروط المادتين 335 و 336 ق م وهي استثناءات ترد على المبدأ العام، في حاله وجود مبدأ ثبوت

<sup>1</sup> للبينة معنيان: معنى عام هو الدليل أيا كان نوعه، كتابة أو شهادة شهود أو قرائن أما الخاص وهو شهادة الشهود دون غيرها.

<sup>2</sup> بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، 2019، 2018، ص139، ص140.

الكتابة وكذا حاله وجود مانع أدبي أو مادي يحول دون الحصول علي دليل كتابي أو فقدان السند<sup>1</sup> بسبب أجنبي .

والكتابة المقصودة هنا هي وصولات الإيجار التي يسلمها المؤجر للمستأجر، ولا يشترط فيها شكلا معيناً ولا عدداً ولا تاريخاً محدداً، يكفي أن يكون المستأجر حائزاً على وصل واحد، غير أنه لا يجوز وفي أي حال من الأحوال إثبات العلاقة الإيجارية بوصولات الماء أو بالوثائق التي تمنحها الإدارة كبطاقة الناخب<sup>2</sup> أو شهادة الإقامة .

ويلاحظ أنه عند تقدير قيمة التصرف تكون العبرة بوحدة المصدر القانوني له، وهذا ما تنص عليه المادة 333/3 ق م: " وإذا اشتملت الدعوة على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بالشهود في كل مطلب تزيد قيمته عن 100.000 دج ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد عن تلك القيمة، ولو كان من منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات من طبيعة واحدة، وكذلك الحكم في كل وفاء لا تزيد قيمته على 100.000 دج.

أما فيما يتعلق بإثبات الوفاء الجزئي للدين، فإن العبرة تكون بقيمة الالتزام الأصلي، فالمدين يجب أن يتقيد في إثبات الوفاء بأي جزء من الدين بقيمة الالتزام الأصلي منعا لتحايله على قواعد الإثبات عن طريق تمسكه بوفاء جزئي يدخل في نصاب الإثبات، بشهادة الشهود، وحماية له من دعاوى الدائن باسترداد أجزاء من الدين في حدود نصاب الإثبات بشهادة الشهود بهدف قطع التقادم .

### الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار وفقاً للقانون 05/07

بصدور القانون 05-07 وبنفاذه أصبح الإيجار عقداً شكلياً، والكتابة ركناً لانعقاده كما يجب أن يكون للعقد تاريخاً ثابتاً وإلا كان باطلاً وهذا بموجب المادة 467 مكرر منه والتي تنص على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً».

<sup>1</sup> بن عودة ناجية، نفسه، ص 153.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 77.

إن قراءة نص المادة 467 مكرر تبين لنا أحكام كان لها أهمية بالغة في توضيح معالم هذا العقد من حيث شكله الجديد الذي حسم فيه بطريقة أزال كل لبس أحاط به، والتي يمكن تحديدها في العناصر التالية<sup>1</sup>:

#### أولاً: وجوب كتابة عقد الإيجار

أوجبت المادة 467 مكرر المذكورة أعلاه كتابة عقد الإيجار وتختلف كتابته ينجر عنها بطلان العقد - الكتابة ركن لانعقاد العقد- غير أن المشرع لم يشترط أن تكون هذه الكتابة رسميه، بل يمكن الاكتفاء العرفية لكتابه عقد الإيجار ، ونكر المشرع " لعبارة أن يكون له تاريخ الثابت " وهي قرنيه شديدة الوضوح على أن المقصود بالكتابة هنا العرفية وليست الرسمية التي هي في غنى عن هذه العبارة .

#### ثانياً: التاريخ الثابت لعقد الإيجار

متى انعقد الإيجار في شكل عرفي فإنه لا يكون حجه على الغير إلا بثبوت تاريخه، فعلى سبيل المثال في عقد الإيجار الصادر من البائع للمحل للسكني لا ينفذ في مواجهه المشتري إلا إذا كان له تاريخ سابق على البيع، والسؤال المطروح هنا ما هي طرق ثبوت تاريخ الورقة العرفية؟

بالرجوع إلى نص المادة 328 ق م التي جاء فيها " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء :

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة."

<sup>1</sup> بن عودة ناجية، المرجع السابق، ص175 وما بعدها.

أورد المشرع في هذا النص أربعة طرق على سبيل الحصر يمكن الاستدلال بها على ثبوت الورقة العرفية.

### 1. من يوم تسجيل الورقة العرفية:

يقدم العقد العرفي في شكل نسخ إلى مصلحة التسجيل، فتحتفظ هذه الأخيرة بنسخة منه في السجل المعد لذلك، وتعيد بقية النسخ للأطراف بعد تسجيل تاريخ الإيداع، ويثبت تاريخ هذا المحرر العرفي من تاريخ الإيداع، وهو ذات المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا صدر بتاريخ 21 ديسمبر 2005<sup>1</sup>، جاء فيه ما يلي: إن إثبات التاريخ في العقود العرفية المتضمنة نقل الملكية العقارية هو ذلك التاريخ الذي يسجل فيه العقد العرفي بمصلحة التسجيل التابعة للمصالح المالية وليس من خلال التصديق من قبل رئيس البلدية .

### 2. من يوم إثبات مضمون المحرر العرفي في عقد آخر حرره موظف عام:

يكتسب المحرر العرفي الذي ينقل في المحرر الرسمي الحجية المقررة لهذا الأخير وذلك من اليوم الذي أرخ فيه المحرر الرسمي، فقد يكون هذا المحرر الرسمي توثيقيا أو محضرا تنفيذيا أو قرارا إداريا...، كما لا يلزم بالضرورة أن يتضمن المحرر الرسمي جميع محتويات المحرر العرفي، بل يكفي أن يشتمل على المعلومات<sup>2</sup> الجوهرية

### 3. من يوم التأشير على الورقة العرفية من ضابط عام مختص:

قد تعرض الورقة العرفية على ضابط عمومي لسبب ما، فيقوم هذا الأخير بالتأشير عليها بالتاريخ، فيعتبر التصرف الذي تضمنته الورقة العرفية ثابت تاريخ من يوم التأشير

### 4. من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء:

وجود إمضاء بالورقة العرفية معترف به لشخص متوفي يكون قاطعا في أن الورقة قد صدرت قبل وفاة هذا الشخص، فيعتبر تاريخ الوفاة تاريخا ثابتا للورقة، ويستوي أن يكون

<sup>1</sup> قرار رقم 315271 صادر بتاريخ 21-12-2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2006، ص 105.

<sup>2</sup> بن عودة ناجية، المرجع السابق، ص 196.



المتوفي الذي تحمل الورقة العرفية توقيعه طرفا في هذا المحرر أو شاهدا عليها أو ضامنا فيها، غير أن المشرع الجزائري اشترط أن يجتمع خط المتوفي وإمضاءه

و تجدر الإشارة انه لثبوت تاريخ عقد الإيجار أهمية يمكن إيجازها في ما يلي:

- تحديد الأولوية المؤجرة للتمتع بالعين المؤجرة وهذا مانصت عليه المادة 485 من القانون 05-07

- نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير وهذا ما سنتطرق له لاحقا

**ثالثا: بطلان عقد الإيجار غير المكتوب أو دون تاريخ ثابت.**

بنفاذ القانون 05-07 أصبح الإيجار عقدا شكليا والكتابة ركنا لانعقاده، وعليه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، كما يجب أن يكون العقد ثابت التاريخ وإلا كان باطلا لا يترتب أي أثر، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها<sup>1</sup>. أن أثر البطلان هو إعدام العقد إعداما يرجع إلى تاريخ إبرامه وإنكار وجود العقد في أي فترة من فتراته، إذ يمتد زواله إلى تاريخ إبرام العقد، هذا الإنكار والزوال يقتضي بداهة أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، وهي قاعدة واجبه التطبيق أيا كان سبب البطلان.

غير أنه قد يستحيل تجاهل بعض الآثار التي يربتها العقد الباطل، فنضطروا للاعتداء بها وإحاقها بالعقد باعتباره واقعة قانونية وليس تصرفا قانونيا، فمن الثابت أنه لا يمكن إحاق هذه الآثار بالعقد لأنه منعدم الوجود، كما لا يمكن تجاهلها لما في ذلك من خطورة على الأطراف المتعاقدة والمجتمع .

<sup>1</sup> بن عودة ناجية، المرجع السابق، ص197.

## المطلب الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

إذا انعقد الإيجار صحيحاً، ترتب عليه أثره فيما بين المتعاقدين، وينصرف أثره إلى الخلف العام وفقاً لمبدأ نسبية العقد، وذلك دون الإخلال بقواعد الميراث، وهذا ما نصت عليه المادة 108 من القانون المدني.

والقاعدة أن عقد الإيجار لا يحتج به على الغير، أو لا يترتب التزامات في ذمه الغير إلا إذا كان صحيحاً<sup>1</sup>، كما أن النفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير قرنه المشرع بتوافر مجموعة من الشروط، وتختلف هذه الشروط باختلاف طبيعة المحل الذي يرد عليه الإيجار، أي ما إذا كان يرد على منقول<sup>2</sup> أو عقار، وكذلك من حيث مدته إذا كان وارداً على عقار، ولدراسة هذه الشروط بالتفصيل إرتأين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول يتناول شروط نفاذ عقد الإيجار، أما الفرع الثاني نتناول فيه الأثر القانوني المترتب في حالة نفاذ عقد الإيجار.

## الفرع الأول: شروط نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

## 1. عقد الإيجار ثابت التاريخ:

والحكمة من إشتراط ثبوت التاريخ أن لا يضار الغير من تواطؤ المؤجر والمستأجر بأن يبرما مثلاً عقد إيجار بعد نشوء حق الغير على العين المؤجرة ثم يعمدا إلى تقديم تاريخ عقد الإيجار بإعطائه تاريخاً سابقاً تاريخ نشوء حق الغير لكي ينفذ في مواجهته، أن الغير يستطيع أن يحول بين المستأجر وبين إنتقاعه بالعين المؤجرة، وإن كان المستأجر قد تسلّم العين المؤجرة فيستطيع الغير أن يجبره على إخلائها .

ويقصد بالغير عند الحديث عن ثبوت تاريخ الورقة العرفية كل من لم يكن طرفاً فيها أو ممثلاً فيها، وكان لحقه علاقة بالانتفاع بالعين المؤجرة، ولا يعتبر من الغير أطراف عقد الإيجار وخلفهم العام، كالوارث كل من الدائن المرتهن رهناً رسمياً وصاحب حق الاختصاص وصاحب حق الامتياز وذلك قبل أن يسجلوا تنبيهاً بنزع الملكية .

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 138.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 83، ص 84.

ويعتبر من الغير الخلف الخاص الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أو حق عيني أصلي عليها، كمشتريها ومن له حق انتفاع عليها وكذلك يعتبر من الغير كل من الدائن المرتهن رهنا حيازيا أو الدائن الحاجز .

### 2. أن يكون الغير حسن النية:

حتى يستطيع الغير أن يتمسك بوجود ثبوت التاريخ فيكون الإيجار نافذا في حقه، يجب أن يكون حسن النية فإذا كان سيئ النية لم يكن له أن يتمسك بوجود ثبوت التاريخ، ومعنى سوء النية أن يكون الغير عالما بوجود عقد الإيجار وقت أن تلقى حقه، ومثال ذلك أن يكون المشتري للعين المؤجرة يعلم وقت شرائه للعين بوجود عقد إيجار صادر من المالك، فليس له في هذه الحالة أن يتمسك بوجود أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت قبل شرائه للعين، بل ينفذ الإيجار في حقه حتى ولو لم يكن ثابتاً<sup>1</sup> التاريخ

### 3. شهر عقد الإيجار:

لقد اشترط المشرع شهر عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة وقد نصت المادة 17 من الأمر 74-75<sup>2</sup>، على ما يلي: «إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حاله عدم إشهارها...».

كما نصت المادة 886 المدني على أنه: «الإيجار الصادر من الرهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية...».

ويلاحظ أن المشرع نص في المادة 17 على أنه للإحتجاج بعقد الإيجار الذي تكون مدته 12 سنة فأكثر يجب أن يكون مشهرا بينما المادة 896 ق م نصت على أنه يجب شهر الإيجارات التي تزيد مدتها عن 9 سنوات لتكون نافذة في حق الدائن المرتهن .

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص193، ص194.

<sup>2</sup> الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

ولا بد من إزالة التعارض بين المادة 17 من الأمر 74-75 والمادة 896 ق م وذلك بتوحيد الحكم بينهما والأخذ بإحدى المدتين إما 09 سنوات وإما 12 سنة في النصين، وما دام الخاص يقيد العام فالمادة 17 هي التي تطبق .

ويرجع سبب التعارض الذي وقع فيه المشرع هو تأثيره عند وضع المادة 896 ق م بالقانون المصري الذي يشترط تسجيل الإيجارات التي تزيد مدتها على 9 سنوات ( المادة 10 45 مدني مصري والمادة 28 من قانون السجل العيني المصري المدة فيهما 09 سنوات) أما عند وضعه المادة 17 من الأمر 74-75 فقد تأثر بالقانون الفرنسي الذي يشترط مده 12 سنة ( المادة 1/28 من المرسوم 1955/01/04 بإعادة التنظيم الشهر العقاري الفرنسي ).

### الفرع الثاني: الأثر القانوني المترتب في حالة نفاذ عقد الإيجار

إذا انتقلت ملكية العين إلى الخلف الخاص، كالمشتري والموهوب له، وكان عقد الإيجار سارياً في حقه. فإنه يحل محل المؤجر ( المالك السابق ) في عقد الإيجار، أي أن جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار تنتقل إلى الخلف الخاص، وبالتالي يجوز لكل من المستأجر والخلف الخاص الرجوع على الآخر ليطالبه بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، ولكن يجب على الخلف الخاص إخطار المستأجر بانتقال الملكية ليقوم هذا الأخير بتسديد الأجرة له لا للمالك السابق.

وبمفهوم المخالفة وهو في حالة عدم نفاذ عقد الإيجار في حق الغير بعد إنتقال ملكية العين إلى الخلق الخاص جازله أن يطلب إخراج المستأجر ومنع معارضته له .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر في ذلك المواد من 786 إلى 788 من القانون المدني العراقي، نكره هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 263 و 264.

## خلاصة الفصل الأول:

بما أن عقد الإيجار من العقود المسماة لابد فيه من مؤجر ومستأجر، يجب أن تتطابق إرادتهما لإبرام العقد، ويكون محله عين معينة و يتفقا على الأجرة والمدة التي يسري لها العقد بالإضافة أن تكون إرادتهما سليمة خالية من العيوب، كما يشترط لانعقاده إفراغه في قالب رسمي ، قد يكون المؤجر هو مالك حق الإنتفاع وقد يكون غيره، أما المستأجر فله حق شخصي يترتب عليه أن يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة.

أما المحل في عقد الإيجار فيأخذ طابعا مزدوجا، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، وبالنسبة للمستأجر، الأجرة التي يدفعها لقاء إنتفاعه بالعين وكلاهما يجب أن تتوفرا على شروط نصت عليها القواعد العامة.

أما بخصوص إثبات عقد الإيجار فلقد أدخل عليه المشرع تعديلا بموجب القانون 05/07، حيث نص على الشكل الرسمي الذي ينعقد به الإيجار وفقا نص المادة 467 مكرر.

كما أن نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير وضع له المشرع شروطا يجب توفرها وتختلف هذه الشروط باختلاف طبيعة المحل الذي يرد عليه الإيجار إذا ما كان يرد على عقار أو منقول.

## الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار

### وإنقضاءه

المبحث الأول: الآثار عقد الإيجار

المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإيجار

## الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار وإنقضاءه

## تمهيد:

يقصد بآثار العقد، تلك الإلتزامات التي يترتبها عند إنعقاده مستوفيا شروطه القانونية، ولما كان الإيجار من العقود الملزمة<sup>1</sup> للجانبين، فإنه يترتب في ذمة المؤجر مجموعة من الإلتزامات تهدف في مجملها الى تحقيق غاية واحدة تتمثل في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار، ولا يعد هذا التمكين في حقيقة الأمر إلتزاما بالمعنى الصائب، إنما هو عملية قانونية تتحقق علميا عن طريق تنفيذ المؤجر تدريجيا لهذه الإلتزامات المفروضة<sup>2</sup> عليه قانونيا.

وفي مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يقع على عاتقه مجموعة من الإلتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة إلى المؤجر والتي يسأل المستأجر إخلاله بها، وهذه الإلتزامات أساسية يجب أن يمتثل لها المستأجر في أي نوع عقد إيجار سواء كان واردة على عقار أو منقول، وسواء كان الإيجار ماديا أو تجاريا<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإلتزامات غير متعلقة بالنظام العام وبالتالي يكون للمتعاقدين حق الإضافة إليها أو الإنقاص منها، لذا فإن الأحكام التي جاء بها القانون لا تسري إلا عند عدم الإتفاق<sup>4</sup> على ما يخالفها .

وبما أن عقد الإيجار من عقود المدة، إذ يكتسي الزمن دورا مهما في إنعقاد أو فيما يترتب من آثار، وكذلك يلعب الزمن دورا حاسما في انقضاءه، ذلك أن إستقاد عقد الإيجار للمدة

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق ص 89.

<sup>2</sup> سيار عز الدين، إلتزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2004، ص 5.

<sup>3</sup> زروقي خديجة، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، 2013، ص 35.

<sup>4</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 144.

المحددة له، يعد السبب الطبيعي لإنتهائه، ورغم ذلك، فإن هذا السبب ليس الوحيد، وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي الإيجار بحقها قبل أن<sup>1</sup> يبلغ مدته.

ولهذا سنتعرض في هذا الفصل إلى مبحثين: ستعرض في المبحث الأول إلى آثار عقد الإيجار، وفي المبحث الثاني إلى إنقضاء عقد الإيجار

**المبحث الأول: آثار عقد الإيجار**

**المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإيجار**

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 223.



## المبحث الأول: آثار عقد الإيجار

تتمثل آثار عقد الإيجار في مجموع الإلتزامات والحقوق التي ينشئها هذا العقد ،حيث ينشئ من ناحية إلتزامات على عاتق المؤجر ،ومن ناحية أخرى إلتزامات على عاتق المستأجر وعليه سنعرض في هذا المبحث إلى هذه الإلتزامات وذلك من خلال تقسيمه إلى ثلاث مطالب: المطلب الأول إلتزامات المؤجر ،المطلب الثاني إلتزامات المستأجر،المطلب الثالث:تصرف المستأجر في حق الإيجار .

### المطلب الأول :إلتزامات المؤجر

إن إلتزامات المؤجر تدور حول فكرة واحدة وهي إلتزامه بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ،وأن هذه الفكرة تقضي من المؤجر إلتزامه بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح معها للإستعمال المتفق عليه أو وفق ما أعدت له،وبصيانة هذه العين ،وضمن إنتفاع المستأجر بها بالإمتناع عن التعرض الشخصي له أو تعرض الغير المبني على سبب<sup>1</sup> قانوني،وكذا ضمان العيوب الخفية وهذا ما سنتعرض إليه في أربعة فروع.

### الفرع الأول: إلتزام المؤجر بالتسليم

يعد الإلتزام بتسليم العين المؤجرة أهم الإلتزامات التي يتحملها المؤجر على اعتبار أن تسليم العين هو من أول مرحلة نحو تمكين المستأجر من الإنتفاع بها ،ويأتي هذا الإلتزام من الناحية الزمنية في مقدمة الإلتزامات التي تقع على عاتق المؤجر إذ يتم تنفيذ العقد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر. فالتسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها بدون عائق ،ولو لم يتسلمها تسلمها ماديا مادام المؤجر مكنه من التسليم.<sup>2</sup>

ولقد أحالت المادة 478 من القانون المدني إلى أحكام البيع المتعلقة بتسليم المبيع،خاصة فيما يتعلق بزمان ومكان التسليم ،وتحديد الشيء المؤجر وملحقاته،ومقدار

<sup>1</sup> سمير شيهاني،المرجع السابق،ص145.

<sup>2</sup> سيار عز الدين،المرجع السابق،ص6.

العجز أو الزيادة فيه ،مع الإشارة إلى أن الإحالة على أحكام البيع تقتصر على مايتعلق بطبيعة عقد الإيجار<sup>1</sup>.

وللإحاطة بالالتزام المؤجر بالتسليم سنتعرض إلى مضمون إلتزام المؤجر بالتسليم وكيفية وزمانه ومكانه ونفقاته وأخيرا جزاء الإخلال بالتسليم.

#### ❖ أولاً:مضمون إلتزام المؤجر بالتسليم

تنص المادة 01/476 من القانون المدني على أنه«يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لأتفاق الطرفين »

يتضح من هذا النص أنه على المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وفق ماتم الاتفاق عليه في العقد،ويختلف تحديد مايلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة،فإذا كان الشئ المؤجر معنيا بالذات ،كان على المؤجر أن يسلم الشئ المتعاقد عليه بعينه،ولايمكنه تسليم شيء المتعاقد عليه بعينه، ولا يمكنه تسليم شيء آخر ولو كان أفضل مما إتفق عليه،غير أنه إذا قبل المستأجر ذلك الشئ ،أما إذا كانت العين المؤجرة معنية بالنوع فقط وجب على المؤجر تسليم عينة من النوع المذكور في العقد ،وبنفس درجة الجودة أما إذا لم يتعرض الطرفان إلى درجة جودة الشئ إلتزم المؤجر بتسليم الشئ من صنف<sup>2</sup> متوسط .

كما يلتزم المؤجر بتسليم المقدار نفسه الذي إتفق عليه في العقد،فإن كان أرضا،ممكن المستأجر من المساحة التي حددت سلفا،وإن كانت شقة إلتزم بعدد الغرف الرئيسية والثانوية<sup>3</sup> المتفق عليها.

<sup>1</sup>أسمير شهاني،المرجع السابق،ص145.

<sup>2</sup> تنص المادة 94 من القانون المدني على أنه« إذا لم يكن محل الإلتزام معنيا بذاته،وجب أن يكون معنيا بنوعه ومقداره والإمكان العقد باطلا....وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشئ من حيث جودته ولم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر،إلتزم المدين بتسليم شئ من صنف متوسط » .

<sup>3</sup> هلال شعوة،المرجع السابق،ص 92،ص93.

كما نصت المادة 16 من المرسوم 76-147<sup>1</sup> على وجوب تسليم المصلحة المؤجرة للعين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، ونصت المادة 07 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم 94-69<sup>2</sup> على وجوب تسليم العين المؤجرة وملحقاتها المحتملة صالحة لسكن كما يجب تسليم التجهيزات التركيبات صالحة للإستعمال .

وبالرجوع إلى نص المادة 476 السالفة الذكر يتضح لنا أنه على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وما يعد من ملحقاتها في حالة تصلح لأن ينتفع بها المستأجر، وفق ما إتفقا عليه طرفا العقد، كذكرهما في العقد أن تستعمل البناية للسكن مثلا، غير أنه قد يغفل المتعاقدان النص على وجه الإنتفاع الذي يمارسه المستأجر على العين، ففي هذه الحالة يستعملها المستأجر وفق الغرض الذي أعدت له، فما أعد للسكن لا يصلح أن يستعمل كمقهى.<sup>3</sup>

ولتحقيق الغرض التي أعدت له العين المؤجرة، يلتزم المؤجر بأن يجري فيها قبل تسليمها جميع الإصلاحات والترميمات اللازمة، كما يلتزم المؤجر فضلا عن ذلك، بإزالة العيوب والعوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين فيما أعدت له، وكل ما يسري على العين المؤجرة يسري<sup>4</sup> على ملحقاتها.

وما تجدر الإشارة إليه أنه ما نلاحظه في الواقع ورغم إتفاق الأطراف على تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للإنتفاع بها أو لأن المستأجر في غالب الأحيان يجد عكس ما إتفق عليه فيتحمل بنفسه كل الإصلاحات والترميمات الضرورية اللازمة للعين المؤجرة وذلك لحاجته للسكن خصوصا في ظل أزمة السكن الخائفة التي تعيشها الجزائر، كما أن نص

<sup>1</sup> مرسوم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12 المؤرخة في فبراير 1977، الصفحة 251.

<sup>2</sup> مرسوم، تنفيذي، 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار والمنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلقة بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 17، مؤرخة في 30 مارس 1994، ص 8.

<sup>3</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 147.

المادة 476 ق م ، جاء نص مقرا لإتفاق الأطراف الأمر الذي يجعل من المؤجر في مركز أقوى من المستأجر الأمر الذي يجعل العقد الأقرب إلى عقود الإذعان .

### ❖ ثانيا: كيفية التسليم

يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة مايسري على الإلتزام بتسليم المبيع<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة 01/367 ق م نجدها تنص على أنه «يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بذلك»، وبإسقاط هذا النص على تسليم العين المؤجرة فتتضح لنا عناصر التسليم :

1. وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها بدون مانع. ومن أمثلة المانع أو العائق وجود العين المؤجرة في حيازة الغير الذي يدعي حقا عليها ويمانع في تسليمها.
2. إعلام المستأجر بأن العين المؤجرة قد وضعت تحت تصرفه، إذ لا يكفي مجرد علم المستأجر وحده بأن العين المؤجرة تحت تصرفه ،بل يجب على المؤجر أن يعلمه بذلك،منعا لكل لبس حول حقيقة علم المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه،ولم يشترط المشرع الجزائري أي شكل للإخطار ،أي يمكن أن يحصل بأي طريق معين،إذ يمكن أن يتم في صورة إنذار رسمي ،أو في صورة خطاب موصى عليه بعلم الوصول، ويمكن أن يتم<sup>2</sup> شفاهة .
3. يتم تسليم العين المؤجرة وفق الكيفية التي تتفق مع طبيعة هذه العين،فإن كانت شقة مثلا،لم يكن للمستأجر أن يحوزها وينتفع بها دون تسليم المؤجر لمفاتيحها .
4. يمكن أن يكون المؤجر قد وفى بإلتزامه بالتسليم،حتى دون أن يكون لعملية التسليم المظهر الخارجي المعهود،بإنتقال حيازتها من المؤجر إلى المستأجر،وهذا النوع من التسليم يطلق عليه التسليم الحكمي أو المعنوي،ولقد أورد المشرع له صورتان،الأولى أن

<sup>1</sup> أنظر المادة 478 ق م .

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية حورية،الوجيز في عقد البيع، د ط،دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2008،ص138،ص139.

تكون العين المؤجرة أصلاً قبل إنعقاد عقد الإيجار في حيازة المستأجر على سبيل الوديعة، أو الحراسة أو العارية، أما الثانية فهي أن تبقى العين المؤجرة في حيازة مؤجرها بعد الإيجار على أنه مستأجر من الباطن مثلاً أو مستعيراً لها<sup>1</sup> أو مودعه لديه .

ذكرنا سابقاً أن المادة 478 ق م قد أحالتنا في شأن تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام الخاصة بتسليم المبيع، وبالرجوع إلى هذه الأحكام وبالضبط نص المادة 365 ق م، وتطبيقاً لها نجد أنه:

طبقاً للفقرة الأولى من نص المادة إذا إتفق الطرفان في عقد الإيجار على مقدار العين المؤجرة فإن المؤجر ملزم بتسليم المقدار المتفق عليه في العقد، فإن تبين في الواقع وجود نقص في المقدار سئل عنه المؤجر إلا إذا كان هذا النقص تافها بحيث يجري العرف على التسامح فيه، أما إذا كان النقص في مقدار العين كبيراً ولم يجر العادة أو العرف على التسامح فيه، جاز للمستأجر أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار، كما يجوز له أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان النقص يبلغ درجة كبيرة من الأهمية.

وطبقاً للفقرة الثانية من نص المادة السابقة، إذا إتضح وجود زيادة في العين المؤجرة عما هو متفق عليه في عقد الإيجار فإنه يجب العمل بالإتفاق، فإن لم يوجد إتفاق وجب العمل بالعرف، أما إذا لم يكن هناك عرف للمسألة وجب التمييز بين الأمرين:

**الأمر الأول:** إذا كان بدل الإيجار مقدر بحسب الوحدة، مثلاً 500 دينار للمتر مربع وكانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم، فإن الزيادة في مقدار العين لا تدخل في الإيجار و يستردها المؤجر، أما إذا كانت العين لا تقبل التقسيم فيجب على المستأجر تكملة بدل الإيجار، أما إذا بلغت الزيادة درجة من الحساسية بحيث لو علم بها المستأجر لما أبرم العقد، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ الإيجار.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 99، ص 100.

الأمر الثاني: إذا كان بدل الإيجار مقدر جملة واحدة، فليس للمؤجر عندئذ الرجوع على المستأجر للمطالبة بالزيادة فيه سواء أكانت العين المؤجرة تقبل التقسيم أم لا، وفي هذه الحالة يحق للمستأجر الإنتفاع بالقدر الزائد دون أن يلتزم بدفع مقابلا عنه.

وتطبيقا للمادة 366 ق م فإن الدعاوى المترتبة عن النقص أو الزيادة في مقدار العين المؤجرة تسقط بمرور سنة واحدة تسري من يوم التسليم الفعلي للعين المؤجرة.

أما إذا كانت العين المؤجرة شيئا معيناً بالذات ولم يسلمها المؤجر بأكملها، فإن حق المستأجر في المطالبة بالجزء الباقي لا يسقط إلا بمضي 15 سنة طبقاً للقواعد العامة في المادة 149 ق م، أما إذا كانت العين شيئا معيناً بالنوع، فإن الدعاوى الناشئة عن النقص أو الزيادة في مقدارها للقواعد العامة، فتسقط بمضي 15 سنة، أما دعوى المؤجر للمطالبة برد القدر الزائد فهي دعوى إسترداد مادفع بغير حق، وتسقط بمضي 10 سنوات من التاريخ الذي يعلم فيه المؤجر بأنه سلم للمستأجر مقداراً يزيد عما إتفق عليه الطرفان، أو بمضي 15 سنة من يوم التسليم<sup>1</sup> وهذا طبقاً لنص المادة 149 ق م.

والمشرع في نص المادة 02/476 ق م يجعل من تسليم العين وفق إجراءات معينة تتمثل في معاينة المستأجر للعين المؤجرة وجاهاً، ويتم تحرير محضر بذلك أو بيان توصف فيه العين المؤجرة وملحقاتها والحالة التي هي عليها ويلحق المحضر أو البيان الوصفي بعقد الإيجار، وهذا مانصت عليه المادة 03 في المرسوم 76-147 والمادة 05 من النموذج الملحق به.

غير أنه وفي حالة تسليم العين المؤجرة دون تحرير محضر أو بيان وصفي بذلك، فإن عقد الإيجار لا يبطل ولكن لا يكون في مصلحة المستأجر إذ يعد ذلك تسليمًا للعين المؤجرة في حالة حسنة وهذا مانصت عليه<sup>2</sup> المادة 03/476 ق م.

<sup>1</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 09، ص 10.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 149.

❖ ثالثاً: زمان ومكان التسليم ونفقاته

على الرغم من أن المشرع قد أحال تنظيم زمان تسليم العين المؤجرة ومكان التسليم و نفقاته لأحكام عقد البيع إلا أنه لا توجد نصوص تحكم هذه الأخيرة، ولذا لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة .

1. زمان التسليم

تنص المادة 281 ق-م على أنه « يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الإلتزام نهائياً في ذمة المدين مالم يوجد إتفاق أونص يقضي بغير ذلك .... » يتضح من خلال هذا النص أن تسليم العين المؤجرة يتم وفق ماتم الإتفاق عليه بين المتعاقدان، وإذا لم يتقفا على وقت معين للتسليم فيتم بعد إنعقاد عقد الإيجار مباشرة .والإتفاق على وقت التسليم قد يكون صريحاً أو ضمناً يستفاد من الظروف على ضوء العادات الجارية وطبيعة العين المؤجرة مثال ذلك: في عقد إيجار مسكن يكون تسليمه في أول الشهر التالي بتاريخ العقد، وتساوي الأرض الزراعية يكون أول الموسم وبعد الإنتهاء من جني المحصول<sup>1</sup> .

وتجدر الإشارة أنه في مقابل تسلم المستأجر العين المؤجرة وإنتفاعه بما تستحق الأجرة للمؤجر، غير أنه لو تأخر هذا الأخير في تسليم العين المؤجرة ،حتى لو كان السبب أجنبي، فالمستأجر لا يدفع أجرة عن مدة التأخير، إذا إشتراط المؤجر دفع الأجرة مقدماً، فليس للمستأجر أن يطالب بتسليم العين المؤجرة، حتى لو حل ميعاد التسليم ،إلا بعد دفع الأجرة، وللمؤجر أن يحبس العين حتى يستوفي<sup>2</sup> هذه الأجرة .

ولا يجوز للمؤجر حبس العين إذا قدم له المستأجر رهانا أو كفالة المادة 01/200 ق م، كما يجوز له أن يحبس العين المؤجرة ولو لم يحل الأجل المشترط عليه لدفع الأجرة إذ سقط حق المستأجر في الأجل، بأن حكم بإفلاسه أو إعساره المادة 211 ق م، ولكن يجوز

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، 232، 233.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ،ص 150.

للمستأجر أن يطالب المؤجر بتسليم العين إذ ما قدم رهانا أو كفالة، تأميناً لدفع الأجرة عند حلول أجلها.

أما في حالة التصدير، فإنه وحسب المادة 368 ق م، يكون التسليم وقت وصول الشيء المصادر إليه، ما لم يوجد إتفاق يقضي<sup>1</sup> بخلاف ذلك.

## 2. مكان التسليم

وفقاً لنص المادة 282 ق م، فإن تسليم العين المؤجرة يتم في المكان الذي وقع عليه الاتفاق بين الطرفين على أن يكون مكاناً للتسليم، فإذا وجدت العين المؤجرة في مكان آخر، إلزم المؤجر بنقلها إلى المكان المتفق عليه.

وإذا لم يتفق طرفي العقد على مكان محدد للتسليم وجب التفرقة بين ما إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات أم شيئاً معيناً بالنوع، فإذا كانت معينة بالذات، يكون التسليم في المكان الذي توجد فيه العين وقت التأجير، أما إذا كانت معينة بالنوع فيكون التسليم في المكان الذي يوجد فيه موطن المؤجر أو في مركز مؤسسته إذا كان الإيجار المبرم بين الطرفين عمل يتعلق بهذه المؤسسة .

أما بخصوص الشيء واجب التصدير فإن مكان وصوله يعد مكاناً للتسليم ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك، كالإتفاق مثلاً على أن يكون مكان الشحن مكاناً للتسليم.

## 3. نفقات التسليم

تطبيقاً للقواعد العامة في المادة 283 ق م أن الملتزم بنفقات التسليم يكون بإتفاق طرفي عقد الإيجار، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب عليهما الرجوع إلى العرف السائد المنظم لها، فإن لم يوجد إتفاق أو عرف فإن المؤجر هو من يتحمل نفقات التسليم بإعتباره مديناً، وتتضمن هذه النفقات كل ما يلزم لوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر وإعلامه بذلك، ومن أمثلتها نفقات نقل العين إلى مكان التسليم .

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 150.



ومن جانب آخر يتحمل المستأجر نفقات تسلمه للعين المؤجرة، لأن هذا التسلم واجب<sup>1</sup> يقع على عاتقه.

#### ❖ رابعا: جزاء الإخلال بالتسليم

بالرجوع إلى نص المادة 01/119 ق م، فإنها تنص على أنه "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بلتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك .

وعليه فإذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم كان للمستأجر حق طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى.

ويمكن التمييز بين ثلاث صور للإخلال بالالتزام بالتسليم وهي: عدم التسليم، والتأخير في التسليم، والتسليم للشئ المؤجر في حالة لا تصلح<sup>2</sup> للانتفاع بها.

#### 1. حالة عدم التسليم:

إذا لم يقدّم المؤجر بالتسليم أصلا، يكون للمستأجر طلب التنفيذ العيني متى كان التسليم ممكنا، ويكون ذلك بإجبار المؤجر على التسليم بحكم قضائي. ويجوز للمستأجر اللجوء إلى القضاء للإستعجالي بطلب الحكم بتسليمه العين المؤجرة إذا كان هناك وجه للإستعجال<sup>3</sup>، أما إذا كان التسليم غير ممكنا لهلاك العين هلاكا كليا لسبب أجنبي لايد لأحد المتعاقدين فيه، أو لوجود مستأجر مفضل يشغل العين، فلا يكون للمستأجر حق المطالبة بالفسخ وإسترداد ما عجله من أجرة، ما لم يكن الهلاك بعد إعداره المستأجر بتسليم العين<sup>4</sup> المؤجرة، أما إذا كان هلاك العين المؤجرة هلاك جزئي أو لحقه بعض التلف قبل التسليم لسبب أجنبي، كان للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة، أما إذا كان الهلاك جسيما كان للمستأجر طلب فسخ العقد.

<sup>1</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 20، 21.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 152.

<sup>3</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 825.

<sup>4</sup> أنظر المادة 396 ق م.

## 2. حالة التأخير في التسليم:

إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بعد الميعاد المتفق عليه أو ما جرى العرف شأنه، كان للمستأجر أن يطلب إعفائه من الأجرة التي تقابل مدة التأخير، ويجوز إضافة إلى ذلك أن يطلب المستأجر التعويض عما لحقه من أضرار أخرى إذا كان التأخير بسبب خطأ<sup>1</sup> المؤجر.

## 3. حالة تسليم العين وملحقاتها في حالة لاتصلح معها للإنتفاع بها:

جاءت المادة 477 ق م بصورتين عن هذه الحالة.

أ. إذا كانت العين المؤجرة وقت التسليم في حالة لا تصلح معها للإنتفاع أو غير صالحة للسكن أصلاً

ب. إذا كانت العين المؤجرة في حالة ينقص معها الإنتفاع بها نقصاً كبيراً، كما إذ تبين عند تسليم العين أن بعض حجراتها قد هدمت.

في هاتين الحالتين يكون للمستأجر حق طلب الفسخ، أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة مع التعويض في حالتين إذا كان له مبرر، كل ذلك دون إخلال بحق المستأجر في إلزام المؤجر بالقيام بما يلزم من الإصلاحات الضرورية التي تمكنه من الإنتفاع .

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري لم ينص على حالة أخرى رغم أن بعض التشريعات قد نصت عليها مثل المشرع الكويتي في نص المادة 570، وهي إذا كانت العين المؤجرة وقت التسليم في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر ومن يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم، كما لو كانت الدار آيلة للسقوط أو تنبعث من أرضيتها غازات سامة، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر حق طلب الفسخ، دون حقه في إنقاص الأجرة، وهذه الحالة متعلقة بالنظام العام .

<sup>1</sup> أنظر المادة 176 ق م.

وهذه الحالة نص عليها صراحة في المادة 04/13 من المرسوم 76-147، حيث ألغى حق البقاء في الأمكنة غير الصحية المحظور شغلها، والأماكن التي صدر بشأنها قرار بخطرته يقضي بترميمها أو هدمها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التزام المؤجر بالصيانة

من الإلتزامات الملقاة على عاتق المؤجر هو الإلتزام بالصيانة، وهو الإلتزام مستمر دائم طوال مدة الإيجار، حيث يلتزم المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة طوال هذه المدة بحيث تظل صالحة لأداء الغرض المقصود منها طوال مدة الإلتزام.

على أنه إذا كان المؤجر يلتزم -في سبيل صيانة العين المؤجرة- بالقيام بما يلزم لجعل العين صالحة لأداء الغرض المنشود بالإيجار، فإنه لا يلتزم بكافة الإصلاحات التي يمكن أن تتطلبها تلك العين، فقد فرق المشرع بين نوعين في الإصلاحات في هذا الصدد، فجعل الإصلاحات أو الترميمات الضرورية أو الجسمية على عاتق المؤجر، أما الترميمات الخاصة فقد حمل بها المستأجر.

وإذا كان المشرع قد جعل على المؤجر الإلتزام بصيانة العين المؤجرة خلال مدة العقد، فقد قرر له الحق في أن يقوم بما يلزم من إصلاحات في سبيل صيانة العين، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من دخول العين المؤجرة لتحقيق هذا الغرض، لهذا سنتطرق إلى دراسة إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ثم الجزء على الإخلال<sup>2</sup> بهذا الإلتزام.

### أولاً: مضمون الإلتزام بالصيانة

لتحديد مضمون هذا الإلتزام لابد من التطرق إلى الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها ثم تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة وحقه في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين المؤجرة.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 153، 151.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 828.

1. الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها:

وبالرجوع لنص المادة 476 من ق م ق فإنه يجب على المؤجر القيام بالترميمات التالية:

أ. الترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة:

وهي ترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والتلف<sup>1</sup>، وإن كان المشرع الجزائري قد حدد أوجه أعمال الصيانة بشكل عام في نص المادة 479 ق م، فإنه كان أكثر وضوحا في المادة 18 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147، حيث ذكرها على سبيل المثال لا الحصر ومن بينها:

- إصلاح أو ترميم الأسطح والأسقف.
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البناءات، وكذلك الواجهات.
- تصريف مجاري المياه القذرة.
- إصلاح المصاعد.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة أن هذه الترميمات لا يلزم بها المؤجر إذا لم تكن لازمة لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو لا يهدده خطر جراء عدم القيام بها .

ب. الترميمات الضرورية لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:

وتعتبر إصلاحات هامة ولازمة من أجل أن يينتفع المستأجر إنتفاعا كاملا بالعين المؤجرة وهي قد تكون مستعجلة وقد لا تكون كذلك، ولقد أورد المشرع الجزائري أمثلة عنها في الفقرة الثالثة في المادة 479 ق م وهي تجصيص الأسطح،تنظيف الآبار وتفرغ المراحيض وقنوات تصريف المياه .

<sup>1</sup> بلعياشي أسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الحميد بن

باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2012، ص10، ص11.

<sup>2</sup> أنظر المادة 18 نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147.

ج. الترميمات التأجيرية :

وهي تلك الترميمات أو الاصلاحات البسيطة التي تحتاجها العين المؤجرة نتيجة استعمال هذه الأخيرة إستعمالا عاديا، ونظرا لبساطتها جرى العرف على أن المستأجر هو من يتحملها، بالإضافة إلى كونها نتيجة طبيعية لإنتفاعه بالعين غير أن بساطتها لا تنفي عنها أهميتها كي ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة إنتفاعا كاملا، ومن أمثلتها، إصلاح أقفال الأبواب وزجاج النوافد وصنابير المياه وطلاء الجدران وغيرها.

د. الترميمات الضرورية المستعجلة:

وبالرجوع إلى المادة 482 ق م نجد أن المشرع وازن بين حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة، وحق المؤجر في الحفاظ على ملكه بالقيام بهذه الترميمات المستعجلة، وذلك أن القيام بمثل هذه الأعمال يؤثر على إنتفاع المستأجر، وعليه فهذا النص يتضمن حكمان، الأول هو عدم جواز منع المستأجر للمؤجر من القيام بهذه الترميمات التي تحفظ العين من الهلاك، الثاني هو منع المستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار، وذلك حسب درجة الإخلال بالإنتفاع وما إذا كان الإخلال جزئيا أو كليا.

غير أنه إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة، فإن بقاءه يخول له فقط طلب إنقاص الأجرة دون طلب<sup>1</sup> الفسخ.

2. تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة:

تنص الفقرة الرابعة من المادة 479 من ق م على أنه «يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة.»

يتضح من هذا النص المعدل أن المشرع قد ألحق بالترميمات الضرورية الرسوم والضرائب والتكاليف المثقلة للعين المؤجرة، وحتى يلتزم المؤجر بها يجب أن تكون هذه الرسوم والضرائب والتكاليف مستحقة على العين المؤجرة في حد ذاتها لا على الإنتفاع بها.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 109 ومبعدها.

كما يلتزم المؤجر في إطار تحمله بالأعباء المثقلة للعين المؤجرة بدفع ضريبة فوائد الأملاك العقارية المبينة وأموال الأراضي الزراعية، وضريبة الحفر..... الخ.

كما يلتزم أيضا بالتكاليف الإضافية التي تفرضها السلطات العامة على هذه العين كنفقات تطهير المصارف والمساقى.... الخ.

هذا ويجوز للمستأجر أن يلزم المؤجر بالقيام بكل تكاليف يفرضها المشرع على العين المؤجرة إذا كان إمتناع المؤجر عن إجرائه من شأنه أن يهدد إنتفاع الستأجر بالعين، أو كان في تنفيذه سهل هذا الإنتفاع، وإذا أصاب المستأجر ضررا بسبب عدم قيامه -المؤجر- بالتكليف المفروض عليه وجب عليه تعويضه .

وتجدر الإشارة أن المشرع ألغى من الفقرة الرابعة من المادة 479 من ق م عبارة «وكل هذا مالم يوجد إتفاق يقضي بغير ذلك»، وبهذا الإلغاء يمكن القول أن نص المادة أصبح من النظام العام لايجوز الإتفاق على ما يخالفه<sup>1</sup>.

وعليه فإن المؤجر يتحمل القسط الأكبر من أعمال الصيانة بالإضافة إلى التكاليف المثقلة للعين و المتمثلة في الرسوم والضرائب وهذه الأخيرة تعتبر بمثابة أعباء تثقل كاهل المؤجر مما يدفع العديد من المؤجرين من التهرب من هذه التكاليف مما يدفعنا إلى قول بضرورة إعادة النظر في نص هذه المادة وتخفيف الأعباء الملقة على عاتق المؤجر .

### ثانياً: جزاء الإخلال بالإلتزام بالصيانة

تنص المادة 1/480 ق م على أنه «في حالة عدم تنفيذ المؤجر إلتزامه، وبعد إعداره بموجب محرر قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض».

والملاحظ في هذا النص أنه يقرر عدة جزاءات على المؤجر في حالة إخلاله بإلتزاماته الخاصة بصيانة العين المؤجرة، وللمستأجر أن يختار بينهما وفق مع مصلحته، غير أن هذه

<sup>1</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص33 وما بعدها.

الجزاءات لا تعد أن يكون آثارا لعدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه وفق ما تنص عليه القواعد العامة، وإضافة إلى الجزاءات المقررة في نص هذه المادة، وللمستأجر أن يطالب المؤجر بتنفيذ لإلتزامه تنفيذًا عينيا، أي إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات، وله أيضا أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة ليحث المؤجر على تنفيذ إلتزامه تطبيقًا لنظرية الدفع بعدم التنفيذ، وله أيضا أن يطالب بإنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من الإنتفاع العين المؤجرة، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بفسخ عقد الإيجار، وفي جميع الأحوال له أن يطالب بالتعويض إذا كان له مقتضى، غير أنه يلزم بأن يقوم بإعذار المؤجر<sup>1</sup> بالتنفيذ.

### 1. التنفيذ العيني:

بالرجوع إلى القواعد العامة في المادة 164 ق م يمكن للمستأجر بعد توجيه إعذار للمؤجر أن يجبره على تنفيذ إلتزامه بالصيانة تنفيذًا عينيا متى كان ذلك ممكنا، وذلك باللجوء إلى القضاء لمطالبته بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه، هذا ويشترط لإجبار المدين على إجراء الترميمات التي تتطلبها أعمال الصيانة ألا تكون نفقاتها باهظة بحيث لا تتناسب مع بدل الإيجار الذي يلتزم به المستأجر، فإذا كانت نفقات الترميم مرهقة للمؤجر فإن ذلك يعفيه من التنفيذ العيني، وعليه لا يكون أمام المستأجر إلا المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار.

### 2. حبس الأجرة:

وتطبيقًا لنص المادة 01/200 ق م فإنه يحق للمستأجر أن يحبس بدل الإيجار إلى حين تنفيذ المؤجر إلتزامه بالصيانة.

### 3. إنقاص الأجرة:

إذا قبل المستأجر البقاء في العين المؤجرة، بالرغم من حاجتها إلى الترميم وعدم قيام المؤجر بذلك بعد إعداره بوقت كاف، كان له أن يطلب إنقاص الأجرة بنسبة مانقص من الإنتفاع بها بسبب مالحقها من تلف يستدعي ترميمها.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص112، ص113.

ولما كانت الأجرة هي مقابل التمكين من الإنتفاع الكامل بالعين المؤجرة، لذا يكون للمستأجر حق إنقاص الأجرة من وقت حصول التلف، وليس من الوقت الذي يطالب فيه المستأجر المؤجر بإصلاح ما أصاب العين المؤجرة من تلف .

وتجدر الإشارة أن إنقاص الأجرة لا يخل بحق المستأجر في المطالبة بتوقيع جزاء آخر إذا كان قد وقع منه خطأ أو تقصير قد أدى إلى زيادة الضرر الناشئ من نقص الإنتفاع، حيث يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بعد إعداره بإنقاص الأجرة وبالتعويض عما أصابه من ضرر<sup>1</sup> المادة 01/480 من ق م .

#### 4. فسخ العقد:

إذا كان التنفيذ العيني ممكناً وإمتنع عنه المدين كان للدائن الخيارين طلب التنفيذ العيني وطلب الفسخ (المادة 119 و164 ق م)، أما إذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلاً لسبب يرجع إلى المدين، كان للدائن الخيارين طلب التعويض أو طلب الفسخ (المادة 176 ق م).

وعند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات، يستطيع المطالبة بالفسخ بحيث يجب أن يقوم المستأجر بإعداد المؤجر أولاً، كما يمكن أن لا يحكم القاضي به، إذا كان التلف في العين المؤجرة قليل الأهمية وغير مؤثر في إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة<sup>2</sup> (المادة 119 ق م)، وفي هذه الحالة قد يكتفي القاضي بإنقاص الأجرة .

#### الفرع الثالث: إلتزام المؤجر بضمان التعرض

يعتبر الضمان من أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المؤجر، إلى المستأجر، فيلتزم المؤجر بضمان إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إنتفاعاً هادئاً طيلة مدة الإيجار، ولذلك كان لزاماً عليه أن يمتنع عن كل من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الإنتفاع، وبهذا الخصوص تنص المادة 483 ق م

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص160.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص114.



على أنه «على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو ملحقاتها أي تغيير ينقص من الإنتفاع<sup>1</sup>.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر».

ويقصد بالتعرض، إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حيازة المستأجر للعين المؤجرة وإنتفاعه بها إنتفاعا كاملا وهادئا، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر كليا أو جزئيا من تحت يد المستأجر أو يؤدي فقط إلى إنقاص إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

والتعرض الذي يضمنه المؤجر ينقسم بحسب طبيعته، إلى تعرض مادي وآخر قانوني، وبحسب مصدره، إلى تعرض يأتي من المؤجر ذاته وهو ما يسمى بالتعرض الشخصي، وآخر يصدر عن غير المؤجر ويسمى التعرض الصادر عن الغير.

### أولا: ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

لما كان المؤجر ملزما بأن يدفع عن المستأجر تعرض الغير له في الإنتفاع بالعين المؤجرة، فمن باب أولى، عليه أن يمتنع أن يتعرض شخصا للمستأجر تطبيقا لقاعدة من وجب عليه الضمان إمتنع عليه التعرض، ويضمن المؤجر كل من التعرض المادي<sup>2</sup> والتعرض القانوني .

#### 1. المقصود بالتعرض القانوني والتعرض المادي

أ. **التعرض القانوني:** هو إدعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الإنتفاع، ومثال ذلك أن يقوم المؤجر بتأجير العين وهي غير

<sup>1</sup> تركي وليد، ضمان التعرض والإستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، عقود مدنية وتجارية، جامعة باجي مختار - عنابة، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، 2010-2011، ص38.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص403 وما بعدها.

مملوكة له، ثم يمتلكها بعد ذلك ويطالب المستأجر برد العين إليه إستنادا إلى ملكيته، فإذا حدث ذلك كان للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بضمان تعرضه الشخصي .

ب. **التعرض المادي:** وهو قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يترتب عليه إخلال بإنتفاع المستأجر، أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من إنتفاعه بالعين على وجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار، سواء أكانت تلك الفائدة مادية أو معنوية ودون أن يستند في هذا التعرض حق يدعيه، ومثال تلك الأعمال أن يدخل منزل المؤجر بدون مبرر أو يقوم بتعلية منزل مجاور يحجب الضوء والمنظر عن العين المؤجرة أو أن يعدل في وجه الإنتفاع الذي خصصت له العين المؤجرة أو يمنع، المستأجر من إستعمال المصعد.

وهناك من يدخل في مفهوم التعرض المادي ،ذلك التعرض القائم على تصرفات قانونية، ومثاله أن يعطي المؤجر للغير حقا عينيا أو شخصا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق<sup>1</sup> من تاريخ البيع.

## 2. شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي:

سواء اكان التعرض الشخصي تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني، فإنه يشترط لتحقيقه شروط أربعة هي:

أ. **وقوع التعرض بالفعل:** يشترط أن يقع التعرض بالفعل، فإذا كان ماديا قائما على أعمال مادية، وجب أن يأتي المؤجر بأعمال مادية تحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل<sup>2</sup> بهذا الإنتفاع.

إذا لا يكفي مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد به لإعتبار المؤجر متعرضا، بل يجب أن يأتي هذا الأخير أو أحد أتباعه فعلا يشكل تعرضا، والأفعال التي يمكن إعتبارها كذلك كثيرة لا يمكن حصرها، ومن أمثلتها قيام المؤجر بفتح ملهى في العمارة السكنية التي أجرها، أو ردم المؤجر بئرا، أو نزرعه لسياج الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 403 وما بعدها.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 304.

ولا يعد تعرضاً إذا كان العمل الذي أتاه المؤجر لا يمس على الإطلاق بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كوضعه لسياج يحمي الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة من دخول الحيوانات إليها، أو وضع شبابيك حديدية أو خشبية لعدم تمكن اللصوص من اللوج وسرقة<sup>1</sup> العين المؤجرة .

**ب. وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار:** أي في الوقت الذي يكون فيه حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة قائماً، فمنذ بداية الإيجار إلى أن ينتهي لا يجوز أن يتعرض المؤجر للمستأجر، حتى لو إمتد الإيجار بعد إنقضاء مدته الأصلية، سواء كان الإمتداد إتفاقياً أو كان بحكم التشريعات الإستثنائية، فإن الإيجار يبقى مستمراً ويبقى معه إلتزام المؤجر بعدم التعرض، وكذلك إذا تجدد الإيجار، ولو تجدد ا ضمناً

وحتى لو إنتهى الإيجار، ولكن المستأجر بقي في العين مدة أمهله إياها القاضي فإن المؤجر يبقى ملتزماً أثناء هذه المدة بعدم التعرض للمستأجر . حتى ولو كان الإيجار قد إنتهى وصدر حكم بالإخلاء، فإن المؤجر لا يستطيع أن ينفذ هذا الحكم بنفسه ويقتم العين المؤجرة على المستأجر، وإلا عد ذلك تعرضاً يستوجب مسؤولية بالرغم من إنتهاء مدة الإيجار، والواجب عليه في هذه الحالة ان ينفذ الحكم بالطرق القانونية دون أن<sup>2</sup> يلجأ إلى التعرض .

**ج. أن يترتب على التعرض إخلال بإنتفاع المستأجر:** ويعني هذا أن يؤدي التعرض الصادر من المؤجر أو أحد أتباعه إلى حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، أو الإنتقاص من هذا الإنتفاع وقد يكون الإخلال بالإنتفاع مادياً أو معنوياً .

فإذا قام المؤجر بتهديم العين، فإن هذا يعد تعرضاً منه، موجبا للضمان<sup>3</sup> لأنه بفعله هذا يكون قد حال دون إنتفاع المستأجر بالعين، ويعتبر كذلك قيام بهدم جزء من العين، أو قيامه بهدم بعض ملحقات العين المؤجرة، أو منع المستأجر من الإنتفاع ببعض أجزاء المبنى أو ملحقاته.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، 119.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 305.

<sup>3</sup> قرار رقم 96237، بتاريخ 1993/04/11، المجلة القضائية، 1994، ع 1.

ويعد تعرضاً أيضاً منع المستأجر من أي فائدة تعود عليه من الإنتفاع المقصود من العين المؤجرة، حتى لو كانت الفائدة معنوية، ومثالها قيام المؤجر بتأجير الشقة المقابلة لشقة المستأجر لإستعمالها مطبوعة تصدر ضجيج يزعج المؤجر .

وإذا كان الأصل أنه يشترط لوجود التعرض قيام المؤجر بأعمال من شأنها حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين ومع ذلك فإن التعرض قد يتحقق بمجرد إمتناع المؤجر عن أداء الخدمات التي يلزمه العقد بتقديمها، كأن يمتنع عن توصيل بعض الخدمات اللازمة للعين المؤجرة المخصصة للسكن مثل المياه أو الكهرباء.

أما إذا كان العمل الذي قام به المؤجر لا يترتب عليه إخلال بإنتفاع المستأجر بالعين، فإن هذا العمل لا يعد تعرضاً منه موجبا للضمان، لقيام المؤجر مثلاً برهن العين المؤجرة رهناً رسمياً، أو بيعها بعقد لاحق.<sup>1</sup>

د. أن يكون فعل المؤجر غير مشروع: ويشترط أخيراً لتحقق التعرض الشخصي أن يكون فعل المؤجر غير مشروع، أما إذا كان الفعل مشروعاً، فلا يترتب عليه مسؤولية المؤجر بالضمان أياً كان الإخلال الناجم عنه لإنتفاع المستأجر. ويعتبر الفعل مشروعاً، وبالتالي لا يعتبر تعرضاً، إذا كان للمؤجر حق إجرائه بمقتضى القانون أو العقد أو حكم القاضي، فالمؤجر له على سبيل المثال، حق القيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك ويخوله القانون القيام بها رغماً عن المستأجر، فلا يعتبر قيامه بذلك تعرضاً يوجب مسؤوليته، حتى ولو ترتب على قيامه بهذه الترميمات حرمان المستأجر من الإنتفاع العين لفترة ما، إذا أن حقه في القيام بها يستمد من القانون.

وقد يكون الفعل الذي أتاه المؤجر مخلولاً له بمقتضى العقد فلا يعتبر قيامه به تعرضاً، ومثال ذلك الحالة التي يتفق فيها على ثبوت حق المؤجر في أن يزيد في بناء المنزل

<sup>1</sup> تركي وليد، المرجع السابق ص 69 وما بعدها.

أو يغير فيه، ومثال الفعل الذي يجريه المؤجر بناء على حكم قضائي، وضع يده على العين المؤجرة بناء على حكم صادر بتعيينه<sup>1</sup> حارسا عليها.

### 3. بعض صور التعرض الشخصي

أ. التغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها: وهذه الصورة ذكرها المشرع في نص المادة 01/483 لأهميته، وكل تغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها يعتبر تعرضا لايجوز للمؤجر أن يقوم به. ويشمل ذلك كل تغيير في طريقة الإنتفاع بالعين. فلا يجوز للمؤجر أن يعدل في نظام الغرف بالمنزل أو يفتح بابا أو نافذة أو يغير في أجهزة المياه أو الكهرباء أو التدفئة أو الغاز، ويشمل ذلك كل تغيير في ملحقات العين كالحديقة أو الفناء، أما بالنسبة للأراضي الزراعية لا يجوز للمؤجر أن يغير طريقة الري أو الصرف حتى ولو كان بقصد إستصلاح أرض مجاورة .

ومن المتفق عليه أيضا أن التعديلات التي تؤدي إلى تحسين الإنتفاع بالعين المؤجرة على النحو الذي يتفق مع متطلبات العصر الحديث في وسائل الراحة، كإدخال نظام التدفئة المركزية أو إستبدال مصعد قديم بمصعد جديد.... إلخ.

ب. منافسة المستأجر: لا يجوز للمؤجر أن يزاحم المستأجر بإقامة أو السماح بإقامة نشاط تجاري أو صناعي مماثل لنشاط المستأجر، في جزء آخر من العين المؤجرة، ويشمل هذا الحظر قيام المؤجر بذلك بنفسه، في جزء آخر من العين المؤجرة، ويشمل هذا الحظر قيام المؤجر بذلك بنفسه، أو تأجير جزء من نفس المكان لمستأجر آخر<sup>2</sup> يقوم بهذا العمل.

ج. الإخلال بالإنتفاع نتيجة التغيير في عين مجاورة: إذا كان المؤجر يملك عقارا مجاورا للعين المؤجرة، فإنه لايجوز له أن يحدث في هذا العقار ما قد يخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كأن يقوم بتعلية العقار المجاور أو يفتح نوافذ تطل على العين. وتجدر الإشارة أن الأصل حرية المالك (المؤجر) في إنشاء بنايات أو مرافق مجاورة للعين المؤجرة طالما أن ما يقوم به لا يتعارض مع القيود القانونية أو الإتفاقية الواردة على الملكية،

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 854، ص 855.

<sup>2</sup> سمير تناغو، المرجع السابق، 163 وما بعدها.

ومن ثم فإن التغيير في عين مجاورة للعين المؤجرة لا يكون تعرضاً إلا إذا أعتبر صادراً من الغير.

د. التعرض الصادر من أتباع المؤجر: وهذه الحالة نصت عليها المادة 2/483 ق م، والتابع هو كل شخص قد عهد إليه بعمل يتصل بالعين المؤجرة، أو كان وجوده بها بناءً على حق قرره له المؤجر، ويدخل في مفهوم الإلتباع:

- الأشخاص الذين يستعين بهم المؤجر في مباشرة حقوقه وتنفيذ إلتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار سواء كانوا بدلاء عنه كالمقاولين والمهندسين، أم مساعدين له كالخدم وأهل المنزل....إلخ.
- الأشخاص الذين ينوبون عن المؤجر، كالولي والوصي والقيم والوكيل.
- الخلف العام والخلف الخاص للمؤجر، وكل من تلقى عنه حقا، كمستأجر آخر من المؤجر ذاته.<sup>1</sup>

وحتى يسأل المؤجر عن أعمال أتباعه، لا بد من توافر شرطين هما:

- أن يقع الفعل من التابع أثناء تأدية عمله كتابع أو بسببه أو بمناسبة طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية.
- ألا يكون الفعل الذي أتاه التابع ناتجاً عن تقصير المستأجر .

كما نصت المادة 23 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147، على أن

المؤجر يضمن كافة الأضرار والعوائق التي تخل بإنتفاع المستأجر الناجمة عن فعل مندوبيه<sup>2</sup> وحتى الغير.

#### 4. جزاء التعرض الشخصي .

ترك المشرع الجزاء المترتب على التعرض الشخصي إلى القواعد العامة، إذ يسهل أن يستخلص منها الجزاء. فإذا صدر تعرض مادي أو تعرض مبني على سبب قانوني من

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص167، ص168.

<sup>2</sup> أنظر المادة 136 ق م.

المؤجر للمستأجر، كان لهذا الأخير وقف التعرض، وهذا هو التنفيذ العيني، وقد يعدل عن طلب التنفيذ العيني إلى طلب الفسخ إذا وجد مبرراً لذلك، أو يطلب إنقاص الأجرة، وله في جميع الأحوال أن يطلب التعويض<sup>1</sup> إذا كان له مقتضى، وسنتطرق على التوالي إلى هذه الطرق.

#### أ. التنفيذ العيني:

يقوم المستأجر بداية بمطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني، أي المطالبة بوقف التعرض وإزالة آثاره وإعادة الحال لما كان عليه قبل التعرض، وفي هذا الصدد نصت المادة 119 ق م أنه في حالة ما إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه في العقود الملزمة للجانبين جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد، وكذلك نصت المادة 164 من نفس القانون بأن يجبر المدين ألا وهو المؤجر في هذه الحالة على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً<sup>2</sup> متى كان ذلك ممكناً، وذلك بعد إعداره، لأن الإعدار هو إشعار المدين بوجوب تنفيذ التزامه عينياً، ويتم الإعدار طبقاً لنص المادة 180 ق م عن طريق الإنذار الذي يتولاه المحضر القضائي أو ما يقوم الإنذار كالتبنيه بالوفاء أو التكاليف<sup>3</sup> بالحضور.

#### ب. فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:

قد يرى المستأجر بدلاً من طلب التنفيذ العيني، أن يطلب فسخ الإيجار، وأن يطلب إنقاص الأجرة، والمؤجر يستطيع أن يدفع هذا الطلب بأنه مستعد للتنفيذ العيني والكف عن التعرض، فإذا كف عن تعرضه وعوض المستأجر كما لحق به من الضرر من جراء هذا التعرض، مالم يكن حاجة لطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

أما إذا لم يكف المؤجر عن التعرض، كان له أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان هناك مبرر لذلك.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 168.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 328.

<sup>3</sup> أنظر المادة 119 و 164 من القانون المدني.

وفي هذا الصدد نصت المادة 2/484 ق م: على أن المؤجر أن يرفع دعوى المستأجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، بأنه مستعد للتنفيذ العيني، بالتوقف عن التعرض .

وهنا لا يصبح للمستأجر إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر، فإن لم ينته التعرض كان للمستأجر طلب فسخ الإيجار، ولا يلزم القاضي في إجابته في ذلك، فقد يرى أن يعطي مهلة للمؤجر لتنفيذ التزامه عيناً، أو يأمر بإنقاص الأجرة أو بتعويض المستأجر، طبقاً للقواعد العامة (المادة 2/119 من القانون المدني).

### ج. طلب التعويض:

إن من حق المستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة إخلال المؤجر بالتزاماته ويجوز القضاء بالتعويض مع التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة (2/484 ق م)

ويكون تقدير هذا التعويض على أساس المسؤولية العقدية، وعليه يجوز الإتفاق على تعديل أحكام الضمان، إما بتشديد المسؤولية أو تخفيفها، أو حتى الإعفاء منها، إلا إذا كان التعرض ناتجاً عن غش أو خطأ جسيم (178 ق م).

كما أنه إذا كان في حالة تعدد المؤجرين، فإن كل واحد منهم ضامن للتعرض الذي قد يقع للمستأجر من أحدهم، وللمستأجر الرجوع على أي منهم بالضمان<sup>1</sup> كاملاً.

### ثانياً: ضمان المؤجر التعرض الصادر عن الغير

تنص الفقرة الثانية من المادة 483 من ق م على أنه «يمتد الضمان إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر»

ووفق هذا النص فإن المؤجر يضمن التعرض الصادر من الغير أيضاً، إضافة إلى تعرضه الشخصي، غير أن هذا الضمان يقتصر فقط على التعرض القانوني الذي يصدر من الغير.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 169، ص 170.



والغير هو كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام، أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار يدعي حقا على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر، ويقع على هذا الأخير واجب إخطار المؤجر، وإلا تحمل تبعات<sup>1</sup> عدم إخطاره.

### 1. شروط التعرض القانوني الذي يضمنه المؤجر:

أ. أن يكون التعرض قانونيا: حسب نص المادة 483 من ق م السالفة الذكر فإن المؤجر لا يضمن إلا التعرض القانوني الصادر من الغير، وفي حالة وقوع تعرض مادي، فعلى المستأجر ان يدفع ويواجه الغير في ذلك، كان يرفع شكواه إلى الجهات الإدارية وغيرها من الجهات المسؤولة عن إغتصاب حقه في الإنتفاع بالعين<sup>2</sup> المؤجرة.

وهذا ما أكدت عليه المادة 487 من ق م إذا نصت على أنه: «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحياة».

يلاحظ أن المشرع قد ألغى الفقرة الثانية من المادة 487 السالفة الذكر حيث كانت قبل التعديل تجيز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو الإنقاص بدل الإيجار إذا بلغ التعرض المادي حد حرمانه من الإنتفاع<sup>3</sup> بالعين المؤجرة.

ب. إدعاء الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر: يتضح من ذلك أنه يكفي مجرد الإدعاء بوجود الحق، وبالتالي لا يلزم أن يكون الحق الذي يدعيه الغير ثابتا في الحقيقة والواقع. ويقع على المؤجر عبء دحض هذا الإدعاء حيث أنه هو الأقدر على ذلك إذا كان إدعاء الغير لا يستند إلى حق فإن هذا التعرض تعرضا ماديا .

ولا يكفي وجود إدعاء الغير بوجود الحق وإنما يلزم أيضا أن يكون هذا الإدعاء متعارضاً مع حق المستأجر، ويستوي في الحق الذي يدعيه الغير أن يكون حقا عينيا أو

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 123، ص 124.

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 196.

<sup>3</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 55.

حقا شخصيا، مثال الأول أن يدعي الغير شراء العين المؤجرة من مؤجرها وعدم سريان الإيجار في حقه وبالتالي يطلب إخلاء المستأجر، ومثال الثاني الحق الذي يدعيه مستأجر آخر من نفس المؤجر، وعليه إذا كان حق الغير الذي يدعيه غير متعارض مع إنتفاع المستأجر فلا يكون ثمة تعرض كما لو ادعى الغير أنه له عن العين حق رهن رسمي أو حق إختصاص.

ويستوي في الحق الذي يدعيه الغير أن يكون سابقا على عقد الإيجار أو لاحقا له، وإن يكون مصدره المؤجر أو غيره، كما إذا ادعى الغير أنه مالك العين، كما يستوي أن يكون التعرض الصادر من الغير متعلقا بالعين المؤجرة كلها، أو بجزء منها فقط، أو بأحد ملحقاتها<sup>1</sup>.

ج. أن يقع التعرض فعلا: فلا يكفي أن يدعي الغير حقا على العين المؤجرة قولاً، بل لابد من إتخاذة سبيلا عمليا لإظهار هذا الإدعاء وتحقيقه، كدخول الغير مدعيا أن له حق إرتفاق بالمرور، أو يقوم بزراعة الأرض مدعيا ملكيتها.

كما يشترط - إلى جانب هذا كله - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار، وليس بعد إنتهائها، وهو أمر بديهي، لأن البقاء في العين رغم إنتهاء عقد الإيجار يجعل منه شاغلا للمكان لا مستأجرا، فلا يستفيد من الضمان، مالم يشكل بقاءه تجديدا لعقد الإيجار أو إمتدادا<sup>2</sup> له.

## 2. بعض صور تعرض الغير.

أ. التعرض الصادر من مستأجر آخر للعين ذاتها : تنص المادة 485 من ق م على حالة تعدد المستأجرين، بحيث يتزاحمون فيما بينهم، ونفرق هنا بين أن يكون التزام بشأن مال منقول أم عقار.

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 408، ص 409.

<sup>2</sup> سمير شهاني، المرجع السابق، 171.

فإذا كان منقولاً، فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش وتتفق قاعدة التفضيل هذه مع القواعد العامة، فالأصل أن الدائنين متساوون جميعاً، فلا يتقدم أحدهم على الآخر ومن سبق منهم إلى إستيفاء حقه فاز به، حتى لو كان متأخراً في الوجود عن حقوق باقي الدائنين، وتطبيق قاعدة الأفضلية هذه تقتضي أن يكون واضع اليد حسن النية، أي دون تواطؤ مع المؤجر أو علمه بوجود إيجار سابق على إيجاره.

وفي حالة إذا لم يضع أي مستأجر يده على العين المؤجرة ثم طالبوا بتسليمها، فإنها لا تسلم لأي أحد منهم، فليس لأحدهم أن يتقدم على الآخر، كما ليس لهم إلا الرجوع بضمان الإستحقاق على المؤجر.

أما إذا كان التزاحم على عقار، في القانون المصري نجد أن المادة 573 من القانون المدني جعلت حق الأفضلية يكون بالأسبقية في وضع اليد بالتسجيل، غير أن المشرع الجزائري في نص المادة 485 السالفة الذكر لم يفرق بين كون المال المؤجر منقولاً أم عقاراً، وعليه تطبق على العقار القواعد الواردة على المنقول.

**ب. التعرض الصادر من جيران المستأجر:** أي وقوع التعرض من جار لم يستأجر من نفس المؤجر وهنا يعتبر الجار من الغير، فلا يضمن إلا تعرضه القانوني وهذا نصت المادة 487 من القانون المدني صراحة، إلا أنه قبل التعديل كان للمستأجر أن يرجع على المؤجر في حالة الإخلال الجسيم بإنقاعه، فيطالب إما بفسخ العقد أو بإنقاص الاجرة<sup>1</sup> (02/487 ق م).

**ج. التعرض الصادر عن سلطة إدارية:** إن تعرض السلطة الإدارية للمستأجر في إنقاعه بالعين المؤجرة إما يكون قانونياً إذا إستندت في عملها على حق تدعيه كأن تدعي ملكيتها للعين، وإما أن يكون تعرضاً مادياً إذا كان لم يستند في عملها إلى حق تدعيه أو إستندت في ذلك إلى مالها من حقوق وإمميزات السلطة العامة كقيامها بنزع العين أو الإستيلاء عليها.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 171، ص 172.

وقد نصت المادة 486 من ق م ق على أنه: «إذا ترتب على عمل قامت به السلطة العامة بمقتضى القانون نقص كبير في الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا مالم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك».

يفرق النص بين حالتين:

**الحالة الأولى:** هي أن تقوم السلطة الإدارية بعمل يشكل تعرض للمستأجر في إنتفاعه بالعين، وبأخذ هذا التعرض حكم التعرض المادي الصادر من الغير أو بسبب قوة القاهرة، وعندئذ يكون للمستأجر الحق في طلب لفسخ أو إنقاص بدل الإيجار دون طلب التعويض مالم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك.

**أما الحالة الثانية:** فهي أن تقوم السلطة الإدارية بعمل يكون المؤجر مسؤول عن سبب صدوره، مما يؤدي إلى نقص كبير في إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كإهماله إجراء الترميمات الضرورية اللازمة للمحافظة عليها مما يستدعي بالسلطة الإدارية إلى إصدار قرارها بالهدم، وفي هذه الحالة يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن عمل السلطة وعن فسخ العقد مالم يتفق الطرفان مسبقاً<sup>1</sup> على خلاف ذلك.

### 3. الآثار المترتبة على قيام التعرض من قبل الغير.

أ. إخطار المؤجر بالتعرض: إذا وقع التعرض من الغير، وجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بوقوعه<sup>2</sup>، فهو صاحب المصلحة في دفعه، لأنه ضامن له، وهذا الإخطار يجب أن يتم بمجرد وقوع التعرض أو في أقرب وقت ممكن.

ويعتبر المستأجر قد أخطر المؤجر إذا قام المتعرض برفع دعوى عليه وقام هذا الأخير بإدخال المؤجر ضامناً في الدعوى، أو أن يرفع دعوى على المتعرض، ثم يدخل فيه المؤجر

<sup>1</sup> سيار عز الدين، المرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup> أنظر المادة 484 ق م.

ضامنا، وأن المؤجر علم بالتعرض عن طريق آخر وكان بإمكانه دفعه ولكنه لم يفعل ذلك، وحينها لا يسقط حق المستأجر في الضمان.

والمستأجر يتحمل تقصيره في حالة عدم إخطار المؤجر في وقت مناسب، فإذا أثبت المؤجر في حالة عدم إخطاره إلا إذا أثبت المستأجر أن المتعرض كان لابد وأن ينجح في دعواه حتى ولو حصل الإخطار .

والإخطار يتم على يد محضر قضائي أو بكتاب موسى عليه، أو حتى بكتاب عادي، بل يجوز أن يكون الإخطار شفهيًا، ويقع عبء إثبات<sup>1</sup> وقوعه على المستأجر.

**ب. دفع المؤجر للتعرض:** فإذا تم إخطار المستأجر للمؤجر يتعرض الغير، ويجب على المؤجر أن يقوم فوراً بدفع هذا التعرض عن المستأجر، وهذا هو التنفيذ العيني لإلتزامه بالضمان ونفرد هنا بين حالتين: إما أن يكون الغير قد تعرض عن طريق أعمال مادية، أو يكون عن طريق رفع دعوى على المستأجر.

**الحالة الأولى:** يتعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض فيقوم برفع دعوى على المتعرض يطلب فيها الكف عن تعرضه. ويجوز للمؤجر أن يلجأ إلى دعاوى الحيازة إذا توافرت شروطها، أو دعوى إسترداد الحيازة في حالة ما وضع المتعرض يده على العين المؤجرة، ولا بد على كل حال أن ينجح المؤجر في دفع تعرض الغير وإلا أصبح ملتزماً بضمان الإستحقاق.

**الحالة الثانية:** إذا كان تعرض الغير عن طريق رفع دعوى على المستأجر، تتعين على المؤجر أن يتدخل فوراً في هذه الدعوى بمجرد إخطاره بها، والمستأجر في هذه الحالة الخيار، إما أن يبقى في الدعوى بجانب المؤجر ليراقب الإجراءات، وإما أن يطلب إخراجه من الدعوى لأن المؤجر هو الخصم الحقيقي، وبذلك يتوقى المستأجر الحكم عليه بالمصروفات مع المؤجر فيما لو قضى للمتعرض بالحق الذي يدعيه. ويجب هنا أيضاً أن ينجح المؤجر في دفع دعوى المتعرض وإلا أصبح ملتزماً بضمان الإستحقاق.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 174.

وإذا نجح المؤجر في دفع التعرض، سواء وقع عن طريق أعمال مادية أو وقع عن طريق رفع دعوى على المستأجر، وسواء كان دفع التعرض بالتراضي أو بالتقاضي، فلا مسؤولية تجاه المستأجر، إذا أنه قام بالتزامه ونفذه تنفيذاً عينياً.

فلا يحق للمستأجر أن يرجع بالتعويض على المؤجر، وإنما يرجع بالتعويض في حالة ما أصابه ضرر على المتعرض لأنه لم يكن محقاً في تعرضه، وكذلك يحق للمؤجر ذلك، وذلك وفقاً للقواعد العامة، ومتى تبين أن المتعرض غير محق، فإن تعرضه يصبح تعرضاً مادياً تسري عليه أحكام هذا التعرض، فلا يكون المؤجر مسؤولاً عنه، وإذا ما نجم عن هذا التعرض حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، وكان وقوع التعرض لايد له فيه جاز له، تبعاً للظروف، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وفي هذه الحالة كان للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض عما أصابه<sup>1</sup> من ضرر من جراء ذلك .

#### ج. ضمان الإستحقاق:

إذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض الصادر عن الغير، وحكم لهذا الأخير لما ادعى به، كان المؤجر ملتزماً بضمان الإستحقاق .

فيجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا حرم من الإنتفاع بالعين أو إختل إنتقاعه بها إختلالاً جسيماً، ولا يحكم القاضي بالفسخ إلا إذا كان الإخلال بالإنتفاع الناجم عن الإستحقاق من الجسامة بحيث لو علم به المستأجر عند الإيجار لما أتم العقد، أما إذا كان الإخلال بسيطاً، كان للقاضي أن يحكم بإنقاص الأجرة وقد لا يطلب المستأجر الفسخ ويكتفي بطلب إنقاص الأجرة فيحكم له القاضي بذلك في حدود ما نقص من منفعة العين المؤجرة، وفي الحالتين يحق له أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، ويقدر التعويض على أساس مافات المستأجر من ربح ومالحة<sup>2</sup> من خسارة.

#### د. عدم قابلية الإلتزام بالضمان للتجزئة:

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 351، ص 352.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 870.

إذا تعدد المؤجرون لعين واحدة أو ورث المؤجر ورثة متعددون، وجب على كل منهم ضمان التعرض في العين كلها، وفي حالة ما وقع تعرض من الغير للمستأجر، فله أن يرجع على أي من المؤجرين بالضمان في كل العين لا في حدود حصته فقط، أما دعوى التعويض في حالة ضمان الإستحقاق فتتقسم على المؤجرين كل بقدر حصته.

#### هـ. الإتفاق على تعديل أحكام الضمان:

يجوز للمستأجر أن يشترط أن يكون له الحق في الفسخ متى حدث تعرض من الغير، كما يجوز التخفيف من هذا الضمان، بل ويجوز الإتفاق على الإعفاء من الضمان، ولكن التخفيف أو الإعفاء يقع باطلا إذا كان<sup>1</sup> التعرض قانونيا (01/490 ق م).

#### الفرع الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب

لا يتأثر إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إنتقاعا كاملا وهادئا جراء التعرض الصادر من المؤجر أو من الغير فقط، وإنما قد يظهر في العين المؤجرة عيب يحرمه من الإنتفاع كليا أو ينقصه إنقاصا معتبرا، لذلك كان من الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع العيوب التي قد توجد في العين<sup>2</sup>، ولدراسة ذلك قسمنا هذا الفرع إلى ثلاثة أقسام، سنتعرض في القسم الاول إلى تعريف العيب الخفي الموجب للضمان، وفي القسم الثاني إلى شروطه، وفي القسم الثالث إلى آثاره.

#### أولا: تعريف العيب الخفي الموجب للضمان .

يعتبر العيب الخفي شائبة تعتري الشيء على غير المألوف في حالته العادية، كوهن أساس البناء، أو الصدع في الجدران، أو الخدش في السيارة.<sup>3</sup>

ويعتبر عيبا موجبا للضمان أيضا خلو العين المؤجرة من صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها، أو خلوها من صفة يقتضيها الإنتفاع<sup>1</sup> المقصود منها.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص176، ص177.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص134.

<sup>3</sup> سي يوسف زاوية حورية، المرجع السابق، ص223.

وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري في المادة 488 من القانون المدني «يضمن المؤجر للمستأجر، بإستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون إستعمالها أو تنقص من هذا الإستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك .

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد»

وبناء على ذلك يختلف العيب الموجب للضمان عن الغلط في صفة جوهرية في الشيء يجعله يعتقد أن هذه الصفة متوافرة فيه ،في حين أنها مختلفة حقيقة، أما العيب فهو آفة تعيب الشيء.بينما إذا تعهد المؤجر بتوافر تلك الصفة أو كان الإنتقاع المقصود من الإيجار يقتضيها، فإن عدم وجود تلك الصفة يعد عيبا موجبا للضمان، إضافة إلى أنه واقع في غلط، فيكون له الخيار بين الدعويين .

كما أن الغلط لا يخول المستأجر الرجوع على المؤجر إذا كان به أو كان من السهل عليه أن يتبينه، بينما لا يشترط ذلك في العيب ،إضافة إلى أن الغلط لا يخول المستأجر إلا طلب الإبطال، بينما الرجوع على أساس العيب فضلا عن الفسخ، الحق في إنقاص الأجرة وإلزام المؤجر بإصلاح العيب مع التعويض إن كان <sup>2</sup>له مقتضى.

كما قد يحدث خلط بين العيب الخفي وبعض صور التعرض المادي من طرف الغير في إنتقاع المستأجر بالعين المؤجرة، كالضوضاء التي يحدثها الباعة على مقربة من مسكن المستأجر، أو دخول ماشية الغير إلى الأرض المستأجرة والأكل من مزروعاتها بصفة متكررة ، إذ يذهب بعض الفقه وأحكام القضاة إلى إعتبار مثل هذا الإخلال الذي يحدث بفعل الغير عيبا خفيا، وإنما مجرد تعرض مادي من قبل الغير، ذلك أن هذا الإخلال ليس مصدره

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 890.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 178.



آفة في العين المؤجرة تخالف فطرتها السليمة، والفرق واضح بين الأمرين، إذا أن التعرض المادي الصادر من الغير لا يضمنه المؤجر، والذي يكون للمستأجر عند حدوثه إضافة إلى طلب التنفيذ العيني، طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة وطلب التعويض كما يكون قد خلفه العيب من أضرار إذا كان المؤجر على علم بوجوده .

### ثانياً: شروط العيب الخفي الموجب للضمان

يشترط في العيب الموجب للضمان ثلاث شروط هي:

#### أ. أن يكون العيب خفياً

يكون العيب خفياً إذا لم يستطيع المستأجر أن يتبينه بنفسه عند فحصه للعين المؤجرة بعناية الرجل العادي، أو كان بإمكانه ذلك غير أن المؤجر أكد له خلوها من هذا العيب أو تعدد إخفائه غشا منه، فإذا تبين للمستأجر العيب ولم يعترض عليه عد قابلاً له ضمناً إلا إذا ثبت غش المؤجر فعندئذ يلتزم هذا الأخير بضمانه، هذا أو لا يؤثر حسن أو سوء نية المؤجر أي علمه أو جهله به<sup>2</sup> على إلتزامه بالضمان.

#### ب. أن يكون العيب مؤثراً

يقصد بالعيب المؤثر العيب الذي يحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الإنتفاع بشكل كبير<sup>3</sup>، وأن المستأجر لو كان عالماً به لإمتنع عن إستئجاره أو كان سيدفع أجرة أقل مما دفع، فإذا إشتراط المستأجر في عقد الإيجار أرض زراعية لفاكهة معينة ولم تكن الأرض صالحة لهذا النوع من الزراعة، فإن العيب يكون مؤثراً ويخل بإنتفاع المستأجر بالعين ويجب على المؤجر ضمان .

ومعيار إعتبار العيب مؤثراً أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يخضع لتقدير القاضي في حالة إختلاف المتعاقدين حول درجة تأثيره.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 138.

<sup>2</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 64.

<sup>3</sup> في هذا الصدد أنظر المادة 488 ق م.

ولا فرق بين ما إذا كان العيب إيجابيا أو سلبيا، والعيب الإيجابي هو أن يظهر بالعين عيب يحول دون إنتفاع المستأجر أو بنقص منه نقصا محسوسا كما لو ظهر بالأرض المؤجرة للزراعة نوع من الجشرات تحول دون زراعتها، أو إذا كانت المداخل المعدة للتدفئة أو لسحب الدخان في الحمام أو المطبخ معطلة ولا يمكن إستعمالها، ووجود مثل هذه العيوب لا يمكن إزالتها، وبالتالي هي موجبة لضمان المؤجر، أما العيب السلبي فهو خلو العين من صفة لازمة للإنتفاع بها على وجه المقصود نفرق هنا بين حالتين:

- إذا تعهد المؤجر صراحة بتوافرها ثم وجد المستأجر العين المؤجرة خالية منها، كما لو أقر للمستأجر أن للمنزل واجهة للغرب ثم تبين أنه ليس له واجهة.
- أن يكون الإنتفاع بالعين يستلزم وجود الصفة كان يكون بحي تسكنه ال الطبقة الراقية ويحتم توفر المياه الجارية فيه ثم يتضح عكس ذلك.

وتجدر الإشارة أن العيوب الطفيفة التي لا يتعطل معها إنتفاع المستأجر بسببها، والعيوب المتسامح فيها عرفا لا تعتبر من العيوب المؤثرة التي توجب الضمان.

وهذا فإن العيب المؤثر أو غير مؤثر مسألة يقدرها قاضي الموضوع، فهو ينظر إلى مكان العين المؤجرة وإلى الغرض المقصود منها، فخلو المنزل من المياه الجارية لا يعتبر عيبا مؤثرا في القرى، ولكنه يعتبر عيبا في المدن.

كما أن وجود العيب المؤثر من عدمه لا تدخل فيها الإعتبارات الشخصية، فإذا كان شخص مريض لديه حساسية تزيد على حساسية الرجل العادي بالرطوبة لا تعتبر عيبا.

وعليه فالعيب المؤثر يكون من شأنه حرمان المستأجر من الإنتفاع المقصود أو ينقص من الإنتفاع إنقاصا كبيرا.

**ج. أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر:**

قد يحدث أن يكون العيب خفيا، ولكن يثبت علم المستأجر به، إما بإخطار المؤجر له بوجوده أو عن طريق آخر، فهنا لا يتحقق الضمان، وتكون العبرة بوقت علم المستأجر بالعيب عند التعاقد لنص المادة 3/488 من القانون المدني .

أما إذا علم المستأجر بالعيب على أساس أن المؤجر إرتضى إصلاح العيب، فإن لم يف به تحققت مسؤوليته، كذلك إذا تفاقم العيب بسبب لايد فيه للمستأجر، فتعد العين قد تلفت بقوة قاهرة ويحق هنا للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو التعويض.

ومسألة الإخطار والعلم بالعيب تعد من الوقائع المادية، يجوز للمؤجر إثباتها بكافة الطرق.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لجهل المؤجر بوجود العيب أو إدعاؤه بذلك فلا يعفيه من الضمان، غير أنه يعفيه<sup>2</sup> من دفع التعويض جبرا للأضرار التي لحقت للمستأجر جراء هذا العيب، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 489 من القانون المدني بقولها «فإذا لحق المستأجر ضررا من العيب، إلترزم المؤجر بتعويضه مالم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب».

ثالثا: الآثار المترتبة على ضمان العيوب الخفية

تنص المادة 489 من القانون المدني على أنه «إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، ويجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لايشكل نفقة باهظة على المؤجر».

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلترزم المؤجر بتعويضه مالم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.»

من خلال هذا النص تبين أنه إذا ماتوافرت في العيب الشروط التي تجعل من المؤجر يضمنه، فإن للمستأجر عدة خيارات لما يتناسب مع مصلحته<sup>3</sup>، وهذه الخيارات هي:

أ. التنفيذ العيني:

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص180.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص140.

<sup>3</sup> هلال شعوة، المرجع نفسه، ص149.

تطبيقاً لنص المادة 119 من ق م يمكن للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، وذلك بمطالبة المؤجر بإصلاح العيب أو إستبدال الشيء المعيب بشئ آخر سليم، ويجب على إخطار المؤجر بوجود العيب فور إكتشافه<sup>1</sup>، وإلا تحمل تبعه تقصيره، غير أنه إذا كان هدف الإخطار هو إعلام المؤجر بالعيب فلا يعد المستأجر مقصراً إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بوجود العيب، كما يمكن للمستأجر أن يقوم شخصياً بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بشرط أن لا تكون نفقات هذا الإصلاح باهظة بحيث لا تتناسب مع حجم إستفادة المؤجر من العين المؤجرة أو مع قيمتها .

وماتجدر الإشارة إليه أن إلتزام المؤجر بأعمال الصيانة يختلط بإلتزامه بضمان العيب الخفي إذا كان لاحقاً للتسليم، وفي هذا الشأن تنص الفقرة الأولى من المادة 489 السالفة الذكر على شرط التناسب بين نفقات الترميم وبديل الإيجار، إذا منحت للمستأجر الحق في طلب إصلاح العيب أو القيام بإصلاحه بنفسه على نفقة المؤجر بشرط أن لا يكلف هذا الإصلاح نفقات باهظة على المؤجر .

يطبق هذا النص على التنفيذ العيني للإلتزام بالصيانة والإلتزام بضمان العيب الخفي على حد سواء، وبذلك نفهم إتجاه المشرع في تعديله للفقرة الثانية من المادة 481 ق م، إذا لم يلزم المؤجر بالإصلاح، ولم يمكن المستأجر من القيام به على نفقة المؤجر حتى يكون هناك انسجاماً<sup>2</sup> في النصوص .

#### ب. فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

قد لا يختار المستأجر المطالبة بإزالة العيب، أو تكون هذه الإزالة باهظة، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، وللمحكمة حق التقدير، فلما أن تجيب المستأجر إلى الفسخ، ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك .

<sup>1</sup> أنظر المادة 497 ق م .

<sup>2</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 67 .

وقد لا يكون حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين بسبب العيب على درجة من الجسامة تبرر الفسخ، فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الإنتفاع، وإذا قضى للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت لا من وقت المطالبة القضائية فحسب، بل من وقت حصول النقص في الإنتفاع بسبب العين.

فإذا كان العيب موجودا منذ بدء الإنتفاع أنقصت الأجرة من هذا الوقت، أما إذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار فإن إنقاص الأجرة يكون منذ حدوث العيب ولا يوجد ما يمنع، في حالة الحكم بإنقاص الأجرة، من أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب، فتعود الأجرة إلى أصلها<sup>1</sup> من وقت إصلاحه .

### ثالثا: حق المستأجر في طلب التعويض

زيادة على حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني او الفسخ أو إنقاص الأجرة، تمنح الفقرة الثانية من المادة 489 من ق م للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض، إذا كان المؤجر عالما بوجود العيب الموجب للضمان، غير أنه للمؤجر أن يثبت غير ذلك، أي أن يثبت جهله بوجود العيب، وذلك بكافة طرق الإثبات .

فإذا ثبت علم المؤجر بالعيب فإنه لا يسأل فقط عن تعويض الإنتفاع الذي حرم المستأجر منها بسبب العيب، بل أيضا عن الأضرار التي يكون العيب قد ألحقها بشخص المستأجر أو بأمواله، كتلف أثاث المستأجر نتيجة دخول مياه الأمطار إلى العين المؤجرة، أو أصابته هو أو من يقيم معه جراء العيب ويسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمضي 15 سنة، وفق القواعد العامة تحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان.

أما بالنسبة للإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيف منها أو حتى تشديدها فهو جائز الإتفاق حولها<sup>2</sup>، والقيد الوحيد على ذلك هو ما قررته الفقرة الثانية من المادة 490 من

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 448، ص 449.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 142، ص 143.

القانون المدني من بطلان كل الإتفاقات المسقطة للضمان أو المخفضة له إذا قام المؤجر بإخفاء العيب غشا منه للمستأجر.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إلتزامات المستأجر

يقابل الإلتزامات التي تتقل كاهل المؤجر إلتزامات ثلاث يتحملها المستأجر هي: إلتزامه بإستعمال العين فيما أعدت له والعناية بها والمحافظة عليها، وإلتزامه بالوفاء بالأجرة، وما يلحق بذلك من وضع منقولات في العين المؤجرة ضمانا للوفاء بتلك الأجرة وأخيرا يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند إنتهاء عقد الإيجار.

وإن كانت هذه هي إلتزامات الأساسية التي يلتزم بها المستأجر، إلا أنه يلتزم بجانب ذلك بإلتزامات أخرى ثانوية، كالإلتزامه بالتسليم الفعلي للعين المؤجرة عند عرضها عليه من قبل المؤجر، وهو غير التسليم الذي يقع على عاتق المؤجر، فتكون نفقات التسليم على عاتق المستأجر، مثل نفقات الإنتقال إلى العين، وإلتزامه بسداد نصيبه في نفقات عقد الإيجار قياسا عن كون نفقات عقد البيع على المشتري راجع إلى أسباب تاريخية للقانون الفرنسي القديم الذي كان يميل إلى البائع على حساب المشتري دون مبرر، ومن ثم ينتهي هذا الفريق إلى جعل نفقات العقد مناصفة بين الطرفين، لأن العقد فيه مصلحة متبادلة بين الطرفين، إضافة إلى ذلك، هناك إلتزامات ثانوية أخرى مثل: إلتزام المستأجر بدفع فاتورة المياه والكهرباء والغاز<sup>2</sup>.... إلخ، لكننا هنا سنفصل الأمر بالنسبة للإلتزامات الأساسية السابقة الذكر وذلك في الفروع التالية:

### الفرع الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة

لقد سبق وأن تناولنا موضوع الأجرة من حيث أنها ركن من أركان عقد الإيجار، وقلنا أنها المحل الثاني في العقد بعد العين المؤجرة، عرفناها وبين خصائصها وأنواعها وشروطها

<sup>1</sup> تنص المادة 2/490 على أنه "ويبطل كل إتفاق يتضمن الإعفاء أو التحقيق من ضمان العيوب الخفية إذا أخفاها المؤجر غشا".

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص185.

ومقدارها، غير أن الحديث عنها في هذا المقام سيكون من زاوية أخرى<sup>1</sup>، أي من حيث كونها إلتزام يقع على عاتق المستأجر وعليه الوفاء به إلى المؤجر، ولقد نظم المشرع هذا الإلتزام في المرتبة الثالثة، بعد كل من إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، وإلتزامه بالمحافظة عليها، إما عن طريقة معالجتها لهذا الموضوع فسيكون من خلال نقطتين أولاً: نتحدث عن مضمون الإلتزام بدفع الأجرة، وثانياً: نتطرق إلى ضمانات الوفاء بها.

### أولاً: مضمون الإلتزام بدفع الأجرة

يتحدد مضمون الإلتزام بدفع الأجرة بالإحاطة بعدة عناصر وهي، التعريف بالدائن والمدين على هذا الإلتزام أولاً، ثم تنفيذ الإلتزام بدفع الأجرة ثانياً، وجزاء الإخلال بدفع الأجرة ثالثاً<sup>2</sup>.

#### 1. صاحب الحق في الأجرة (الدائن والمدين):<sup>3</sup>

الأصل أن يكون الوفاء للمؤجر أو نائبه ولو لم يكن مالكا، وهذا ما نصت عليه المادة 267 من التقنين المدني «يكون الوفاء للدائن، أو لنائبه...». وإذا توفي المؤجر مع الوفاء يكون لكل منهم حسب نصيبه في الميراث، ويلاحظ أنه ليس لأحد الورثة أن ينفرد بالمطالبة بالأجرة إلا إذا كان لديه توكيل بذلك من بقية الورثة.

وإستثناءاً من هذا الأصل نصت المادة 268 من التقنين المدني الجزائري على جواز دفع المستأجر بدل الإيجار لغير المؤجر أو نائبه أو خلفه العام، ويسري في حق المؤجر إذا أقر هذا الوفاء أو عاد عليه بمنفعة كأن يسدد الدين الذي على المؤجر لذلك الشخص الذي كان بصدد الحجر على أحواله فيجنبه هذا الأمر، يسري على حق المؤجر بقدر تلك المنفعة، فإن كانت المنفعة مما دفعه المستأجر للغير، فإن هذا الأخير لا يبرأ من كاحل الأجرة بل يبقى في ذمته مقدار الفرق بين المنفعة العائدة على المؤجر والأجرة المستحقة له، جاء في نص المادة «الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه لا يبرئ ذمة المدين إلا إذا أقر

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 170.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 170.

سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 194.<sup>3</sup>

الدائن هذا الوفاء بحسب نية للشخص الذي كان الدين في حيازته». كذلك يجوز له الوفاء لمن بيده مخالفة بالأجرة صادرة من المؤجرة طبقاً لنص المادة 267: «...ويعتبر ذا صفة في إستفتاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن، إلا إذا كان متفقاً على الوفاء للدائن شخصياً.»<sup>1</sup> كما يصح الوفاء للوارث الظاهر.

ولكن نتساءل عن حكم الوفاء للمؤجر الأصلي بعد أن إنتقلت ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص، أو بعد أن ترتب له عليها حتى الإنتفاع؟

كان مؤدى القواعد العامة هو أن الوفاء الذي تم للمؤجر الأصلي لا يبرئ ذمة المستأجر تجاه الخلف الخاص طبقاً لنص م 268 من التقنين المدني، ولكن كان منطبقاً للقواعد العامة يمثل إجحافاً بالمستأجر الذي كثيراً ما يكون سبب دفعه الأجرة للمؤجر الأصلي إنما ثم نتيجة جهله بقيام حق الخلف الخاص، لذلك صرح المشرع المصري في م 606 من القانون المدني، فإن وفاء المستأجر بالأجرة للمؤجر الأصلي، يكون مبرئاً لذمته إتجاه الخلف الخاص، ما لم يتم هذا الأخير بإثبات علم المستأجر بقيام حقه، أو على الأقل كان من المفروض حتماً علمه بقيام هذا الحق، وقد إتبعه المشرع الجزائري ف نص المادة 512 من التقنين المدني.

ومن ناحية أخرى يكون الوفاء بالأجرة واجباً، من أحال المؤجر إليه الحق في قبض الأجرة، طالما أن المستأجر قد قبل هذه الحوالة أو أعلن بها وهو ما يستخلص من نص م 264 من التقنين المدني، ونفس الحكم يسري في حالة رهن العين المؤجرة رهناً حيازياً وفقاً لمفهوم نصت م 266 وما بعدها من التقنين المدني، حيث يتعين على المستأجر الوفاء بالأجرة من وقت التتبيه عليه من طرف الدائن المرتهن أو الحارس حسب الإجراءات المعمول بها.<sup>2</sup>

## 2. تنفيذ الإلتزام بدفع الأجرة:

<sup>1</sup> أنظر المادة 267 ق م.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 196، 195.



الوفاء بالأجرة يتطلب التعرف إلى زمان ومكان الوفاء بها وإثباته، وبما أن هذا الإلتزام يسقط بالتقادم مثل غيره من الإلتزامات وفق مبدأ عدم تأييد الإلتزام فسنعرض لتقادمه أيضا.<sup>1</sup>

### 3. زمن الوفاء بالأجرة:

تنص المادة 1/498 من القانون المدني « يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة».

يتضح من النص أن المستأجر ينفذ إلتزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار، فقد يتفق الطرفين على أن تدفع الأجرة كلها دفعة واحدة مقدما، أي قبل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كما قد يتفقان على تأجيلها إلى بعد إنتفاعه بها، كما قد يتفقا على أن يدفعها المستأجر على أقساط بحسب الوحدة الزمنية التي حدداها لإنتفاع المستأجر بالعين، كالشهر أو الموسم أو السنة، وإذا إنتاب الميعاد المتفق عليه لدفع الأجرة غموض وجب تفسيره في مصلحة المدين بها وهو المستأجر م112ق مدني، وعليه فإن إتفق على أن بدل الإيجار يدفع في شهر معين من السنة، وكان هناك شك في تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء، فإن إستحقاقها يكون في آخر يوم من ذلك الشهر، إذ يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم دفع الأجرة بإعتباره المدير بها.

فإذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على وقت تدفع فيه الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة، أي وفق ما هو معمول به في عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأى يجري عرف مدينة معينة على الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر.

وفي حال تخلف الإتفاق وإنعدام العرف الذي ينظم هذه المسألة، فإن الأجرة تدفع طبقا للقواعد العامة فور ترتيب الإلتزام في ذمة المدين نهائيا، م281ق مدني، أي فور إستحقاق

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص173.

الأجرة في ذمة المستأجر بعدما يكون قد إستوفى منفعة العين المؤجرة، ويكون ذلك في نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة لا في بدايتها ولا في وسطها.<sup>1</sup>

وغني عن البيان أن للمستأجر طبقاً للقواعد العامة (م200 من القانون المدني) أي يحبس الأجرة عن المؤجر، عندما يتخلف هذا الأخير عن تنفيذ إلتزاماته التي يرتبها عقد الإيجار، كعدم تسليمه العين المؤجرة أو عدم قيامه بالترميمات الضرورية لإنتفاع بها في الحالة التي تكون فيها الأجرة معجلة، م200 من القانون المدني «لكل إلتزم بأداء شئ أن يمتنع عن الوفاء به مادام الدائن لم يعرض الوفاء بإلتزام ترتب عليه وله علاقة سببية وإرتباط بإلتزام المدين، أو مادام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بإلتزامه هذا...».<sup>2</sup>

#### 4. مكان الوفاء بالأجرة:

تنص المادة 2/498 على أنه: «يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر مالم يكن هناك إتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك».<sup>3</sup>

يثبت من النص أن المتعاقدين لهم كل الحرية في الإتفاق على المكان الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة وفي حالة عدم إتفاقهما تدفع الأجرة في المكان الذي يحدده عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأن يجري العرف على دفعها في المسكن المؤجر، ذلك حتى وإن لم يكن موطناً للمستأجر، فإن لم يوجد إتفاق أو عرف بين مكان الوفاء بها، كان الوفاء بها في موطن المستأجر تطبيقاً لنص المادة 02/498 أعلاه، وهذا الحكم أيضاً ماهو إلا تطبيق للقواعد العامة، التي تجعل الوفاء بالدين من موطن المدين به وهو المستأجر إذا كانت الأجرة معينة بالنوع (م2/282 ق مدني)، وهذا ماينطبق على الأجرة غذا كانت نقود أو شيئاً آخر مثلي كالجزة من المحصول، غير أن عموم نص م2/498 من القانون المدني جعلت من موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئاً قيمياً، إذا كانت الأجرة شيئاً معين بذات، هنا الوفاء يكون حسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه هذا الشئ وقت العقد

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص174، 173.

<sup>2</sup> أنظر المادة 200 ق م.

<sup>3</sup> القانون المدني، نفس المرجع، ص131.

غير أنه إذا لم يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في المواعيد المحددة أو صدر ضده أمر إستعجالي يلزمه بدفعها، فإن على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر.<sup>1</sup>

وغني عن البيان أن نفقات الوفاء بالأجرة يتحملها المستأجر بإعتباره المدين بها، وهذا تطبيق للقواعد العامة التي تنص على أن نفقات الوفاء تكون على المدين مالم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك (م283 مدني) «تكون نفقات الوفاء على المدين، مالم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك».

### 5. إثبات الوفاء بالأجرة: <sup>2</sup>

وفقا للقواعد العامة فإن عبء إثبات الوفاء بالأجرة يقع على المستأجر بإعتباره مدينا بها (م323 مدني) «على الدائن إثبات الإلتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه»، كما تسري القواعد العامة على سائر مواضع الوفاء بالأجرة، على إعتبار أن الوفاء بها تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة في عقد الإيجار.

فإن كانت الأجرة واجبة السداد دفعة واحدة، وكانت قيمتها تزيد عن 100.000 دينار، أو كانت مقسطة وزاد القسط الواحد على هذه القيمة، فلا يجوز إثباتها إلا بالكتابة أو مايقوم مقامها كإقرار باليمين، غير أنه يجوز إثبات الأجرة بالشهود على حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة.

كما يجوز الإثبات بشهادة الشهود أيضا إذا الحال مانع مادي أو معنوي دون الحصول على دليل كتابي، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي لسبب لا يد له فيه (م336 مدني) ولقد نص م499 من القانون المدني على أن: «الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> هلال شعوة، نفس المرجع، ص 175، 176.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 177، 178.

<sup>3</sup> المادة 499 ق م .

يضع هذا النص قرينة مفادها أن المستأجر إذا وفى بقسط من الأجرة وكان يملك دليلاً على هذا الوفاء، كوصل المخالصة، عد هذا الوفاء قرينة على أنه قد وفى بما عليه من أقساط سابقة لهذا الوفاء، وهي قرينة مبنية على أن المؤجر لا يقبل الوفاء، بقسط الأجرة إلا إذا كان قد قبض ماسبقها من أقساط، غير أن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات عكسها، أي أن يثبت المؤجر أنه قبل إستيفاء القسط الأخير دون أقساط التي سبقتة سبب وجيه.

ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة ووصلات المخالصة بالأجرة الذي يقدمها المؤجر للمستأجر، ولقد ألزم المشرع المؤجر في الإيجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤجر أن يسلم للمستأجر وصل مخالصة بالأجرة، وذلك بموجب م 03 من المرسوم التنفيذي المحدد لنموذج عقد الإيجار، ولا تبرأ ذمة المستأجر من الوفاء بالأجرة إذا حرر شيكا بقيمتها لفائدة المؤجر، أو أرسل له حوالة بريدية بمبلغها، فوسائل الدفع هذه لا تغني عن ذلك، إلا إذا حصل المؤجر على قيمة الشيك أو قبض مبلغ الحوالة فعلاً.

## 6. تقادم دين الأجرة:<sup>1</sup>

يعد الحق في الأجرة من الحقوق الدورية المتجددة التي يخضع تقادمها لحكم المادة 309 من القانون المدني، والتي تقضي بأن يتقادم بمضي 05 سنوات كل حق دوري متجدد ولوأن المدين به قد أقره، كأجرة المباني والديون المتأخرة، وغن كانت هذه الأخيرة تدفع شهرياً، تحسب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على حدى من يوم إستحقاقه، وإذا كانت الأجرة تسدد دفعة واحدة من مدة العقد كلها، فإنما تحسب بالنسبة لها جميعاً من يوم إستحقاقها م 113 و 01/115 من ق م، إما إذا حرر سند يثبت الحق في الأجرة، فلا يسقط الحق فيها في هذه الحالة إلا بإنقضاء 15 سنة (313 مدني) «يبداً سريان التقادم على الحقوق المذكورة في المادتين 309 و 311 من الوقت الذي يتم فيه الدائنون تقديم خدماتهم ولو إستمرو في أداء خدمات أخرى وإذا حرر سند بحق من الحقوق، فلا يتقادم الحق إلا بإنقضاء 15 سنة»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179، 178.

<sup>2</sup> أنظر المادة 313، ق م.

فإذا ما صدر الحكم يلزم المستأجر بدفعها، فإن الأجرة لا تتقدم وفق المدد السابقة، وإنما تتقدم بمرور 30 سنة تبدأ من يوم الحكم بها (م 344 إجراءات مدنية).

أما بالنسبة للتعريفات التي يلزم المستأجر بدفعها بما فيها تلك المترتبة عن إخلاله بالتزامه بدفع الأجرة، فإن الحق فيها يتقدم وفق الأحكام العامة بإنقضاء 15 سنة (م 308 مدني)

### 7. جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة:<sup>1</sup>

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفق للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، أي إجبارية على دفع الأجرة، غير أنه يشترط وفق للقواعد العامة أيضا أن يقوم المؤجر أولا بإعتباره، كما يشترط أن يكون الإلتزام مازال ممكن التنفيذ م 164 م «يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180، 181 على تنفيذ إلتزامه تنفيذ عينيا، متى كان ذلك ممكنا»<sup>2</sup>.

ويجوز أن يعدل المؤجر عن طلب التنفيذ العيني ويعمد إلى طلب الفسخ بعدما يكون قد أعذر المستأجر وتقاوس هذا الأخير في تنفيذ إلتزامه، غير أن ذلك قد لا يحدث ولا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لما له من سلطة تقديرية بهذا الشأن، كأن يرى أن إخلال المستأجر ضئيل لا أهمية له ولا يتناسب من فسخ العقد كما قد يمنح القاضي أجلا لكي يوصي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة م (119) مدني «في العقود الملزمة لجانين، إذا لم يوفى أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك، ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوفى به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات».

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179، 178.

<sup>2</sup> أنظر المادة 180، 181، ق م.

كما قد يتفق المستأجر والمؤجر على أن العقد يعد مفسوخا بحكم القانون وبمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة، بغير حاجة إلى حكم قضائي غير أن هذا الإتفاق لا يعف المستأجر من القيام بإعذار المستأجر (120) «ويجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها، وبدون الحاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعتذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين»<sup>1</sup>.

وإذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة، فإنه يتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون إعذار المستأجر، غير أن طبيعة عقد الإيجار وكونه من العقود الزمنية إلى الحالة التي كان عليها، ذلك أنه ولو كان ذلك ممكن بالنسبة للمؤجر بأن يرجع ما كان قد قدمه من أجرة عن المدة التي سرى لها العقد قبل تحقيق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد حصلته من الإنتفاع بالعين المؤجر لأنه في عقد الإيجار يترتب أثره من يوم تحققه ولا يرجع أثره إلى الوراء.

وغني عن البيان أنه في كلا الحالتين، أي عند طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد، يحق للمؤجر أن يطلب<sup>2</sup> تعويضا عن الأضرار التي لحقته جراء إخلال المستأجر بالتزامه م119 و المادة 175 مدني «إذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ، حدد القاضي مقدار التعويض الذي يلزم به المدين، مراعيًا في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن و الغنت الذي بدأ من المدين»<sup>3</sup>.

كما يجوز للمتعاقدين وفقا للقواعد العامة دائما أن يضمنا عقد الإيجار شرط جزائي، وذلك بأن يحدد مقدما قيمة التعويض التي يدفعها المستأجر مثلا عند عدم وفاءه بالأجرة م183 مدني «يجوز للمتعاقدين ان يحدد مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أي في إتفاق لاحقا، وتطبق في هذه الحالة احكام المواد 176، 181» .

<sup>1</sup> أنظر المادة 120، ق م .

<sup>2</sup> هلال شعوة مرجع سابق، ص180.

<sup>3</sup> أنظر المادة 175، ق م .

## ثانياً: ضمانات الوفاء بالأجرة<sup>1</sup>

لما كان الوفاء بالأجرة هو الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الإيجار على المستأجر، وهو في نفس الوقت سبب إلتزام المؤجر في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، فإن المشرع لم يكتف بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات وما منحت الدائن من ضمانات، بل أنشأ ضمانات قانونية خاصة لمصلحة مؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار، وهذه الضمانات هي تقرير حق إمتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، الحق في الحبس كل ما هو قابل للحجز منها، وتوقيع حجز تحفظي عليها.

بالإضافة إلى هذه الضمانات الخاصة يمكن أن يتفق طرفا العقد على ضمانات وعليه يتم تقسيم هذا العنصر إلى نقطتين:

أولاً نخصه للضمانات القانونية، والثانية للضمانات الإتفاقية.

### أولاً: الضمانات القانونية

#### 1. حق إمتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة:

تقضي المادة 995 من القانون المدني، بأن لمؤجر المباني والأراضي الزراعية حق إمتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز، تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدة سنتين من الإيجار أو لكل مدة لإيجار، إذا قلت عن (2) سنتين من الإيجار، أو لكل مدة الإيجار كما يضمن حق الإمتياز هذا على جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وحتى منها المملوكة للغير أو للزوجة المستأجر، متى ثبت أن المؤجر لم يكن يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر أو أن الغير له الحق عليها.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 181، 180

م195 من القانون المدني جاء فيها مايلي: «إذا كان من تلقى حق من المدين المعسر لم يدفع ثمنه، فإنه يتخلص مما ينتج عن دعوى الدائن من كان هذا الثمن هو ثمن المثل، وقام بإيداعه للخرينة»<sup>1</sup>.

ويكون للمؤجر حق الإمتياز أيضا على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي، أي من الباطن إذا لم يجزى المؤجر الإيجار الفرعي كتابة، أما إذا أجاز المؤجر الإيجار الفرعي، فإنه لا يكون له إلا إمتياز على البالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي من وقت إنذار المؤجر للمستأجر الفرعي.

وفي حالة<sup>2</sup> خروج الأموال المثقلة بإمتياز من العين المؤجرة دون قبول المؤجر أو دون علمه ولم يتبق من العين أموال تكفي لضمان حقوق المؤجر، فإن الإمتياز يبقى قائما على أموال التي خرجت من العين، غير أن الغير الذي كسب بحسن نية حقوق على تلك الأموال لا تتأثر حقوقه بحق إمتياز المؤجر.

ويستمر حق الإمتياز قائما لمدة 3 سنوات على الأموال التي خرجت من العين المؤجرة من يوم نقلها دون علم المستأجر أو رغم معارضته إذا قام المؤجر بتوقيع حجز إستحقاقى عليها على الأجل القانونية ولو أضر حق الإمتياز بحقوق الغير، فإن بيعت تلك الأموال التي خرجت من العين المؤجرة في سوق عام أو في المزاد العلني إلى مشتري لا يعلم بإمتياز المؤجر عليها أو إلى شخص يتأجر في مثلها، إلترام المؤجر برد الثمن الذي دفعه المشتري فيها.

وتكوت مرتبة إمتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بعد الحقوق الممتازة التي حددتها المواد السابقة م 998 من القانون المدني، غير تلك الحقوق الممتازة التي قررتها المواد السابقة لا يكون نافذة في مواجهة المؤجر صاحب حق الإمتياز إذا كان حائزا للمنقولات التي له عليها إمتياز بحسن نية، أي لا يعلم بوجود حقوق إمتياز عليها وفق ما قررتها تلك المواد.

<sup>1</sup> انظر المادة 195، ق م.

<sup>2</sup> هلال شعوة، السابق، ص 182.



م995 ق م «لا يحتج بحق الإمتياز على من حاز المنقول بحسن نية، ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة، يؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة إلى الأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه.

وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة تجديد المنقول المترتب عليه حق غمّياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة»<sup>1</sup>.

2. حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وتوقيع حجز تحفظي عليها:<sup>2</sup>

تنص المادة 501 من القانون المدني على أنه: «يحق للمؤجر ضمنا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بإمتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ويجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم إعتراضه أو دون علمه، جاز له إستردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه.

ولايجوز للمؤجر إستعمال حقه في الحبس أو في إسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كان المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة أو التي طلب إستردادها تفي ببديل الإيجار»<sup>3</sup>.

يستفاد من النص أعلاه، أن المشرع وفي سبيل ممارسة المؤجر لحقه الممتاز ضمنا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز والموجودة في العين المؤجرة، مادامت مثقلة بإمتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر.

وللمؤجر أن يعترض على خروجها من العين المؤجرة، وفي حال خرجت رغم إعتراضه أو من دون علمه حق له إستردادها مما أصبح حائزا لها ولو كان هذا الأخير حسن

<sup>1</sup> أنظر المادة 995، ق م.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص184، 183.

<sup>3</sup> أنظر المادة 501، ق م.

النية، وذلك خلال 30 يوم من الوقت الذي يعلم فيه بخروجها، غير أن حقه في إستردادها يسقط وفي كل الأحوال بمضي سنة (1سنة) على خروجها من العين المؤجرة وفقا لنص م202 من ق م.

وممارسة المؤجر لحقه في الإسترداد لا يمنع حائز هذه المنقولات بحسن نية أن يطالب بحقوقه.

غير أن الفقرة الثالثة<sup>1</sup> من المادة 501 من القانون المدني إستثنت حالات لا يكون للمؤجر فيها الحق في حبس أو إسترداد هذه المنقولات وهي الحالات التالية:

➤ إذا كانت حرفة المستأجر تقتضي خروج هذه المنقولات، كأن تكون هذه المنقولات عبارة عن الوسائل التي يستعملها في مهنته.

➤ إذا كان نقل المنقولات قد تم بموافقة المؤجر أو بعلمه دون معارضة منه إذ يعد ذلك تنازلا منه عن حقه في الحبس.

➤ إذا كان خروج المنقولات تقتضيه شؤون الحياة العادية، مثل إخراج المستأجر لسيارته من المرآب لإستعمالها في تنقلاته المعتادة أو إخراج أجهزة من العين المؤجرة قصد إصلاحها لعطب أصابها.

إذا كانت المنقولات المتروكة أو التي خرجت منها ومارس عليها حق لإسترداد كافية للوفاء ببذل الإيجار، إذ يتخلف مبرر الحبس هنا، وللمؤجر أيضا أن يباشر حجزا تحفظيا على المنقولات التي له عليها حق إمتياز، سواءا كانت مملوكة للمستأجر أو مملوكة لغيره، إذ ماتوافرت فيها الشروط التي رأيناها من قبل.

### ثانيا: الضمانات التعاقدية<sup>2</sup>

تنص المادة 500 من القانون المدني على أنه «يمكن للأطراف الإتفاق على كفالة، لضمان الوفاء ببذل الإيجار والتكاليف».<sup>1</sup>

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 184.

<sup>2</sup> هلال شعوة، نفس المرجع، ص 184، 185، 186.

قد يتفق المستأجر مع المؤجر على أن يقدم المستأجر كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار والتكاليف، وهي كل ما يترتب عن عقد الإيجار من حقوق، كالتعويضات التي يلتزم بدفعها إذا أصاب المؤجر ضرراً جازماً عدم تنفيذ المستأجر لإلتزامه بالقيام بالترميمات التأجيرية مثلاً. والكفالة نوعان: كفالة شخصية وكفالة عينية، الكفالة الشخصية هي ضم ذمة الكفيل إلى ذمة المدين الأصلي، وبذلك يصبح للدائن حق الضمان العام على أموال الكفيل بالإضافة إلى حقه في الضمان العام على أموال مدينه الأصلي.

أما الكفالة العينية هي قيام الكفيل بتقديم مال معين من أمواله ضماناً للوفاء بالدين، بمعنى ينشأ للدائن تأميناً كرهن رسمي أو رهن حيازي، فلا يلتزم الكفيل في مواجهة الدائن حينئذ إلا في حدود قيمة المال المرهون وعليه قد تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي، ولا يكون المستأجر ملزم بتقديمها في جميع الأحوال وإنما يترك الأمر لحرية الأطراف.

### الفرع الثاني: إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له<sup>2</sup>

تنص المادة 491 من القانون المدني «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الإلتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إلتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعد له».<sup>3</sup>

ووفقاً لنص المادة فإن المستأجر ملزم بإستعمال العين المؤجرة ووفق ما هو متفق عليه في عقد الإيجار، وإلا وجب أن يستعملها بحسب ما أعدت له، لذا يحسن بأن نوضح ماهية هذا الإلتزام وجزاء مخالفته.

#### 1. المقصود بالإلتزام بإستعمال الشئ:

<sup>1</sup> أنظر المادة 500، ق م.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 186، 187.

<sup>3</sup> أنظر المادة 491، ق م.

يلتزم المستأجر بإستعمال العين وملحقاتها وألا يتركها بلا إستعمال، إذ كان عدم الإستعمال يضربها، كما في حالة إغلاق المحل التجاري وماقد يصاحب ذلك من إنصراف العملاء عنه، وكما في حالة ترك المصنع دون إستعمال مما يؤدي إلى صداً ألاته.

ويتحدد هذا الإلتزام بما تم الإتفاق عليه، فإذا إتفق على ترك العين دون إستعمال مدة معينة، فلا مسؤولية على المستأجر، كما لو إتفق على زراعة الأرض بمحصولات معينة مع تركها دون زراعة في الفترة التي تفصل بين مواسم زراعتها، فالمستأجر ملزم بإستعمال العين في الحدود التي يسمح بها العقد، فإذا إتفق على إستعمال العين إستعمالاً مخالفاً لما تم عليه قد أضر بالمؤجر، وهذا ما هو إستقر عليه القضاء.

ومع ذلك لايجوز المغالاة حال تطبيق تلك القاعدة، لأنه قد يقضي العرف بمزاولة نوع معين من أنواع التجارة بدل من نوع آخر، كذلك يتحدد نطاق هذا الإلتزام إذا لم يوجد إتفاق لما يقضي به العرف، كما في حالة إغلاق المحل التجاري فترة الجرد السنوي أو الإجازة.

فضلا عن ذلك فإن إلتزام المستأجر بإستعمال العين فيما أعدت له يتحدد، وفقاً لطبيعة العين نفسها، كما لو كانت العين المؤجرة تشيدت لتكون مسكناً، أو مصنعا، أو مدرسة... إلخ. وهذا الإتفاق الذي يتحدد على أساسه الإلتزام، بإستعمال العين، قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا، ويستخلص الإتفاق الضمني من الإرادة المشتركة للمتعاقدين، كما لو أعلن المالك عن تأجير مكان لغرض محدد كمقهى، ثم جاء من سيتأجره بناء على هذا الإعلان دون ذكر الغرض من الإيجار، هنا يمكن القول أن المقصود هو إستعمالها في الغرض المعلن عنه، فإذا لم يتم تحديد إستعمال العين عن طريق الإتفاق الصريح أو الضمني، إلتزم المستأجر بإستعمالها فيما أعدت له، ووفقاً لما يقضيه العرف، طبقاً لنص م 491 ق المدني، فالأرض الزراعية لايجوز إستعمالها مثلاً مخزناً للبضائع.

إن قصر إستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له بعدم الإضرار بالمؤجر وهو مانصت عليه م 1/492 من (ق م)، وعلى ذلك يجوز للمستأجر تغيير الإستعمال المقصود أساساً إذا لم يكن في ذلك ضرر على المؤجر.

كما في حالة تحويل محل مؤجر بوضعه قاعة شاي إلى مطعم، ولكن يتعين على المستأجر في هذه الحالة أن يثبت إنتفاء الضرر وهذا ما يطلق عليه بالتغيير المعنوي.

غير أن المشرع الجزائري بعد تعديل التقنين المدني بموجب القانون رقم 07-05، ألغى من نص المادة 492 العبارة التي تجيز تغيير المؤجر لإستعمال العين المؤجرة إذا لم يحدث للمؤجر ضرر، وفضلا عن ذلك إشتراط أن يكون التغيير بإذن مكتوب من المؤجر.

## 2. جزاء الإخلال بالإلتزام بإستعمال العين فيما أعدت له:<sup>1</sup>

إذا أخل المستأجر بالإلتزامه، بأن ترك العين المؤجرة دون إستعمال، أو إستعملها في غير ما أعدت له، أو تجاوز في إستعماله الحد المؤلف بالنسبة للشخص المعتاد، كما لو إستعمل العين بشكل يضر بصحة الغير أو يقلقهم ويؤثر على راحتهم، أو يستعملها في غرض مناف للنظام العام والأداب، فالمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، بأن يستعمل العين وألا يتركها دون إستعمال، وأن يقتصر في إستعماله على الغرض المقصود من الإيجار، وأن يستعملها للإستعمال المألوف، وللمؤجر كذلك الحق في طلب فسخ عقد الإيجار. وإن كان للقاضي سلطة تقديرية في ذلك، فقد يقبل طلب الفسخ وقد يرفضه لعدم أهمية الإخلال الذي وقع من المستأجر.

وللمؤجر أخيرا أن يطلب التعويض عما لحق به من ضرر نتيجة إخلال المستأجر بالإلتزامه، سواءا قد طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، على أن المشرع لم يشير إلى حالة الفسخ إذا غير المستأجر إستعمال العين وفقا لما أعدت له أو إتفق عليه، ولكن هذا لا يمنع من طلب المؤجر للفسخ طبقا للقواعد العامة في القانون المدني، أي تطبيق نص المادة 1/119، من القانون المدني «في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالإلتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 188، 187.

<sup>2</sup> أنظر المادة 119، ق م.

الفرع الثالث: التزام المؤجر بالمحافظة على العين المؤجرة<sup>1</sup>

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد، وهذا المعيار يستفاد من المادة 495 من التقنين المدني التي تنص على أنه «يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذل له الرجل العادي».

والمعيار كما هو ظاهر هو معيار موضوعي يعتد فيه بما يبدو له الشخص العادي من العناية دون نظر إلى ما يبذل له المستأجر شخصياً من عناية في المحافظة على الأشياء الخاصة به، زادت هذه العناية أو نقصت عن عناية الشخص العادي، ومرجع هذا بصفة خاصة هو عرف الجهة، فيجب على المستأجر المحافظة على ما بالعين المؤجرة من أدوات صحية، والإهتمام بإغلاق صنابير المياه جيداً حتى لا يؤدي تسرب المياه منها من إتلاف ما بالمنزل... الخ.

وجدير بالذكر أن المحافظة بالعين المؤجرة يمتد أيضاً إلى وجوب إستعمالها إستعمال مألوف، لذا يسأل المستأجر عما يصيب العين، أثناء إنتقاعه بها، من تلف أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً مألوفاً وهو ما صرح به نص م 495 من التقنين المدني، وعلى ذلك لا يسأل المستأجر عن الهلاك أو التلف الناشئ من الإستعمال المألوف، أو الناشئ عن سبب أجنبي.

ومن أمثلة الإستعمال غير المألوف، أن يستهلك المستأجر كميات كبيرة، أن يستهلك المستأجر كميات كبيرة من المياه والغاز والكهرباء لمجرد زيادة أعباء المؤجر، إذا كان هذا الأخير هو الذي يتحملها، أو القيام بالأعمال الحرفية ليل نهار و دون توقف.

وهذا يقع عبء الإثبات على المستأجر لا المؤجر، فعليه أن يثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة، وفي إستعمالها إستعمالاً مألوفاً، وأن الهلاك أو التلف الذي أصابها إنما كان نتيجة الإستعمال المألوف، أو كان نتيجة سبب أجنبي لا يد له فيه، فمسؤولية المستأجر مسؤولية مفترضة، لكنها قابلة للإثبات العكسي .

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 192، 188.

وعليه تحمل المستأجر عبء الإثبات تكمن في أنه يكون في وضع يمكنه من معرفة أسباب التلف أو الهلاك أكثر من المؤجر بإعتبار العين المؤجرة تحت يده، فضلا عن ذلك فإن المستأجر لا يسأل بحسب عن الهلاك أو التلف الناشئ عن الإستعمال غير مألّف الصادر منه، بل أيضا عن الهلاك أو التلف الناشئ عن إستعمال تابعه.

يضاف إلى ذلك أنه يلزم لكي يحافظ المستأجر على العين المأجرة أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وهذا مانصت عليه المادة 497 من التقنين المدني، كأن تحتاج العين المؤجرة إلى إصلاح عاجل أو إكتساب عيب به، أو يقع إغتصاب للعين المؤجرة، أو يعتدي عليها أجنبي بالتعرض أو إحداث ضرر بها، ولذا يسأل المستأجر إذا أخل بالإلتزام، وترتب عن هذا الإخلال..... للمؤجر والمشرع الجزائري لم يحدد ميعاد أو شكلا للإخطار، بل نص فقط على وجوب أن يبادر المستأجر بالقيام به فورا، لذا فالأمر مرده إلى قاضي الموضوع كذلك يلتزم المستأجر بالترميمات التأجيرية وفقا لنص م 494 من التقنين المدني، وهي الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها إستعمال العين إستعمالا مؤلّوفا، لكون هذه الإصلاحات والترميمات تدخل ضمن مضمون العناية الواجب بذلها في إستعمال العين المؤجرة، كإصلاح صنابير المياه، وإستبدال الزجاج المكسور، والأفعال والشبابيك.... إلخ.

وإلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة هو إلتزام ببذل عناية، وليس إلتزام بتحقيق نتيجة، لأنه غير متعلق بالنظام العام، جاز للطرفين الإلتفاق في تشديد المسؤولية الناشئة عنه أو تخفيفها أو الإعفاء منها م 494 ق م مالم يكن هلاك أو تلف ناشئ، وهذا الإلتفاق قد يكون صريحا أو ضمنيا<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة<sup>2</sup>

عقد الإيجار كما هو معلوم من العقود التي ترد على الإنتقاع بالشئ، ولما كان الإنتقاع بالشئ بطبيعته مؤقتة بمدة زمنية معينة، وجب على المستأجر أن يرد للمؤجر الشئ المؤجر عند نهاية عقد الإيجار، وبكيفية صحيحة، وكذلك مانصت عليه المادة 502 من القانون

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 194، 193.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 188، 187.

المدني «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا بإعتبار القيمة الإيجارية للعين، وبإعتبار مالحق المؤجر من ضرر».<sup>1</sup>

غيرأنه ليس للمستأجر أن يرد أي شئ، وإنما يلتزم برد العين المؤجرة ذاتها، وبما إشملت عليه من ملحقات إذا كانت هناك ملحقات تتبعها من دون نقص أو عجز، وإذا اختلف المؤجر و المستأجر حول الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة وقت الرد، ووجب الإحتكاك إلى محظر المعاينة الذي حدده عند التسليم، فإن لم يحررا محضر التسليم، إلتزم المؤجر بإثبات ماقد يدعيه من نقص أو عجز أصاب العين المؤجرة، فإن أثبت ما يدعيه حوسب المستأجر عن ذلك وتعرض إلى الجزاءات القانونية.

### 1. كيفية الرد والحالة التي يجب أن تكون العين عليها عند القيام به:<sup>2</sup>

تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه: «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، ويحرر وجاهايا محضرا أو بيانا وصفي بذلك.

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض في المؤجر أنه إستردها في حالة حسنة مالم يثبت العكس.

المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة في هلاك أو تلف مالم يثبت أنه لاينسب إليه».

يتضح من هذا النص أن المستأجر إذا ما إنتهى عقد الإيجار إلتزم برد كل ما تسلمه بمقتضى هذا العقد، فهو يلتزم برد العين المؤجرة التي تسلمها بالذات ولا يجوز له أن يرد شئ آخر غيرها ولو كان خيرا منها دون موافقة المؤجر، كما يلزم برد العين المؤجرة كاملة غير منقوصة، فإذا لحقها عجز عن المساحة أو النقص عن المقدار مثلا كان مسؤولا عنه، مالم

<sup>1</sup> أنظر المادة 502، ق م.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 188، 187.



يكن ذلك راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، ونفس الحكم يجري على ملحقات العين المؤجرة. ولا يحق للمستأجر أن يطالب بتعويض عما زاد في قيمة العين المؤجرة إذا لم تكن الزيادة من فعله.

ويتم الرد بالكيفية نفسها التي تم بها التسليم، ويكون ذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويكون المستأجر قد وفى بالتزامه بالرد ولو لم يتسلم المؤجر العين المؤجرة تسليماً مادياً، مادام المستأجر قد أخبره أنه تحت تصرفه، ويكون رد العين المؤجرة بالكيفية التي تتفق مع طبيعتها، فإن كانت منقولاً كان رده بتسليمه للمؤجر مناولة، أي يدا بيد، وإن كانت عقاراً، وإن كانت مرأباً أو مخزناً أو مستودعاً، ويكون تسليمها بإخلائها مما يوجد فيها من منقولات، مع تسليم مفاتيح الأبواب والخزائن إلى المؤجر.

وقد لا يتخذ الرد مظهراً خارجياً فيكون عند ذلك رداً حكماً أو معنوياً، وهو يتم بمجرد تغيير سبب حيازة المستأجر للعين المؤجرة، كأن يتحول المستأجر إلى مالك بأن يقدم إلى شراها، وهذا يحدث خاصة إذا كان الإيجار قد إقترن مع الوعد بالبيع، كما قد تبقى العين المؤجرة في حيازة المستأجر على سبيل العارية أو الوديعة، مع وجوب أن تتوفر في هذه الأسباب الشروط التي يتطلبها القانون بما فيها الشكل.

أما عن الحالة التي يجب أن ترد العين المؤجرة عليها، فإن المشرع بموجب المادة 503 من القانون المدني، ألزم المستأجر أن يردها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم، وللتعرف على حالتها وقت التسليم وجب الرجوع إلى المحضر أو البيان الوصفي، الذي يتم بمقتضاه تسليم العين المؤجرة لأن المحضر أو البيان الوصفي، يسهل المقارنة بين حالة العين المؤجرة عند الرد وحالتها عند التسليم، فيكون المستأجر قد وفى بالتزامه إذا تطابق الحالان، أما إذا لم تكن حالة العين المؤجرة عند الرد هي نفسها عند التسليم، يكون قد أخل بالتزامه، ويسأل حينها عما لحق العين من هلاك وتلف إلا ما كان لا ينسب إلى خطئه كأن يكون ذلك بفعل القوة القاهرة أو فعل المؤجر أو الغير.

يفترض على المؤجر قد إستردها في حالة حسنة، أوهي قرينة بسيطة تقابل إثبات العكس.<sup>1</sup>

## 2. زمان ومكان الرد ونفقاته:<sup>2</sup>

بينت المادة 502 من القانون المدني أن زمن الرد يكون عند إنتهاء عقد الإيجار فوراً، لأن المستأجر يسأل عن أي تأجير في ردها دون مسوغ قانوني، غير أن عقد الإيجار قد ينتهي أيضا دون أن يبلغ مدته، بأن يفسخ سبب إخلال أحد طرفيه بالإلتزامات التي على عاتقه، دون أن يتفق طرفاه على إعتباره مفسوخا بمجرد إخلال أحدهما بالإلتزاماته دون الحاجة إلى حكم قضائي، كما قد يفسخ العقد إذا ما أصبح تنفيذ الإلتزام بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلا، وهو ما يسمى بالإفساخ (م121، 120، 119 من ق م) ففي كل هذه الحالات يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمستأجر دون إبطال ولقد أجازت كل من المواد 123 والمادة 200 من القانون المدني أن يحبس المستأجر العين المؤجرة ولايردها للمؤجر إذا لم يوف هذا الأخير بالإلتزامات المترتبة على عاتقه، أو لم يقدم تأمينا كافيا للوفاء بها، مع ضرورة أن تتوفر الشروط الأخرى التي تمكن المستأجر من ممارسة حق الحبس، ويكون سبب حبس المستأجر للعين المؤجرة بوجه خاص عندما ينفق هذا الأخير بإعتباره حائزا للعين المؤجرة نفقات ضرورية أو نافعة ولم يستوفها من المؤجر.

كما يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن فيها من تنفيذ إلتزامه بالرد مراعاة لظروفه، على أن يولى المستأجر في سبيل تنفيذ إلتزامه عناية الرجل الحريص م210 من القانون المدني.

أما عن مكان الرد فإن المشرع لم يخص موضوعه بأحكام إضافة إلى تلك التي تنص عليها الأحكام العامة، وعليه يخضع مكان الرد إلى نفس أحكام التي تنظم مكان قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة.

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص189، 190.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص191، ص192.

وعليه أن مكان الرد يتحدد أولاً بما إتفق عليه المتعاقدان فإن لم يتفقا حول مكان الرد أو لم يتعرض له أصلاً، وجب الرجوع في ذلك إلى العرف المعمول به في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة.

وإذا لم يكن هناك عرف، فإن مكان الرد يتحدد تبعاً لطبيعة العين المؤجرة، أما إذا كانت العين المؤجرة شيئاً مثلثياً، فإن رده يكون في موطن المستأجر أو في مركز مؤسسته. إذا كان عقد الإيجار من الأعمال المتعلقة بهذه المؤسسة.

أما بالنسبة لنفقات الرد، فهي أيضاً تخضع للأحكام العامة، م 283 ق م تقضي بأن المدين بالتزام هو من يتحملها مالم يوجد إتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك، والمدين بالرد بطبيعة الحال هو المستأجر وهو من يتحمل بكل المصاريف التي تتطلبها عملية الرد إلا تلك الخاصة بتسليم المؤجر للعين بعد ردها من طرف المستأجر.

### 3. جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد وحقه في الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها<sup>1</sup>:

يكون المستأجر مخلاً بالتزامه برد العين المؤجرة إذا ما أبقاها في حيازته دون وجه حق أو إذا ردها رداً معيناً، ويكون الرد كذلك إذا تأخر المستأجر في رداً معيناً، ويكون الرد كذلك إذا تأخر المستأجر في ردها أو ردها في غير المكان التي يجب ردها فيه، أو إذا ردها على غير حالتها عند التسليم، ففي كل الأحوال السابقة يكون للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، كما يكون له أيضاً المطالبة بالتعويض جبراً للضرر الذي لحقه جزاء هذا الإخلال.

#### أ. التنفيذ العيني:

إذا قصد المستأجر عن إلتزامه برد العين المؤجرة في الوقت المناسب كان للمؤجر أن يجبره على الرد متى كان ذلك ممكناً، وللمؤجر في ذلك دعويان، الأولى دعوى شخصية يستمدّها من عقد الإيجار ويرفعها بصفته مؤجراً، وهي دعوى الإخلال التي يطالب فيها

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 194، 193، 192.

المستأجر بأن بنفذ التزامه بالرد، ويجوز له في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المستعجل طلباً لإخلاء العين وطرد المستأجر منها، فإعتبار هذا الأخير غاصباً لها دون وجه حق، لكن هذا يفترض عدم وجود شبهة أو نزاع جدي يتعلق بإنهاء الإيجار.

أما الدعوى الثانية التي يملكها المؤجر، فهي دعوى عينية يرفعها هذا الأخير إذا كان مالكا للعين أو له عليها حق عيني آخر، كحق الإنتفاع أو الرهن الحيازي، وهي دعوى الإستحقاق وترفع هذه الدعوى إذا كانت العين المؤجرة عقارا في المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، ويلجأ المؤجر إلى هذه الدعوى عادة إذا تعذر عليه إثبات عقد الإيجار إذا مالجأ إلى دعوى الإخلاء.

وفي حالة إدعى المستأجر أن له الحق في البقاء في العين المؤجرة، رغم أن الإيجار قد إنتهى مستندا في ذلك، إلى صفة أخرى غير صفة المؤجرة، كان للمؤجر اللجوء إلى دعاوى الحيازة، على أساس أن المستأجر لا يعد أن يكون حائزا عرضيا، وأن حيازة المؤجر في الحيازة القانونية، وما بقاء المستأجر في العين المؤجرة إلا إعتداء على هذه الحيازة.

وإذا كان الشئ المؤجر عبارة عن منقول، إمتنع المستأجر عن رده للمؤجر بعد نهاية عقد الإيجار إعتبر خائنا للأمانة، وجاز للمؤجر أن يدفع عليه دعوى يتهمه فيها بخيانة الأمانة وفق لما ينص عليه قانون العقوبات

ويجوز للمؤجر أن يطالب بتوقيع غرامة تهديدية على كل يوم يتأخر فيه المستأجر عن رد عين المؤجرة إكراما وحثاً له على تنفيذ إلتزامه وفقا بما تقضي به م 174 و175 من القانون المدني.

وإذا تعدد المستأجرين للعين المؤجرة أو توفى المستأجر عن عدة ورثة فللمؤجر أن يطالب أي منهم يردّها بكل مشتملاتها وملحقاتها، ولا يمكن لمستأجر أو وارث أن يتدّرع برد حصته فقط طالما كان الإلتزام بالرد لايقبل الإنقسام وفق لنص م236 من القانون المدن. أما إذا كان رد العين المؤجرة غير ممكن فلا يكون للمؤجر إلا بالمطالبة بالتعويض.

ب. المطالبة بالتعويض:<sup>1</sup>

بالإضافة إلى حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني، له أيضا أن يطالب بالتعويض جبرا للضرر الذي لحقه، من وراء إمتناع المستأجر عن رد العين المؤجرة أو ردها ردا معيبا، كالتأخر في الرد أو الرد في غير المكان الذي يجب ردها فيه، أو على غير الحالة التي كانت عليها عند التسليم، كأن يكون قد إعتراها هلاك أو تلف، وقد نصت م503 من القانون المدني على حالة من الحالات الموجبة للتعويض، وهي الحالة التي يبقى فيها المستأجر على العين المؤجرة تحت يده دون حق، أي عدم ردها للمؤجر عند إنتهاء عقد الإيجار، كما وقع جزاءا على المستأجر بدفعه، والذي يراعي فيه أمرين، الأول، هي القيمة الإيجارية للعين، وهي أجرة المثل أما الأمر الثاني وهو مالحق للمؤجر من ضرر.

وفي الحالة التي يستحيل فيها على المستأجر رد العين المؤجرة أو جزء منها، أو أحد ملحقاتها بسببه، كفقدتها أو إهلاكها أو إكتساب الغير حق عليها إذا كانت منقولا وفق لقاعدة الحيازة في المنقول سند ملكية الحائز، إلتزام المستأجر بتعويض المؤجر عن العين ذاتها عما لم يسترده منها (م176 مدني).

4. حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقته على العين المؤجرة في مصاريف:<sup>2</sup>

إن حيازة المستأجر للعين المؤجرة طول مدة الإيجار قد تجعله ينفق مصاريف عليها، فهل يكون له الحق في الرجوع بها على المستأجر؟

تقتضي الإجابة على هذا التساؤل التعرف على نوع المصاريف التي أنفقها المؤجر، ذلك أن الحكم بأحقية المستأجر في المطالبة بها يختلف من نوع لأخر، ومهما كانت المصاريف التي أنفقها المستأجر، فإنها لا تخرج عن كونها ضرورية، نافعة، أو كمالية.

1. المصاريف الضرورية: هي كل ما ينفقه المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، ومن ذلك قيامه بتقوية وتمتين الأعمدة أو الأساسيات، إصلاح سقف

<sup>1</sup> هلال شعوة، نفس المرجع، ص195، 194.

<sup>2</sup> هلال شعوة، نفس المرجع، ص197، 196.

المنزل المتهاوي، قيامه بإفراغ أجزاء البناية التحتية من المياه وغيرها، وهذه المصاريف تلزم المؤجر بإنقاصها من أجل صيانة العين المؤجرة، إلا أن هذه المصاريف مرهونة بشروط تسمح للمؤجر أن ينفق هذه المصاريف مكان المؤجر، وفقاً لنص المادة 480 وم 497 من القانون المدني، وإعذار المؤجر بالقيام بها بموجب محضر غير قضائي وإتصافها بإستعجال، فيتوفر هاذان الشرطين يصح للمستأجر أن يطلب بما أنفقه من هذه المصاريف.

**2. المصاريف النافعة:** وهي النفقات التي يقصد من وراءها تحسين العين المؤجرة، وزيادة منفعتها بما يزيد عن قيمتها، فهي لاتعد ضرورية للمحافظة على العين المؤجرة، كما أنها لا تعتبر مجرد تزيين أو زخرفة لها، إذا أنفقت هذه المصاريف في سبيل القيام بترميمات تأجيرية هنا تكون على عاتق المستأجر ولايجوز الرجوع بها.

أما إذا أنفقت في ترميمات ضرورية لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فإن المؤجر هو من يتحمل بها، وإذا أنفقت في إحداث تغييرات حسنت على العين المؤجرة، مما جعل قيمتها تزيد عن السابق، فإن المشرع بموجب المادة 492 من ق م يفرق بين حالتين: الحالة الأولى: هي القيام بتحسينات دون إذن مكتوب من المؤجر، ويلتزم بدفع التعويض عن الضرر.

أما الحالة الثانية وهو أن يحدث المستأجر هذه التحسينات، بإذن مكتوب من المؤجر، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر الجوع على المؤجر، بما أنفقه من مصاريف أو أن يطالب بقيمة مازاد في العين المؤجرة جزاء هذه التحسينات.

**3. المصاريف الكمالية:**<sup>1</sup> وهي ما ينفقه المستأجر في سبيل تزيين العين المؤجرة، وزخرفتها، مثل قيامه بكساء الجدران بالورق، أو رسم صوراً عليها أو طلائها... إلخ. وهذه المصاريف لايجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بها.

ورأينا في المادة 493 من القانون المدني أو وضع وتركيب التجهيزات اللازمة لمثل هذه الخدمات، مما يجوز للمستأجر أن يحدثه من تغييرات في العين المؤجرة إستثناء من الأصل، كما قد يلزم المؤجر بتقديم يد المساعدة للمستأجر في سبيل إنجازها، وإن تطلب الأمر

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 200، 198.

أن ينفق المؤجر من أمواله في سبيل ذلك، وعليه فإن المشرع الجزائري جعل المستأجر وحده هو من يتحمل هذه النفقات دون المؤجر، غير أن بعض الفقهاء يرون أن إدخال الكهرباء والغاز وماشابه ذلك في العين المؤجرة يزيد من الإنتفاع بها، مما يزيد من قيمة العين المؤجرة ذاتها. وهنا تعتبر هذه المصروفات نافعة ولايجوز للمستأجر المطالبة بها عند نهاية عقد الإيجار.

وغني عن البيان أن ماتمت دراسته من أحكام حول كل نوع من أنواع هذه المصاريف ليست من النظام العام، بل أنها لاتعد أن تكون أحكام مكملة لإرادة المتعاقدين، ويجوز لهما الإتفاق على ما يخالفهما.

### المطلب الثالث: تصرف المستأجر في حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة

إن من أبرز التصرفات التي يقوم بها المستأجر هي التنازل عن الإيجار للغير، وكذلك قيامه بتأجير العين المؤجرة له لشخص آخر يسمى المستأجر من الباطن، وهذا ما سننظر له في هذا المطلب.

### الفرع الأول: التنازل عن الإيجار:

يقصد بالتنازل عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون ذلك في الغالب عن طريق حوالة الحق وحوالة الدين، فيعتبر المستأجر محيلا والشخص الذي تنتقل إليه حقوق المستأجر والتزاماته<sup>1</sup> محالا إليه.

ويعرف البعض من الفقه التنازل عن الإيجار أيضا بأنه يعبر عن إرادة المستأجر في تحويل خاصيته ( كمستأجر ) إلى الغير، وبالتالي يقصد إنهاء منفعته، حيث يسمح التنازل عن الإيجار بتنقل الاستغلال العين المؤجرة .

<sup>1</sup> إبراهيم فتحي الحياي، المرجع السابق، ص 69.

ويتضح من التعريفات السابقة أن جميعها يصب في نفس المعنى، وهو أن التنازل عن الإيجار هو تصرف يقوم فيه المستأجر بنقل جميع حقوقه والتزاماته المتولدة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يسمى المتنازل له، حيث يحل هذا الأخير محل المستأجر الأول الذي يأخذ صفة المتنازل في الاستفادة من تلك الحقوق وتنفيذ الالتزامات، وبهذا المعنى يؤدي التنازل عن الإيجار إلى إخراج المستأجر الأصلي من العلاقة العقدية وحلول المتنازل له محله في جميع ما يترتب عن عقد الإيجار.

أما بالنسبة لطبيعة هذا التنازل فإنها تختلف بحسب ما إذا كان التنازل بمقابل أو دون مقابل، ففي الأول كان تصرف المستأجر بيعاً أو مقايضة وفقاً لطبيعة المقابل، في حين لو كان التنازل دون مقابل فهو يعتبر هبة أو إعارة.

وبما أن التنازل ع الإيجار هو عقد يبرمه المستأجر مع المتنازل له فغني عن الذكر أنه يجب أن يخضع لكل الشروط الواجب توافرها في أي عقد آخر من وجوب توافر الرضا وسلامته من أي عيب، إضافة إلى محل والسبب، وبشأن هذا التصرف بالتحديد أضاف المشرع الجزائري بموجب المادة 505 من القانون المدني شرطاً آخر لصحة التصرف وهو موافقة<sup>1</sup> المؤجر على التنازل .

### الفرع الثاني: الإيجار من الباطن

لم يتفق الفقه على تعريف موحد للتعاقد من الباطن والفرعي، ويرجع ذلك إلى اختلاف الزاوية التي ينظر منها كل مذهب إلى التعاقد من الباطن، فذهب جانب من أنصار الاتجاه الذي حصر التعاقد من الباطن في تنفيذ العقد الأصلي إلى تعريفه بأنه «عملية عقدية يبرمها الشخص الملتزم تعاقدياً عقد أولى مع شخص آخر أجبني عن هذا العقد ويسمى المتعاقد من الباطن وذلك بهدف تنفيذ العقد الأول» ، بينما ذهب جانب آخر الذي يوسع نطاق التعاقد من الباطن، بحيث يشمل إلى جانب تنفيذ العقد الأصلي، الحصول على

<sup>1</sup> وسيلة خلدون، المرجع السابق، ص41، ص42.



منفعة ناتجة عن تنفيذ العقد الأصلي، وإنما يكون الهدف منه الحصول على منفعة ناتجة عن العقد الأصلي<sup>1</sup>.

وبهذا المعنى نجد أن الإيجار من الباطن، هو عقد يقوم فيه المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر من الباطن، حيث يصبح أمام عقد جديد يجب ألا تتعدى مدته مدة الإيجار الأصلي إلا أنه يمكن أن يختلف عقد الإيجار من الباطن عن العقد الأصلي من حيث بنود العقد.

وبما أن عقد الإيجار من الباطن هو عقد إيجار بامتياز، فيجب أن تتوفر فيه جميع أركان عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من رضا ومحل وسبب والشكلية اللازمة لهذا العقد، إضافة إلى شرط موافقة المؤجر على الإيجار من الباطن المنصوص عليه في المادة 565 من القانون المدني بأنه: « لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك».

### الفرع الثالث: شروط التنازل عن الإيجار والايجار من الباطن

برجعنا إلى نص المادة 505 من القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري قد أجاز تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار أو إبرامه للإيجار من الباطن ولكن مرهون بحصوله على الموافقة الكتابية من المؤجر ، وهذه الكتابة يجب على المؤجر أن يفرغ فيها موافقته على تصرف المستأجر ليست ركنا شكليا في التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وإنما هي مطلوبة كوسيلة إثبات فقط، وتبعاً لذلك يجوز أيضا إثبات موافقة المؤجر على تصرف المستأجر بالإقرار مثلا أو اليمين أو القرائن في الحالات التي يجوز أيضا إثبات موافقة المؤجر على تصرف المستأجر بالإقرار مثلا أو اليمين أو القرائن في الحالات التي يجوز فيها ذلك، وبالتالي الوصل الذي يثبت أن المالك قد تقاضى بدل الإيجار من المتنازل أو المستأجر من الباطن يعتبر موافقة على التنازل عن الإيجار أو الإيجار الفرعي، إلا أنه

<sup>1</sup> سامي محمد، الأسس القانونية، لعقود الإيجار عقد الإيجار الأصلي والتعاقد من الباطن، د ط، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009، ص

لا يعد من قبيل الموافقة مجرد علم المؤجر بقيام المستأجر بالتنازل عن حقه أو تأجيره وسكوته عن ذلك، لأنه سكوته لا يعتبر قبولا ضمنيا لتصرف المستأجر، ومنع المستأجر من التصرف في حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة يفهم بمعناه المطلق، بمعنى أنه لا يجوز له أن يتنازل عن الإيجار أو يبرم إيجار من الباطن سواء بالنسبة لكامل العين المؤجرة أو لجزء منها فقط، فالمنع يرد على الكل كما يرد على الجزء.

والجدير بالذكر بأن شرط الموافقة وضع أساسا لمصلحة المؤجر، وبالتالي يجوز له التنازل عن هذا الشرط، لكونه لا يمس بالنظام العام، ويمكن أن يكون تنازل المؤجر عنه صريحا كما يمكن أن يكون ضمنيا كأن يتقاضى المؤجر بدل الإيجار مباشرة من المتنازل أو المستأجر من الباطن.

والجدير بالذكر أنه ليس للمؤجر في حالة تنازله عن شرط الموافقة الكتابية الرجوع عن ذلك، أي ليس له بعد ذلك طلب فسخ عقد الإيجار أو إخلاء العين المؤجرة لكون المؤجر أجراها فرعيا أو تنازل عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة.

والإخلال بشرط الموافقة الكتابية من قبل المستأجر يعد ذلك مخالفا لالتزاماته مما يعرضه إلى الجزاءات التي تضمنها القواعد العامة<sup>1</sup>، وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا في الجزائر بأن: ( التنازل عن الإيجار الحاصل بغير موافقة المؤجر باطل طبقا للمادة 505 من القانون المدني)<sup>2</sup>.

وفي هذا الخصوص تجدر الإشارة إلى أن قرار المحكمة العليا الذي يقضي ببطلان التنازل عن الإيجار الحاصل دون موافقة المؤجر لا يتفق في مضمونه مع نص المادة 119 في القانون المدني التي تقضي بفسخ العقد لا ببطلانه، وكان الأجدر بالمحكمة العليا أن توقع الفسخ على التنازل عن الإيجار دون موافقة المؤجر وليس البطلان.

<sup>1</sup> وسيلة خلدون المرجع السابق، ص 45، وما بعدها.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 292361، قرار بتاريخ 27 ديسمبر 2002، قضية (ز، م) ضد (س، ع ص ومن معها)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003، ص 188.

## المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإيجار

لما كان عقد الإيجار عقدا ممتدا في الزمن وهو في نفس الوقت عقد مؤقت، لذا فإنه ينتهي بإنهاء مدته، غير أنه قد ينقضي قبل إنقضاء مدته إذا توافرت أحد الأسباب التي تؤدي إلى إنقضاء الروابط الإيجارية عموما، فضلا عن ذلك فإن هناك من الأسباب الخاصة بعقد الإيجار التي تؤدي إلى إنتهائه قبل إنقضاء مدته، كما يمكن لعقد الإيجار أن يستمر إما عن طريق تجديده مرة أخرى برضا الطرفين صراحة أو ضمنا، وعن طريق إمتداده بقوة القانون دون موافقة من المؤجر أو من يحل محله،<sup>1</sup> ولهذا سندرس في هذا المبحث في المطلب الأول، إنقضاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته، وفي المطلب الثاني إنقضاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته، وفي المطلب الثالث إستمرارية عقد الإيجار بعد توافر عناصر إنقضائه.

### المطلب الأول: إنقضاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته

ينقضي عقد الإيجار بإنقضاء المدة التي حددها المؤجر والمستأجر<sup>2</sup>، إما إذا سكت المتعاقدان عن تحديد مدة العقد وهنا الإيجار لا ينتهي إلا بتنبيه أحد المتعاقدين للآخر بالإخلاء<sup>3</sup>، ولهذا يستلزم منا تبيان كيفية إنقضاء عقد الإيجار بمجرد إنتهاء المدة المحددة له وذلك وفقا للقانون القديم في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني أحكام التنبيه بالإخلاء وفي الفرع الثالث إنتهاء عقد الإيجار وفقا للمرسوم التشريعي 03/93 والقانون 05/07.

### الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار وفقا للقانون القديم

وفقا لنص المادة 508 من القانون المدني، ينتهي عقد الإيجار المحدد المدة إنفاقا بمجرد إنقضاء المدة المحددة دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، أي دون إتخاذ إجراء

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 121 وما بعدها.

<sup>2</sup> عبد الكريم نيسات، أمغار نورة، وسائل حماية المؤجر في حالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنقضاء عقد الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2018-2019، ص 6.

<sup>3</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 223.

آخر، والشئ الملاحظ أن المشرع تم إلغاء نص هذه المادة بموجب القانون 07-05، إلا أن ذلك لا يؤثر في الأمر، إذا نص المادة 469 مكرر<sup>1</sup>، على أنه «ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء».

ونستشف من نص المادة أن العقد ينتهي بمجرد إنقضاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، أو إجراء آخر مادام التنبيه ليس مشروطاً في العقد، حيث كرس المشرع هذا الحكم بنصوص خاصة.

وفي حالة إمتناع المستأجر عن إخلاء العين المؤجرة دون رضا المؤجر، عد غاصبا للعين لا مستأجراً لها لعدم توفره على سند قانوني له للبقاء في العين المؤجرة، ففي هذه الحالة لا يجوز للمؤجر بأي حال من الأحوال إستعمال القوة ضد المستأجر، أو إجباره على الخروج من العين المؤجرة وإخلائها، كما لا يكون للمؤجر أن يقوم بتصرفات أو بأعمال تهدف إلى الضغط على المستأجر كقطع الغاز والمياه والكهرباء، أو نزع شئ من العين المؤجرة كالأبواب والنوافذ.

وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بغير رضا المؤجر جاز له طرده بحكم من طرف قاضي الأمور المستعجلة، إذا ما كانت دواعي الإستعجال متوافرة، ويفصل قاضي الإستعجال في طلبه دون البحث في موضوع العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، إذ يعد غير مختص بذلك.

وينقضي عقد الإيجار ببلوغ المدة التي يتفق عليها كلا الطرفين، ويقومان بتقسيم تلك المدة إلى فترات زمنية، بحيث يحق لكل من المؤجر والمستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية قبل إنقضاء أي فترة من هذه الفترات، حيث يلزم الطرف الراغب في الإنهاء بإعذار الطرف الآخر.

ومثال ذلك أن يذكر المتعاقدان ان مدة الإيجار هي خمس (05) سنوات مجزئة إلى خمس (05) فترات، فيكون لكل واحد منهما أن ينهي الإيجار بمجرد إنقضاء السنة الأولى أو

<sup>1</sup> المادة 469 مكرر 1 من ق م.

الثانية أو الثالثة وهكذا، ولكن بشرط أن يوجه تنبيه بالإخلاء إلى الطرف الآخر فإن لم يتم بهذا الإجراء ومرت كل الفترات، فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه عند بلوغ مدة خمس (05) سنوات دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا سكت المتعاقدان على تحديد مدة العقد، أو عقد العقد لمدة غير معينة، أو إذا تعذر إثبات المدة، عد العقد مبرما لمدة غير محددة، وهنا الإيجار لا ينتهي إلا بتنبيه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء<sup>2</sup> وفقا للمواعيد المذكورة في نص المادة 475<sup>3</sup> ق م .

### الفرع الثاني: أحكام التنبيه بالإخلاء

التنبيه بالإخلاء هو إبداء أحد طرفي عقد الإيجار رغبته في إنهاء هذا العقد، والتنبيه هو عمل قانوني يصدر من جانب واحد ويترتب عليه بمجرد إعلانه إلى الطرف الآخر إنهاء العقد دون التوقف على إرادة من وجه إليه التنبيه، وليس للتنبيه شكل معين، بحيث يمكن أن يبلغ بأي صورة من الصور.

ولا يلزم أن يشتمل التنبيه على بيان السبب الذي دعى إلى توجيهه، كما لا يلزم أن يشتمل على ميعاد الإخلاء، لأن هذا الميعاد يعينه القانون. أما من حيث إثباته فيثبت وفق ما إتفق عليه إذا كان هناك إتفاق، وإلا فيتبع في ذلك القواعد العامة، أما إذا كانت قيمة الإيجار تجاوزت 100 ألف دينار وجب إثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها، وإلا جاز إثباته<sup>4</sup> بكافة الطرق.

ولقد نصت على التنبيه على الإخلاء المادة 474 في القانون المدني قبل التعديل بموجب القانون 05-07 على وجوب توجيه محضر تنبيه بالإخلاء للمستأجر من أجل إعلان

<sup>1</sup> عبد الكريم نيسان، أمغار ميرة، المرجع السابق، ص 8، ص 9.

<sup>2</sup> المادة 474 من القانون المدني قبل إلغائها.

<sup>3</sup> وهو من النظام العام وفقا للمحكمة العليا، تتوقف على وجوده قابلية دعوى الطرد من عدمها- حيث جاء في القرار الصادر

بتاريخ 1993/09/28، ملف رقم 7546: «...وينبغي التنكير بأن توجيه التنبيه بالإخلاء، يعد إجراء حتميا لإنهاء علاقة

الإيجار، وفي غيابه يتعين على القضاة الحكم برفض الدعوى الطرد».

<sup>4</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 223، ص 224.

المؤجر رغبته في إنهاء الإيجار المبرم بينهما، وعدم قيام المؤجر بهذا الإجراء كان يعرض طلبه من الناحية الشكلية، كما أن إجراء التنبيه بالإخلاء كان لا يوجد في أي وقت وإنما له تاريخ قانوني لا يسري إلا ابتداءً منه وهذه التواريخ محددة بالمادة 475 من القانون المدني وهي 15 جانفي، 15 أفريل، 15 جويلية، 15 أكتوبر بحيث لا يسري أجل التنبيه بالإخلاء إلا ابتداءً من هذه التواريخ. فرضاً أن المؤجر وجه محضر تنبيه بالإخلاء للمستأجر بتاريخ 2000/02/01 فإن أجل سير التنبيه بالإخلاء لا يسري إلا ابتداءً من تاريخ 2000/04/15 وهكذا .

ولقد حدد المشرع مدة قانونية من أجل تسجيل المؤجر دعواه بإخلاء المستأجر للمسكن في حالة عدم إستجابة المستأجر لنداء المؤجر بمحضر التنبيه بالإخلاء وهي على الشكل التالي:

- شهر واحد في إيجارات المساكن المؤقتة .
- ثلاثة أشهر في المسكن أو المحلات ذات الطابع المهني.
- ستة أشهر المستعملة للمسكن عادة.

أما بخصوص التنبيه بالإخلاء في ظل القانون 07-05 فكان واضحاً ومريحاً فيما يتعلق به، وتم إلغاء المادة 474 التي تنص على وجوب التنبيه بالإخلاء، وكذلك المادة 475 التي تحدد آجال التنبيه بالإخلاء.

والنتيجة أصبح في القانون الجديد لا مكان لإجراء التنبيه بالإخلاء بل وأكثر من ذلك جاء في نص المادة 469 مكرر من القانون المدني الجديد «ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء».

ولكن بالنظر إلى أن عملية كتابة عقد الإيجار وفقاً لهذا النموذج لا يترتب عن تخلفها بطلان العقد، فإن عقد الإيجار ينتهي بمضي سنة عليه، أي قبل إنتهاء مدته إن كان قد عقد لمدة تزيد عن السنة، والملاحظ أن هذا الأمر أصبح غير ذي جدوى، نظراً لأن عقود الإيجار

<sup>1</sup> منتديات ستار تايمز، التنبيه بالإخلاء والتعديلات الجديدة في الجزائر، www.startimes.com، 2007/11/14.

بموجب القانون 05-07 تكون مكتوبة و بالتالي محددة المدة وإلا كانت باطلة، يضاف إلى ذلك أن آخر عقد غير مكتوب يمكن ان تطبق عليه أحكام المرسوم التشريعي 93-03 هو العقد الذي أبرم بتاريخ 2007/05/14، فيسري إلى غاية 2008/05/15، وبالتالي لم يعد لهذا المرسوم أهمية تذكر فيما يتعلق بمسألة عدم الكتابة وما يترتب عنها، حتى القانون 05-07، قد ألغى كل من نص المادة 2/21 و3 المتعلقة بآثار مخالفة ماجاء في المرسوم لاسيما إفراغ العقد في النموذج المحدد قانونا، وكذا المادة 22 .

يضاف إلى هذا كله أن عقود الإيجار جميعها تصبح محددة المدة وتنتهي بإنتهائها حتى تلك التي أبرمت في ظل التشريع القديم وذلك ابتداء من 2017/05/15، ماعدا الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة عند نشر القانون 05-07، فيبقى خاضعا للتشريع السابق إلى غاية وفاته<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا إنتهت مدة الإيجار المتفق عليها، ولكن المستأجر رفض الخروج من العين المؤجرة وردها إلى المؤجر فنفرق بين حالتين:

- في حالة تحرير عقد الإيجار في شكل رسمي فيتوجه المؤجر إلى محضر قضائي ليقوم بما يتوجب لإخراج الشاغل دون وجه حق، لأن الإيجار الرسمي يعتبر سندا تنفيذيا، ولا يحتاج إلى إستصدار حكم بذلك، فإن لم يستجب الشاغل وأصر على البقاء، يتم رفع الأمر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا، لإستصدار أمر بطرد الشاغل عن طريق القوة العمومية.
- في حالة تحرير عقد الإيجار في شكل عرفي يتعين على المؤجر رفع دعوى إستعجالية لإستصدار حكم بطرد الشاغل دون وجه حق، إختصارا للوقت وتقاديا<sup>2</sup> لطول النزاع.

<sup>1</sup> في هذا الصدد نصت المادة 507 مكرر من القانون المدني: «...الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين سنة كاملة عند سريان هذا القانون».

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص226، ص227.

### الفرع الثالث: إنتهاء الإيجار وفقا للمرسوم التشريعي 93-03 والقانون 07-05

لما كان عقد الإيجار محدد المدة، وينتهي بإنتهائها، فإذا إنتهت المدة المنفق عليها وجب على المستأجر أن يخرج من العين المؤجرة ويعيدها إلى المؤجر، طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التشريعي 93-03.

ولكن و بالنظر إلى أن عملية كتابة عقد الإيجار وفقا لهذا النموذج لا يترتب عن تخلفها بطلان العقد، فإن عقد الإيجار ينتهي بمضي سنة عليه، أي قبل إنتهاء مدته إن كان قد عقد لمدة تزيد عن السنة، والملاحظ أن هذا الأمر أصبح غير ذي جدوى، نظرا لأن عقود الإيجار بموجب القانون 93-03 هو العقد الذي أبرم بتاريخ 14/05/2007، فيسري إلى غاية 15/05/2008، وبالتالي لم يعد لهذا المرسوم أهمية تذكر فيما يتعلق بمسألة عدم الكتابة وما يترتب عنها، حتى القانون 07-05 قد ألغى كلا من نص المادة 21 و 3 المتعلقة بآثار مخالفة ما جاء في المرسوم لاسيما إفراغ العقد في النموذج المحدد قانونا، وكذا المادة 22.

يضاف إلى هذا كله أن العقود الإيجار جميعها تصبح محددة المدة وتنتهي بإنتهائها حتى تلك التي أبرمت في ظل التشريع القديم وذلك إبتداء من 15/05/2017، ما عدا الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة عند نشر القانون 07-05، فيبقى خاضعا للتشريع السابق إلى غاية وفاته.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا إنتهت مدة الإيجار المتفق عليها، ولكن المستأجر رفض الخروج من العين المؤجرة وردها إلى المؤجر فنفرق بين حالتين:

- في حالة تحرير عقد الإيجار في شكل رسمي فيتوجه المؤجر إلى محضر قضائي ليقوم بما يتوجب لإخراج الشاغل دون وجه حق، لأن الإيجار الرسمي يعتبر سندا تنفيذي، ولا يحتاج إلى إستصدار حكم بذلك، فإن لم يستجب الشاغل وأصر على البقاء، يتم رفع الأمر

<sup>1</sup> في هذا الصدد نصت المادة 507 مكرر من القانون المدني: «...الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين سنة كاملة عند سريان هذا القانون»



إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً، لإستصدار أمر بطرد الشاغل عن طريق القوة العمومية.

- في حالة تحرير عقد الإيجار في شكل عرفي يتعين على المؤجر رفع دعوى إستعجالية لإستصدار حكم بطرد الشاغل دون وجه حق، إختصاراً للوقت وتقديراً لطول النزاع.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته

قد ينتهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته، إذا توافر سبب من أسباب إنقضاء العلاقة الإيجارية بصفة عامة، كإتحاد الذمة والفسخ والإفساخ وتحقق الشرط الفاسخ.

كذلك قد ينتهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته لظروف لم تكن متوقعة، وتجعل إستمرار العقد بين المؤجر والمستأجر مرهقاً لأحدهما أو كلاهما، هذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته لأحد أسباب العارضة العامة<sup>2</sup>

ينتهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته لأي سبب من الأسباب التي تنتهي بها سائر العقود بوجه عام، كالتقاييل، وإتحاد الذمة، والفسخ، والإفساخ، وتحقيق الشرط الفاسخ.

وإن هذه الأسباب جميعها تنهي عقد الإيجار بالنسبة للمستقبل فقط دون أن يكون لها أثر رجعي، فإن ماتم من آثاره الماضي تبقى قائمة، لأن ماضى من زمن الإيجار لا يعود، وبالتالي فإن كان قد عجل من الأجرة عن مدة تالية لتحقق سبب الإنهاء حق للمستأجر إستردادها، وإن كان للمؤجر أجرة عن مدة سابقة كان له المطالبة بها ولما كانت هذه الأسباب قد سبقت دراستها في فروع القانون الأخرى خاصة في مادة الإلتزامات، فإننا نحيل بشأنها إلى الكتب الأخرى التي عرض لها، ونكتفي هنا ببيان حالة الهلاك، وحالة تحقق الشرط المتفق عليه في العقد وذلك في نقطتين:

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 226، 227.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 227.

## 1. إنتهاء عقد الإيجار لهلاك العين المؤجرة:

نصت المادة 2/495 من القانون المدني على ان المستأجر مسؤول عن هلاك العين المؤجرة بإستعمالها إستعمالا غير عادي،وعليه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار لسبب أجنبي لايد لأحد المتعاقدين فيه هلاكا كلياً،إنسخ العقد من تلقاء نفسه طبقاً لنص المادة 481 من التقنين المدني«إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون .»

وبالتالي الهلاك الكلي الذي يؤدي إلى إستحالة تنفيذ عقد الإيجار،وبالتالي إنفساخه بقوة القانون دون الحاجة إلى صدور حكم بذلك.

غير أن في حالة الحريق لا يكفي أن يثبت المستأجر أنه قام بواجب العناية كما ينبغي،أو أن الحريق لم ينشب بداية في العين التي يشغلها حتى يتخلص عن مسؤوليته،بل لابد له من أن يثبت أن وقوع الحريق كان سبب أجنبي لا يد له فيه،وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة،ففي هذه الحالة يكون كل واحد منهم مسؤولاً بقدر الجزء الذي يشغله،ولكل منهما أن يثبت نفي أن الحريق لم يشب في الجزء الذي يشغله،حيث تنص المادة496من القانون المدني«المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة،إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد،كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار،إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق»<sup>1</sup>

ونصت المادة 461 من القانون المدني أن الهلاك الجزئي ينقص من منفعة العين المؤجرة،والهلاك الجزئي يشمل الهلاك المادي،كما أن أتى حريق على جانب من منزل المؤجر،كما يشمل الهلاك القانوني أو المعنوي،كما لو ترتب على تنفيذ بعض المشروعات التي تجريها الدولة حرمان المستأجر من زراعة الأرض المؤجرة ..الوقت،وحكم الهلاك الجزئي هو ثبوت الخيار للمستأجرفي المطالبة بفسخ الإيجار أوإنقاص الأجرة،وبالتالي

<sup>1</sup> أنظر المادة 496،ق م .

لا يفسخ العقد من تلقاء نفسه وبقوة القانون، كل ذلك دون الإخلال بحق المستأجر في قيامه بإصلاح<sup>1</sup> العين المؤجرة على نفقة المؤجرة وخصمها من الأجرة، بعد إعدار هذا الأخير والحصول على إذن القضاء، أو بدون إذن في الحالات المستعجلة م 2/480 من ق م، بشرط ألا يكون بقيامه في ذلك إرهاب للمؤجر م 498 من التقنين المدني. «يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة، ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر، ما لم يكن إتفاق أو عرف يقضي خلاف ذلك.»

ويشترط أن لا يكون الهلاك الجزئي سبب المستأجر، وإلا تحمل المستأجر وحده ما أصابه من ضرر مع إلزامه بتعويض المؤجر عن هلاك العين، أما إذا كان الهلاك بفعل المؤجر إلزم بتعويض المستأجر، ويستطيع المؤجر أن يوتق ذلك إذا قام في ميعاد ومناسب بإعادة المأجور في الحالة التي كان عليها م 2/481 من التقنين المدني، والميعاد المناسب هو الذي يكون في قدرة المستأجر إنتظاره دون أن يصيبه ضرر جسيم، وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك، وسواء أعيدت العين إلى ما كانت عليه بمبادرة من المؤجر أو بفعل المستأجر، فلا يكون للمستأجر في هذه الحالة سوى إنقاص الأجرة بقدر ما نقص الغنتفاع بالعين المؤجرة من وقت حدوث الهلاك إلى وقت تمام التسليم.

## 2. إنتهاء عقد الإيجار لتحقيق الشرط المتفق عليه في العقد :<sup>2</sup>

لما كان العقد شريعة المتعاقدين، قد يرتضي المتعاقدان أن يكون رضاؤهما أو رضا أحدهما موصوفا بشرط، سواء كان هذا الشرط واقفا أو فاسخا، فقد يتضمن العقد شرطا فاسخا يعلق عليه إلزام المؤجر أو المستأجر، كمالو كان المؤجر موظفا في بلد آخر غير البلد الذي تقع فيه العين المؤجرة، وإشترط في عقد الإيجار فسخه إذا تم نقله إلى هذا البلد الأخير وإحتاج إلى السكن في العين المؤجرة بنفسه، فهنا يفسخ العقد بمجرد تحقق الشرط، وإن كان لا يترتب على هذا الفسخ أثر رجعي.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 227.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 230، 229.

## الفرع الثاني: إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته للمعذر الطارئ :

لما كان الإيجار من العقود المستمرة التي يمثل الزمن عنصراً جوهرياً فيها، فإنه قد تطرأ أثناء تنفيذه ظروف غير متوقعة ترهق أحد المتعاقدين، فهل يمكن للطرف المرهق أن يطلب بإبطال أو فسخ العقد؟

### 1. أثر العذر الطارئ<sup>1</sup>:

لم يعالج المشرع الجزائري هذه المسألة فيما يخص عقد الإيجار، غير أن هذا لا يمنع من تطبيق القواعد العامة في القانون المدني والمتعلقة بنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها م 2/107 من التقنين المدني «..... غير أنه إذا طرأت حوادث إستثنائية عامة لم يكن في الواسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدية، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهق للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الإلتزام المرهق إلى الحد المفعول ويقع باطلاً كل إتفاق على خلاف ذلك»<sup>2</sup>.

حيث يتضح من هذا النص أنه يجوز للمؤجر والمستأجر على حد سواء أن يطلب من القاضي رد الإلتزام إلى الحد المعقول، سواء كان متعلقاً بعقار أو بمنقول، غير أنه ليس لهما أن يطلبوا إنهاء العقد وفقاً لنظرية الظروف الطارئة، إلا ما ذكره بعض الشراح مثل "الدكتور علي فيلالي"، أو ماجاء في الفقه الإسلامي من أنه يجوز فسخ عقد الإيجار في حالة الجوائح العامة التي تمنع من إستفتاء المنفعة عند الجمهور من الحنفية والمالكية والحنابلة والظاهرية وأن مبدأ إنهاء العقد قبل إنقضاء مدته.... الطارئ، يقوم على نفس الفكرة العامة التي تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة، وإن كان يختلف عليها من حيث شروط تطبيقية ومن حيث أثره، ولتطبق هذا المبدأ لأبد من توافر شروط معينة منها:

➤ أن يكون الإيجار محدد المدة.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، 231، 230.

<sup>2</sup> أنظر المادة 469، ق م.

- أن يكون الظرف الطارئ خطيرا.
- أن يكون هذا الظرف غير متوقع.

والشرط الأخير هو أن يكون تنفيذ أحد العاقدين للإيجار مرهقا له، دون أن يصل إلى حد الإستحالة.

وإذا تحقق الظرف الطارئ وترتب عليه إرهاب لأحد طرفي عقد الإيجار، كأن يطلب إنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته، بشرط أن ينبه الطرف الآخر بالإخلاء.

وأن يعرضه عن الأضرار التي تلحقه بسبب إنهاء العقد قبل إنقضاء مدته تعويضا عادلا.

وإذا كانت المطالبة بإنهاء الإيجار صادرة من المستأجر، فإن عليه أن يدفع للمؤجر التعويض ويكون مصدر هذا التعويض هو عقد الإيجار، ويكون مضمونا بكافة الضمانات التي تؤمن حقوق المؤجر، أما إذا كانت المطالبة بإنهاء الإيجار صادرة من المؤجر، فإن المستأجر لا يجبر على رد العين المؤجرة وله الحق في حبسها متى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف لضمان الوفاء بهذا التعويض.

### 2. التطبيقات التشريعية لمبدأ العذر الطارئ :

أورد المشرع بعد التطبيقات التشريعات لمبدأ إنهاء عقد الإيجار **للعالطارئ** قبل إنقضاء مدته، وإنهائه بسبب موت المستأجر، أو بسبب تغيير محل إقامته، وهذه التطبيقات على التفصيل الآتي:<sup>1</sup>

أ. وجود سبب عائلي أو مهني:

تنص المادة 2/469: «على أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين». <sup>2</sup>

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، 233، 232.

<sup>2</sup> القانون المدني، المرجع السابق، 123.

ومن خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري، أنه من كان له سبب مهني أو عائلي يجعله غير قادر على الإستمرار في إستئجار العين، جاز له أن يخطر المؤجر برغبته في إنهاء عقد الإيجار، بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين.

ومن بين الأسباب العائلية إزدیاد عدد أفراد الأسرة القاطنين مع المؤجر، مما يجعل العين غير كافية لتلبية إحتياجاتهم، أما الأسباب المهنية وهي حالة تغيير مقر العمل.

ومن الأسباب العائلية أيضا التي يمكن أن يؤسس عليها المستأجر طلب فسخ عقد الإيجار هو إلتحاق أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيدة عن الدار المؤجرة نسبياً، وعدم توافر وسائل النقل، التي تنقلهم إلى تلك المؤسسة، فهي هذه الأسباب تعطي المستأجر الحق في فسخ العقد، غير أن ممارسة المستأجر هذا الحق يقتضي أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، كأن يتم ذلك على يد المحضر القضائي، وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار.<sup>1</sup>

أما بالنسبة إنتهاء عقد الإيجار لسبب مهني وهذا الحق ينفرد به المستأجر دون المؤجر، ويشترط المشرع الجزائري أن يكون المستأجر موضفا لدى هيئة عامة، أي يكفي أن تكون هناك علاقة عمل فقط.

ولكي يتمكن المستأجر من فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية، عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني، وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار، أي أن يكون السبب المهني مؤثراً وضروريا لإنهاء العلاقة الإيجارية، ومن جهة ثانية على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ، وذلك قبل شهرين من موعد إنتهائه لعقد الإيجار.

#### ب. موت المستأجر:

تنص المادة 469 مكرر على أنه: «لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر، مالم يوجد إتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى إنتهاء مدته، في هذه

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 235، 234.

الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منه 06 أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

يجب ممارسة حق إنتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر، ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين.<sup>1</sup>

ومن خلال هذا النص، يتبين أن المشرع الجزائري، قد خرج على ماتقتضيه القواعد العامة، من إنصراف أثر العقد إلى الخلف العام، وهذا مانصت عليه م108 من القانون المدني: «ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث.».

فعليه فإن القاعدة العامة، هي عدم إنتقال الإيجار إلى الورثة، والإستثناء هو إستمرار عقد الإيجار ساريا إلى إنتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر، غير أن المشرع أجاز للورثة الذين يعيشون مع مورثهم المستأجر منذ 06 أشهر إنهاء عقد الإيجار وذلك في حالتين:<sup>2</sup>

**الحالة الأولى:** إذا أصبحت تكاليف عقد الإيجار باهضة بالنسبة إلى مواردهم، خاصة إذا كانت مواردهم المالية تختلف عن موارد مورثهم، وكان مورثهم هو من يتحمل وحده الأعباء المالية للإيجار.

**الحالة الثانية:** إذا أصبحت العين المؤجرة تزيد عن حاجاتهم مثلا إذا كان المستأجر المتوفي قد إستأجر منزلا كبيرا، مراعيًا عدد الأقارب الذين يسكنون معه، سواء كانوا من ورثته أو من غيرهم، وعند وفاة المستأجر لم يبقى من شاغلي المنزل إلا ورثته، فأصبح ذلك المنزل زائدا عن حاجاتهم ففي كلا الحالتين السابقتين الذكر، يجوز للورثة إنهاء عقد الإيجار، غير أن هذا الحق يتطلب إعماله توافر شرطين:

➤ وجوب ممارسة الحق في إنهاء عقد الإيجار خلال 06 أشهر من يوم وفاة المستأجر.

<sup>1</sup> أنظر المادة 469 مكرر.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص237، 238.

➤ وجوب إخطار ورثة المستأجر المؤجر بموجب محرر غير قضائي، وإشعاره برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد إنتهائه.

### المطلب الثالث: إستمرارية عقد الإيجار بعد توافر عناصر إنقضائه<sup>1</sup>

من المفترض قانوناً أن ينتهي عقد الإيجار، بإنتهاء المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، أو عن طريق إتباع إجراء التبني بالإخلاء، غير أن هذا ليس أمداً مطلقاً، حيث يمكن إستمراره، إما عن طريق تجديد عقد الإيجار مرة أخرى برضا الطرفين صراحة أو ضمناً، وإما عن طريق إمتداده بقوة القانون دون موافقة من المؤجر أو من يحل محله.

### الفرع الأول: تجديد عقد الإيجار رضائياً

إن إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته لا يعني زوال العلاقة بين الطرفين بشكل نهائي، لارجعة فيه، بل قد تستمر هذه العلاقة إذا ما قرر المتعاقدان ذلك، وهذا التقرير يأخذ صورتين، الأولى هي الموافقة الصريحة على تجديد تلك العلاقة، كتابة أو شفاهة أو بإتخاذ موقف لا يدع مجالاً للشك على مراد صاحبه. أما الثانية فتشمل في الموافقة الضمنية والتي تتطلب شروطاً معينة سنبينها فيما يلي:

#### 1. التجديد الصريح:

هذا النوع من التجديد لا يثير إشكالات كبيرة، كونه محددًا ومبينًا على واقائع قانونية أو مادية سهلة الإثبات نسبياً، فإذا إتفق الطرفان على أن يتجدد العقد كتابة، وقررا أن يغيرا في شروط العقد الأول كلها أو بعضها كزيادة أو إنقاص الأجرة أو المدة، أو إضافة ما حقت أخرى للعين المؤجرة، إلزام الطرفين بما ورد فيه وينتهي بإنهاء المدة المحددة، وإن تم تجديده بدون كتابة، أعتبر التجديد لمدة غير محددة وليس لمدة الإيجار السابقة.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 236، 237.



## 2. التجديد الضمني :

إذا إنتهى عقد الإيجار لإنتهاء مدته، أو لأي سبب آخر، وبقي المستأجر منتقعا بالعين المؤجرة، بعلم المؤجر ودون إعتراض منه أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير محددة، وهذا ما يعرف بالتجديد الضمني لعقد الإيجار.

ويشترط في التجديد الضمني مايلي:

- ✓ أن تكون مدة الإيجار قد إنقضت، فالتجديد الضمني يفترض إنتهاء الإيجار الأصلي لإنقضاء مدته أو لسبب آخر لا يتنافى مع طبيعة التجديد الضمني.
- ✓ أن يستخلص من بقاء المستأجر منتقعا بالعين المؤجرة بعد إنتهاء العقد الأصلي وعدم إعتراض المؤجر على ذلك، إيجاب وقبول ضمنيات مفادها التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي إنتهى.
- ✓ ألا يكون قد حصل تنبيه من أحد العاقدين إلى الآخر برغبته في عدم تجديد، فيشترط ألا يكون المستأجر قد نبه على المؤجر برغبته في عدم تجديد العقد.
- ✓ أن تتوفر لدى كل من المؤجر والمستأجر الأهلية أو الولاية اللازمة لإنعقاد الإيجار، وأوصحته وقت التجديد، وإلا وقع العقد باطلا، أو قابل للإبطال أو موقوف على الإجازة حسب الظروف حيث أن العقد الأصلي يبقى ساريا، فلا ينظر إلى الأهلية إلى وقت إنعقاد الإيجار الأصلي.

## 3. آثار التجديد الضمني لعقد الإيجار:<sup>1</sup>

ينعقد الإيجار الجديد عن طريق التجديد الضمني لعقد الإيجار الأصلي الذي إنتهى، محتويا شروط وقیود وتأمينات، ما عدا شرط تجديد ....، حيث ينعقد لمدة غير محددة.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 238.

أ. من ناحية الشروط والقيود:

شروط الإنتقاع بالعين المؤجرة في العقد الجديد هي شروط العقد الأصلي، ونفس الأمر بالنسبة للأجرة، فلا يمكن ثمة محل لتقدير الأجرة بحسب أجرة المثل، ويرجع إلى العقد الأصلي في تعيين التزامات كل من الطرفين.

كذلك إذا أذّر المستأجر المؤجر قبل نهاية الإيجار الأصلي فإنه لن يقبل تجديد الإيجار إلا بنقص معين في الأجرة، وسكت المؤجر على هذا الإنذار يبقى المستأجر في العين المؤجرة دون إعتراض من المؤجر قبل نهاية الإيجار الأصلي، إعتبر التجديد الضمني حاصلًا بالأجرة التي عرضها المستأجر.

غير أنه يستثنى من القاعدة أن شروط العقد الأصلي هي التي تسري على العقد الجديد شرط تجديد المدة، حيث يتجدد العقد لمدة غير محددة.

ب. من حيث التأمينات:

1. التأمينات العينية التي قدمها المستأجر ضمانًا للإيجار القديم:

إن الأصل هو إنقضاء هذه التأمينات بإنهاء العقد القديم، إلا أن المشرع قد خرج على هذا الأصل بالنسبة للتأمينات العينية كالرهن الرسمي ونص على إنتقالها إلى الإيجار الجديد.

ولكن يراعي بالنسبة للتأمينات العينية المقدمة من المستأجر أنها لا تنتقل بمرتبها السابقة إلى العقد الجديد، بل يجب إجراء قيدها بعد حصول التجديد الضمني، وتكون مرتبتها من تاريخ هذا القيد.

2. التأمينات المقدمة من الغير لضمان الحقوق الناشئة عن الإيجار الأصلي :

لا تنتقل إلى الإيجار الجديد، إلا إذا رضي الغير بذلك، لأنه لم يكن طرفًا في التجديد، يستوي أن تكون هذه التجديدات عينية أو شخصية.

## الفرع الثاني: حق البقاء في العين المؤجرة

يترتب على إنقضاء مدة الإيجار إنتهائه بدون تنبيه، أو بعد تنبيه أحد المتعاقدين على الآخر حسب الأحوال، فإذا إنتهى الإيجار على هذا النحو جاز إخراج المستأجر .

غير أن المشرع الجزائري قرر في نص المادة 474 من القانون المدني، والمادة 509 منه، قبل إلغائها بموجب القانون 07-05، إمتداد عقود الإيجار رغم إنقضاء المدة المعينة فيه، بحيث لا يجوز للمؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة بعد إنتهاء الإيجار<sup>1</sup>، ولكن عند توافر أحد الأسباب التي حددها القانون، والواردة على سبيل الحصر، وعليه سنتناول حق البقاء في هذا الفرع بنوع من الإختصار بسبب إنحصار مسألة حق البقاء وأيلولته للزوال<sup>2</sup> في القانون المدني.

### أولاً: مضمون الحق في البقاء

الحق في البقاء هو إمتداد لعقد إيجار سابق وصحيح، قرره القانون لأشخاص معينين وقد راعى في ذلك الوضع الإجتماعي لهؤلاء حتى لا يحكم عليهم بالإخلاء، دون أن يكون لهم مسكن يؤويهم ولهذا فلا حق في البقاء إلا إذا وجدت حاجة ماسة للسكن، فلا يمكن أن يستفيد من حق البقاء أشخاص لهم مسكن آخر (المادة 03/517 ق م) أو أشخاص لهم سكن آخر يمكنهم إسترجاعه وهذا ما أكدته المادة (08/517 ق م) .

فالحق في البقاء تقرر بنصوص قانونية فرضها النظام العام للإجتماعي حماية للمستأجر ولم يجيز القانون التنازل المسبق عليه وهذا ما أكدته المادة 523 ق م بقولها: « لا يمكن التنازل عن الحق في البقاء بالأكمة إلا بعد إنقضاء مدة الإيجار».

وتجدر الإشارة إلى أن مصطلح « الحق في البقاء » هو ترجمة للمصطلح الفرنسي « **Droit de maitien dans les lieux** »، الذي تبناه المشرع الفرنسي بعد إجتهاد

<sup>1</sup> الحق في البقاء أو الإمتداد القانوني لعقد الإيجار كما يصطلح في التشريع المصري بحيث نص عليه لأول مرة في الأمر العسكري 1941/151 الصادر في 1/07/1941 بتحديد إيجار المنازل وإمتداد عقود الإيجار المخصصة للسكن بقوله: «لمستأجري المنازل، والمستأجرين من الباطن في المدن والأحياء التي يصدر بتحديد قرار من وزير الداخلية...»، أنظر في ذلك محمد المنجي، الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، ط2، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2000، ص10.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص241.

دام ثلاثين سنة من البحث في الأفكار القانونية<sup>1</sup>، وبصدور القانون رقم 48-1360 المؤرخ في 01 سبتمبر 1948، المتضمن تعديل وتقنين التشريع المتعلق بعلاقة المؤجرين و المستأجرين أو شاغلي المحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني ونظام بذل الإيجار المساكن في فرنسا، تم التمييز بين مصطلح « حق البقاء » ومصطلح « الإمتداد القانوني » .

حيث يعني الأول أن المستأجر يصبح شاغلا للمكان، ولكن القانون منح له حقوقا عن ذلك، في حين أن الإمتداد القانوني أو تمديد الإيجار يقصد به بقاء عقد الإيجار الأصلي كما هو مع تمتع المستأجر بصفته كمستأجر .

وبناء على ماسبق برزت عدة تعريفات لحق البقاء أو الإمتداد القانوني للإيجار منها: أن حق البقاء يمثل نظاما قانونيا خول بموجبه المشرع حسن النية حق المكوث في العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار المتفق عليها أو التتبيه عليه بإخلائها، إذا ما أراد المستأجر البقاء، عارض المؤجر ذلك.

« أو حق خوله المشرع للمستأجر يكون له بموجبه الإستمرار في إشغال العين المؤجرة بعد إنتهاء مدة العقد بنفس شروطه السابقة رغما عن إرادة المؤجر وهو حق متعلق بالنظام<sup>2</sup> العام ».

هذا فإن الحق في البقاء يختلف عن تجديدها، وهذا يعني أن له شروطا تتعلق بالعقد في حد ذاته، وشروطا تتعلق بالأشخاص الذين منحهم القانون حق التمسك به، فتجديد العلاقة الإيجارية إما أن يكون صريحا وإما يكون ضمنيا، وهذا لانجده في حق البقاء، كما أن التجديد قد يكون قبل إنتهاء مدة الإيجار إذا إتفق المتعاقدان صراحة على ذلك، في حين أن الحق

<sup>1</sup> محمدي فريدة، عقد الإيجار، محاضرات ألقيت على طلبة الليسانس، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009، ص28.

<sup>2</sup> أم الخير شيلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2012-2013، ص13.

في البقاء لا يمكن الكلام عنه إلا بعد إنتهاء مدة الإيجار او تنبيه المؤجر للمستأجر بإخلاء العين إذا كان العقد غير محدد المدة<sup>1</sup>.

### ثانياً: شروط التمتع بحق البقاء

يشترط لكي يستفيد المستأجر من حق البقاء في العين المؤجرة شروط معينة نعرضها فيما يلي:

#### 1. يجب أن يكون شغله للمكان بعقد إيجار صحيح.

لابد أن يكون المستأجر شاغلاً للمكان بمقتضى عقد إيجار سابق وصحيح، إذا لا يستفيد من الحق في البقاء من كان شاغلاً للمكان بمقتضى حق إنتفاع أو عقد عارية أو البائع الذي يبقى شاغلاً للمكان مؤقتاً.

فيجب أن يكون الشاغل مستنداً إلى عقد إيجار، وذلك سواء كان عقداً مكتوباً أو شفويًا يثبت بوصلات الإيجار

أما الشاغل بدون حق لا سند كما لو كان شاغلاً للمكان على سبيل التسامح فقط، فلا يجوز له التمسك بالحق في البقاء مهما طال مدة شغله للعين، فمن الضروري أن يكون شغل المكان مستنداً إلى عقد إيجار صحيح.

ولكي يتمكن ورثة المستأجر من التمسك بالحق في البقاء ابتداءً -أي لم ينتقل إليهم من مورثهم- لابد أن يكون عقد إيجار السلف صحيح.

أما إذا كان شغل العين بمقتضى عقد إيجار فرعي أو تنازل عن الإيجار أو تبادل بالعين المؤجرة، وفي هذه الحالة يجب أن يكون التاجير من الباطن أو التنازل صحيح، وأن يتم ذلك بموافقة المؤجر صراحة أو بمقتضى نص قانوني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 242، ص 243.

<sup>2</sup> أنظر المادة 505 ق م.

وإذا كان الإيجار الفرعي جزئي أي أن المستأجر الأصلي أجر جزء فقط من العين المؤجرة واحتفظ لنفسه بالجزء الباقي، ففي هذه الحالة لا يمكن للمستأجر من الباطن التمسك بالحق في البقاء، إلا لمدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة، وهذا ما أكدت عليه المادة 524 ق م.

## 2. أن يكون المستأجر حسن النية:

ويكون المستأجر حسن النية متى وفي بالتزاماته القانونية والتعاقدية، ويخضع تقديرها لقضاة الموضوع، ولهذا الغرض يمكن الأخذ بتصرفات المستأجر قبل توجيه التنبيه أو بعده.

ومن ضمن عناصر تقدير حسن نية المستأجر: تسديده للإيجار في المواعيد المتفق عليها، إحترامه تخصيص الأماكن والمحافظة عليها، عدم التصرف فيها بالإيجار الفرعي أو التنازل عن الإيجار دون الموافقة المسبقة للمؤجر، عدم الإخلال بهدوء وسكينة الأمكنة.

ولا يتطلب سوء نية الشاغل قيامه بأعمال إحتيالية معينة، ومن بين الأفعال التي تقدر سوء نية المستأجر شتم المؤجر أو إساءة الإنتفاع، سواءا بالكتابة أو بالكلام وهي من الأسباب التي إعتدتها الإجتهااد كعائق للإستفادة من حق البقاء<sup>1</sup>. أما إساءة الإنتفاع فإنه يدخل ضمنها جميع التصرفات الصادرة عن المستأجر والتي تسيئ للمؤجر، كالإعتداء أو منعه من الدخول إلى ملكه، وكذا الإساءة للمستأجرين الآخرين بتصرفات لا أخلاقية .

وعلى القاضي أن يقدر في جميع الأحوال مدى تأثير تصرفات المستأجر على إستفادته من حق البقاء في الأمكنة.<sup>2</sup>

## 3. يجب أن يكون المستأجر شاغلا للمكان شغلا فعليا:

لتمسك المستأجر بالحق في البقاء يجب أن يكون قد إستمر شغله للأمكنة مدة 08 أشهر خلال السنة الإيجارية، ولا يمكن لمن يشغل لمدة أقل من 08 أشهر التمسك به إلا إذا كان له سبب مشروع، كما إذا تطلبت وظيفته ذلك مثلا وهذا ما إستترطته المادة 02/517 ق م.

<sup>1</sup> القرار رقم 116190 المؤرخ في 10/01/1995 ذكرته أم الخير شلابي.

<sup>2</sup> أم الخير شلابي، المرجع السابق، ص 23 وما بعدها.

كما لا يمكن التمسك بالحق في البقاء لمن كان يشغل المكان بقصد إستعماله للمتعة في المواسم وهذا مانصت عليه المادة 06/517 ق م.

#### 4. يجب أن لا يكون قد صدر ضد المستأجر حكم نهائي بالتخلي عن العين المؤجرة:

فالمستأجر الذي صدر ضده حكم قضائي يلزمه بالتخلي عن العين المؤجرة، وكان هذا الحكم حاز قوة الشئ المقتضي فيه، شريطة ألا يكون سبب صدور هذا الحكم هو إنتهاء مدة الإيجار أو إنهاء حق البقاء كان مقررا وفقا لقوانين سابقة إذ في هاتين الحالتين يعد الحكم بالتخلي مخالفا للقانون، فلا يمكنه التمسك في الحق في البقاء<sup>1</sup>، وهذا مانصت عليه المادة 02 /517 ق م.

#### ثالثا: الأشخاص الذين لهم التمسك بحق البقاء

بمقتضى المادة 514 من القانون المدني، يعتبر شاغلا لمكان المستأجر و المستأجر الفرعي والمنتازل له والمتبادل.

#### 1. المستأجر الأصلي:

يعتبر المستأجر بعد إنتهاء عقد الإيجار شاغلا للعين المؤجرة، وهذا المستأجر قد يكون شخصا طبيعيا كما يمكن أن يكون شخصا معنويا، إذ يجوز للجمعيات ولكل شخص معنوي ويمارس نشاط نزيه التمسك بحق البقاء إذا إنتهى عقد إيجاره وهذا مانصت عليه المادة 516 من القانون المدني قبل إلغائها.

ويكفي في المالك -الذي يريد إستعادة ملكه من الشخص المعنوي الشاغل- أن يثبت حاجته أو حاجة زوجة أو أحد أصوله أو فروعه للسكن دون أي شرط آخر من الشروط التي قررها المشرع بالنسبة لإستعمال المالك حق إستعادة السكن، شرط أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية، وهذا تطبيقا لنص المادة 516 ق م.

<sup>1</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 31.

غير أنه قد يكون المستأجر إدارة عمومية إستأجرت السكن لغرض إسكان موظفيها، وهنا يكون لهؤلاء الموظفين التمسك بالحق في البقاء إذا إنتهت مدة الإيجار، بشرط أن:

- يثبتوا أنهم سددوا الإيجار، وذلك إما مباشرة أو عن طريق إقتطاع الإدارة بدل الإيجار من مرتباتهم.
- أن تكون الإدارة العمومية قد تنازلت عن حقها في الإيجار.
- أن تكون مدة الإيجار قد إنتهت، وهذا ما أكدت عليه المادة 03/514 ق م.

## 2. المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن:

في حالة المستأجر من الباطن لانتشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي، فالإلتزامات تظل قائمة بين المستأجر الأصلي، فتكون بصدد عقدين:

عقد أول بين المؤجر والمستأجر الأصلي، وعقد ثان بين المستأجر والمستأجر الفرعي، ويكون هنا للمستأجر الفرعي التمسك بالحق في البقاء، طبقا لنص المادة 2/514 من القانون المدني، بشرط أن يكون هذا الإيجار الفرعي صحيحا، بأن أذن به المؤجر أو وافق عليه بعد عقده بشكل صريح (المادة 505 ق م)، وهذا ما قرره قضاء المحكمة العليا في قرار صادر بتاريخ 10/03/1998<sup>1</sup>.

## 3. المتنازل له عن حق الإيجار:

قد يكون الشاغل هو المتنازل له عن عقد الإيجار، ويعد التنازل عن الإيجار حوالة لحقوق المستأجر وإلتزاماته قبل المؤجر، فإن المتنازل له يصبح في مركز المستأجر الأصلي دائما ومدينا مباشرة للمؤجر بواسطة دعوى مباشرة وقواعد حوالة الحق و حوالة الدين، ويجوز له التمسك بالحق في البقاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ملف رقم 155948، جاء فيه: «...التنازل الذي أمضى عليه السيد(ح) لفائدة السيدة ليس له أي قيمة بالنسبة لمالك السكن، وأن شغل السكن من طرف(ح) لا يمكن أن يعتبر قانونيا كون المالك لم يصرح برضائه ولم يقبض في أي وقت كان أي إيجار، ويظهر من ذلك بأن المدعي لا يعتبر شاغلا للمكان عن حسن النية ومن ثم لا يستفيد من المادة 514 من ق م....»، ذكره سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 250.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 250.



المتبادل للعين:

يجوز أيضا للمستأجر التبادل مع مستأجر آخر لمسكنين مؤجرين من طرف نفس المالك، أو طرف مالكين مختلفين، ولكن في هذه الحالة الأخيرة يشترط الحصول على موافقة المالكين المسبقة، فيحق للمتبادل معه التمسك بحق البقاء. وهذا مانصت عليه المادة 15 من المرسوم 76-147 السالف الذكر، وعليه يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة للدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم<sup>1</sup>.

رابعاً: حالات سقوط الحق في البقاء بالعين المؤجرة :

أشارت المادة 13 من المرسوم 147/76 على أنه: « لاحق في البقاء بالعين المؤجرة للمستأجرين:

- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد.
- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم في المادة 12، من خلال فترة تعادل نالاً يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة إيجارية.

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالياً من كل شاغل غير قانوني.

- الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الإسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجات أعضاء أسرتهم الذين يعولهم.

ولا يمكن أن يطلب إخلاء الامكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوماً التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى إسترجاع مازالت قائمة حسب القانون.

<sup>1</sup> أم الخير شلابي، المرجع السابق، ص 40، ص 41.

- الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكنها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالحظر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالإهيار.
- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد<sup>1</sup>.

خامسا: إنتقال الحق في البقاء :

### 1. إنتقال حق البقاء في القانون القديم

تنص المادة 525 ق م على أنه: « الحق في البقاء بالأمكنة حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة المادة 515 ».

وتنص المادة 515 ق م على أنه: « يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر » .

يتضح من النصين أن الأصل هو تمتع المستأجر الأصلي أو شاغل المكان الأصلي بحق البقاء في العين، ولا يكون ذلك إلا له، لكن يستثنى من هذا أن هذا الحق قد ينتقل إلى الغير في حالتين: الأولى هي حالة وفاة الشاغل، والثانية هي هجرة السكن أي تركه له.

غير أن المرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، نص في المادة 12 على حالتين أخريين تتمثلان في: الغياب والطلاق<sup>2</sup>.

### 2. إنتقال الحق في البقاء في حالة وفاة الشاغل:

يقصد بالوفاة، الوفاة الطبيعية أو الوفاة الحكمية، رغم أن الأصل أن الشخصية تنتهي بالموت الحقيقي اليقيني، ذلك أن الإنسان قد يفقد دون أن يكون في الإمكان إقامة الدليل

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص50، ص51.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص257.

على موته، رغم رجحان إحتمال موته على إحتمال حياته، ففرضت ضروريات الحياة الإجتماعية اللجوء إلى تنظيم مصير الشخصية القانونية للمفقود<sup>1</sup>.

وتعد الوفاة بمثابة السبب الرئيسي والمباشر لإنتقال حق المستأجر في البقاء إلى أفراد عائلته، ويتم إثبات واقعة الوفاة بنسخة من شهادة الوفاة، كما تقدم عادة نسخة من عقد فريضة المتوفي لإثبات خلف الهالك أو ورثته الشرعيين الذين تتوفر فيهم شروط إنتقال حق البقاء، وتعتبر هذه الحالة الأكثر حدوثاً من ضمن الحالات الأخرى.

ومن جهة أخرى ينتقل أيضا حق البقاء بسبب الوفاة إلى أفراد عائلته الشاغل الذين كانوا يعيشون معه أكثر من ستة أشهر، دون غيرهم من الورثة في العقود المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>.

ولا بد من التمييز بين إنتقال الحق في البقاء والتمسك به إبتداءا، فإنتقال الحق في البقاء إلى خلف الشاغل الذين حددهم القانون يجب أن يكون فيه السلف متمسكا بالحق في البقاء بأن كانت له صفة الشاغل عند إنتهاء عقد الإيجار .

أما إذا كانت مدة عقد إيجار السلف لم تنته عند وفاته، سواءا أكانت محددة ولم تنته أو كانت غير محددة ولم ينذر المؤجر المستأجرين بالإخلاء، ففي هذه الحالة ينتقل عقد الإيجار إلى الورثة، وليس حق البقاء، كما لا يشترط أن تتوافر فيهم الشروط المطلوبة في الحق في البقاء، فعقد الإيجار ينتقل إليهم تطبيقا للمادة 1/510 من القانون المدني التي تنص على أنه: « لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. » .

ونشير إلى أنه لا يشترط لإنتقال عقد الإيجار إلى الورثة شغلهم العين وقت وفاة المورث، إن الشغل الفعلي للأمكنة شرط للتمسك بالحق في البقاء<sup>3</sup>، فالإيجار ينتقل إلى الوارث

<sup>1</sup> أنظر المادة 113 من قانون الأسرة.

<sup>2</sup> أم الخير شلابي، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> جاء بهذا الشأن في قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1988/06/20، ملف رقم 47824، المجلة القضائية، العدد 3، ص 147: «من المقرر قانونا أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، فإن ورثة المستأجر يتلقون ضمن تركه مورثهم حق الإيجار على السكن دون اشتراط أو فرض شرط المعاشة السكنية مع عائلة المستأجر المتوفى.

كأي حق موروث بتوافر صفة الوارث في الشخص وقت وفاة المورث دون أي شرط آخر، بينما يشترط لإنقال الحق في البقاء من السلف إلى الخلف شروط معينة لا بد من توافرها في الخلف.

هذا بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال السكني، أما المحلات ذات الإستعمال المهني، فإنه لا يستفيد الورثة أو الأشخاص الذين كانوا يشغلون العين قبل وفاة المستأجر من حق البقاء إذا كانت العين مخصصة لمهنة معينة، ويصبح أن تشتغل لمهنة أخرى أو لغرض آخر، إلا إذا كان أحد هؤلاء يمارس ذات المهنة أو يريد مواصلة العمل فيها في ذلك المحل، وهذا مانصت عليه المادة 02/515 من القانون المدني.

### 3. الإنتقال في حالة هجر السكن:<sup>1</sup>

يقصد بهجر السكن أو تركه التخلي الإرادي للشاغل عن العين المؤجرة بشكل نهائي بغرض التخلي عن العلاقة الإيجارية لمصلحة من كانوا يقيمون معه أو محل الإقامة وفق ماورد في المادة 12 من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup> 76-147.

ولا يكفي توافر النية في التخلي، بل يشترط أن يتم التخلي فعلا، أي ترك المستأجر أو شاغل المكان حقيقة، ويجب أن يكون هذا الترك نهائيا، بحيث لو كان الترك مؤقتا لفترات متقطعة كإقامة الزوج مثلا في مكان آخر مع زوجة ثانية فهذا لا يعد تركا .

وحتى يعطي ترك المسكن الحق في البقاء لمن كانوا يقيمون مع الشاغل لا بد أن تتوفر العناصر التالية:

- أن يكون الترك فعليا ونهائيا.
- أن يكون الترك بغرض التخلي عن العلاقة الإيجارية الأصلية لصالح من كانوا يقيمون مع الشاغل.

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1991/11/25، الغرفة الإجتماعية، قضية (مؤسسة الموارد الحمراء بحامة بوزيان ولاية قسنطينة) ضد (ب-ر)، ملف رقم 57926، المجلة القضائية، عدد 1993، ص 1، ص 122.

<sup>2</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 257، ص 258.

- أن يكون ترك إراديا، لا بناء على حكم بالطرد أو الإخلاء
4. إنتقال الحق في البقاء بسبب الغياب:

الغياب أو الغيبة ذكرها المشرع الجزائري في قانون الأسرة بموجب المادة 110، حيث عرفت الغائب بأنه: «الذي منفعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته وإدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود».

وشرط إنتقال حق البقاء بسبب الغياب نص عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-147 السالف الذكر، ولم ينص عليه القانون المدني، لذا فهو خاص فقط بالإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري .

وتجدر الإشارة أن نص المادة 12 لم يذكر شروط الغياب ولكن نص المادة 110 من قانون الأسرة ذكر شروطه وهي:

- أن يؤدي الغياب إلى تعذر قيام الغائب بشؤونه الخاصة وشؤون عائلته أو من كانوا يقطنون معه في نفس المحل، بنفسه أو عن طريق شخص ينوب عنه بوكالة .
- أن تمر على غيابه عن محل إقامته مدة سنة، فإن كانت مدة الغياب أقل من ذلك، فلا يحق لهم التمسك بحق البقاء .
- أن يترتب عن غيابه ضرر، بماله أو بأهله ولم تكن مدة السنة قد مرت، فإن لهؤلاء أن يتمسكوا بحق البقاء، كأن تكون مدة الإيجار قد إنتهت، وطالب المؤجر بإخلاء العين<sup>1</sup> المؤجرة.

#### 5. إنتقال الحق في البقاء في حالة الطلاق:

تأخذ المرأة المطلقة حكم الزوجة في الإستفادة من حق البقاء مادامت في فترة عدتها، أما التي جاوزت عدتها، أو لم تعتد بسبب حدوث الطلاق قبل الدخول، أو المرأة التي خالعت نفسها، فلا ينتقل إليها الحق في البقاء، لكن إذا انفصلت العلاقة الزوجية بين المستأجر وزوجه، وترتب عن ذلك أن كان أحدهما حاضنا، فإن ذلك يجيز للقاضي عملا

<sup>1</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص258، ص259.

بنص المادة 467 من القانون المدني-أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق البقاء، على إعتبار من تم تكليفه بحضانة الأولاد<sup>1</sup>.

غير أن لما القاضي يحكم بالطلاق يتقيد بأحكام قانون الأسرة، وهذه الأحكام تقصر الحق في طلب السكن والقضاء به كأثر من آثار الطلاق لفائدة المطلقة فقط متى كانت حاضنة، ويعتبر الزوج المطلق هو الملزم بتوفيره في حدود معينة، لأنه هو من تجب عليه نفقة الأولاد وليس المطلقة وهذا تطبيقاً لنص المادة 72 من قانون الأسرة، وعليه فإنه قد لا يتصور الحكم بإنتقال حق المطلقة في البقاء إلى مطلقها عند الحكم له بحضانة الأولاد من كانت هي المستأجر الشرعي<sup>2</sup> للمسكن .

#### 6. الأشخاص الذين لهم التمسك بإنتقال حق البقاء :

إذا توفى الشاغل أو ترك العين، إنتقل حق البقاء إلى أفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يشغلون العين منذ 06 أشهر على الأقل قبل الوفاة أو الترك.

ومنع المشرع الحق في البقاء لأفراد عائلته الشاغل الذين كانوا على نفقته فقط في الحالتين السابقتين مخالفاً في هذا الحكم التشريعات الأجنبية التي إكتفت بإشترط درجة قرابة معينة دون إستلزام النفقة.

ولقد حدد قانون الأسرة النفقة الواجبة في المواد من 74 إلى 80 بحيث تقع على عاتق الزوج لزوجته وأولاده، ولايستطيع الأشخاص -الذين كانوا يعيشون مع الشاغل ولم يكن ملزم بالإئناق عليهم- التمسك بإنتقال الحق في البقاء، وهذا الشرط مدرج في القانون المدني، بينما المادة 12 من المرسوم 76-147 تقضي بأنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 06 أشهر بحق البقاء في الأمكنة .

<sup>1</sup> الملاحظ أن نصي المادتين 467 ق م، ومن المرسوم 76-147 لم يذكر الزوجة (الأم) فقط بل نكر لفظ "الزوج" وهذا يشمل الطرفين، كما أن الحضانة قد تستند إلى الأم في الغالب وقد تستند إلى الأب.

<sup>2</sup> وهذا يؤيده القرار الصادر بالمحكمة العليا رقم 438-93 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1993، ذكرته أم الخير شلابي، المرجع السابق، ص 48 وما بعدها .

ويلاحظ في هذا الصدد أن المرسوم التنفيذي 98-43<sup>1</sup> نص في مادته الأولى على مايلي: « لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الإجتماعي التابع لدواوين الترفيه والتسيير العقاري سوى الأشخاص الذين:

- لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.
- تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مكانهم كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.<sup>2</sup>

ويلاحظ أن هذا النص إشتراط القرابة من الفروع دون الأصول، ومن الدرجة الأولى فقط غير أن المرسوم التنفيذي 16-310 وسع دائرة المستفيدين من نقل حق الإيجار وجعلهم الأصول والفروع وإستثناء الشاغلون للعين ممن لهم صلة قرابة مباشرة أو قرابة مصاهرة (قرابة حواشي)، كما أضاف النص أيضا شرطا يتعلق بأن يستفيد من إنتقال حق الإيجار لابد أن تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها بخصوص حق البقاء والتي ذكرها نص المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 76-147 والمتمثلة في:

- المساكنة مع المستأجر لمدة تزيد عن 6 أشهر
- عدم صدور قرار قضائي واجب التنفيذ بطردهم
- شغلهم للعين فعليا لمدة 8 أشهر في السنة على الأقل، ما لم يكن عدم شغلهم للعين لتلك الفترة راجعا إلى إلتزاماتهم المهنية التي تقتضي ترك العين مدة من الزمن مع الإلتزام بعد إشغال الغير محلهم بشكل غير قانوني
- أن لا يكون لديهم في نفس المدينة مسكن<sup>3</sup> يفى بحاجياتهم.... إلخ.»

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 98-43، مؤرخ في 1 فبراير 1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، جريدة رسمية عدد 5، مؤرخة في 04 فبراير 1998، الصفحة 16، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-310، مؤرخ في 30 نوفمبر 2016، جريدة رسمية عدد 70، مؤرخة في 8 ديسمبر 2016، الصفحة 20.

<sup>2</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 33، ص 34.

<sup>3</sup> سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 262، ص 263.

7. إنتقال الحق في البقاء في القانون الجديد:

نصت المادة 507 من القانون المدني على أنه: «تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة عشر (10) سنوات، إبتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمانة المعدة للسكن، وفقاً للتشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم.

لايستفيد من هذا الحق الورثة والأشخاص الذين يعيشون معهم<sup>1</sup> .

فحسب هذا النص، الأشخاص الذين لهم الحق في البقاء بعد تاريخ صدور القانون 05-07 هم الأشخاص الذين أبرموا عقود إيجار قبل سنة 1993، أي قبل صدور المرسوم التشريعي 03-93، وإستمرت بعد ذلك إلى حين صدور القانون 05-07، والذين يسمح لهم الأمر 58-75 بالتمسك بالحق في البقاء.

غير أن تمسكهم بحق البقاء محدد بمدة لايتجاوزها، وهي 10 سنوات، أي إلى غاية 2017/05/13، وعليهم الخروج في اليوم الرابع عشر من هذا الشهر، لكن يستثنى من هذه المدة الأشخاص الطبيعيون الذين بلغوا بتاريخ 2007/05/13 من العمر 60 سنة ميلادية، حيث يستفيد هؤلاء من الحق في البقاء إلى حين وفاتهم والأمر يتعلق بخصوص الأماكن المعدة للسكن فقط<sup>2</sup>، أما المحلات ذات الصيغة المهنية أو الصناعية التقليدية، فلا يستفيد أصحابها من حق البقاء.

ولعل السبب في ذلك يرجع إلى أن المشرع أراد أن يحمي الأشخاص المسنين بخصوص توفير المأوى، وليس بخصوص توفير الرزق.

<sup>1</sup> الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الصدد قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2011/06/09، الغرفة العقارية، ملف رقم 6616695، قضية (م،ف) ضد (س،ز)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2011، ص 2، ص 66.



يضاف إلى ذلك أن ورثة هذا المستأجر المسن، والأشخاص الذين يعيشون معه، والذين من المفروض في ظل القانون السابق أن يستفيدوا من حق البقاء، لا يحق لهم أن يتمسكوا بهذا الحق في حالة وفاة الشيخ المسن.

## خلاصة الفصل الثاني:

متى إنعقد الإيجار مستوفيا لشروطه القانونية، رتب في ذمة طرفيه مجموعة من الالتزامات والحقوق، فبالنسبة للمؤجر فتدور تلك الالتزامات حول فكرة واحدة وهي إلتزامه بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجر وتتمثل هذه الالتزامات في التزامه بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح معها للإستعمال المتفق عليه أو وفق ما أعدت له، وبصيانة هذه العين، وضمان إنتفاع المستأجر بها بالامتناع عن التعرض الشخص له أو تعرض الغير، وكذا ضمان العيوب الخفية.

وفي مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إنتقاعا هادئا وكاملا، عليه أن يوفي بدوره بمجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في الوقت ذاته حقوق للمؤجر، وهذه الالتزامات هي الإلتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والامتناع عن إحداث تغييرات فيها، الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، والإلتزام بدفع الاجرة وأخيرا الإلتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار.

ولقد قرر المشرع جزاءات على طرفي عقد الإيجار في حاله إخلال أحدهما بإلتزاماته، المفروضة عليه تتمثل في التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض، إضافة إلى جزاءات أخرى. ولما كان حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة هو حق شخصي وليس حق عينيا، وهو حق مالي يجوز له أن يتصرف فيه بالإيجار كالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن.

وبما أن عقد الإيجار من عقود المدة يكتسي الزمن دورا مهما في انعقاده وكذا في انقضائه، حيث أنه ينتهي بإنقضاء المدة التي حددها طرفيه كما قد ينتهي وفق الأسباب التي تنتهي بموجبها العقود الأخرى وفق ما نصت عليه القواعد العامة.

## خاتمة:

من خلال دراستنا لعقد الايجار إتضح لنا أن له أهمية بالغة خاصة في المجال الاجتماعي اذ تزايدت الحاجة إلى إبرام عقد الإيجار، ومع هذا التزايد اتسعت رقعة المشاكل والصراعات بين طرفيه بسبب التضارب في المصالح وحدوث الاختلالات في الإلتزامات المفروضة على كلا من طرفيه، وسعيا من المشرع إلى تحقيق نوع من التوازن في العلاقة الإيجارية فقد تدخل بسن القانون 07-05 معدلا لبعض نصوص القانون المدني وملغيا لنصوص أخرى، إن أبرز ما استهل به تعديله هو وضع تعريف لعقد الإيجار يجعل من خلاله المؤجر ملزما بتمكين مین المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لقاء بدل إيجار معلوم.

ونظرا إلى خصوصية عقد الايجار والالتزامات التي يربتها بعد انعقاده والتي تعتبر حقوقا لكلا الطرفين توقفنا عند أهم ما خلصنا إليه من إستنتاجات وإقتراحات.

## الاستنتاجات:

- عدم إنفراد عقد الإيجار بقواعد خاصة في ما يتعلق بالتراضي وإنما يرجع إلى القواعد العامة المفصلة في نظرية الإلتزام، الأمر الذي يجعلنا نقول بأن المشرع قد وفق في هذا الصدد وذلك تقاديا لكثرة القوانين.
- في عقد الإيجار المؤجر من له حق الايجار وقد يكون هو مالك الشيء الذي يقوم بتأجيره وقد يكون غيره ، أو ممن له حق الإنتفاع أو مشتري العقار أو البائع في عقد غير مشهر أو غيرهم ولعل إمكانية قيام غير مالك الشيء بتأجيره ترجع إلى أن عقد الإيجار يخول المستأجر مجرد الإنتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار وبالتالي لا ينقل الملكية.
- من خلال القانون 07-05 الجديد يظهر التحول الجذري في توجه المشرع الجزائري حيث أضاف إلى أركان عقد الإيجار بعد التراضي والمحل والسبب ركنا رابعا وهوالشكلية، فأوجب أن يكون العقد مكتوب والإ كان باطلا بطلانا مطلقا وذلك وفقا لنص المادة 467 مكرر، وما نلاحظه في هذا الشأن بأن المشرع حينما إشتراط الكتابة لم

يشترط الكتابة الرسمية بل إكتفى بأن يدون عقد الإيجار في ورقة عرفية مع وجوب ثبوت التاريخ ، ولكن وحرصا على حماية مصالح المتعاقدين كان من باب أولى اشتراط الكتابة الرسمية لدي ضابط عمومي حتى يتسنى للمتعاقدين إفراغ كامل إرادتهما في العقد الأمر الذي يجنب حدوث أي لبس أو غموض حول تلك الإدارة وبالتالي تجنب الوقوع في النزاع حول تلك المسائل.

- ما يلاحظ أن المشرع الجزائري سمح بأن يكون بدل الايجار إما نقودا أو تقديم عمل لكن لم يحدد من القائم بهذا العمل، وعليه فإنه كان عليه أن يرفع هذا الفراغ في النص عليه صراحة وتنظيمه قانونا.
- يكون للمتعاقدين تحديد ماهية الأجرة، إذ يصح الإيجار ولو كانت الأجرة فاحشة بالنسبة للمستأجر طالما لا يوجد حد أقصى لها، في الأولى على المشرع وضع نص يحدد الحد الأقصى للأجرة يتعيين على المؤجر والمستأجر على عدم تجاوزها في اتفاقهما وبالتالي ضمان حماية المستأجر من طمع المؤجر.
- لقد أحالت المادة 478 ق م إلى أحكام البيع المتعلقة بتسليم المبيع، خاصة فيما يتعلق بزمان ومكان التسليم وتحديد الشيء المؤجر وملحقاته ومقدار العجز والزيادة فيه مع الإشارة إلى أن الإحالة على أحكام البيع تقتصر على ما يتعلق بطبيعة عقد الإيجار، وما يلاحظ أن المشرع أسقط الملحقات بموجب التعديل وهذا لا يعني أن التسليم لا يسري عليها، إنما هدفه من وراء ذلك هو تجنب التكرار طالما أحال عملية تسليم العين المؤجرة إلى النصوص المنظمة لتسليم المبيع.
- لقد جعل المشرع في نص المادة 476 في فقرتها الثانية تسليم العين وفق إجراءات معينة تتمثل في معاينة المستأجر للعين المؤجرة وجاهايا، ويتم تحرير محضر بذلك أو بيان توصف في العين المؤجرة وملحقاتها والحالة التي هي عليها، وهذا النص يعتبر كأحد الضمانات الممنوحة للمستأجر في تسليم العين المؤجرة وفق ما يريد وكذلك تجنب إدعاءات المؤجر ضده بعد ذلك بإخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة.
- ما يلاحظ أنه إذا ما تسلم المستأجر العين المؤجرة في حاله لا تصلح معها للإنتفاع فيكون له حق طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة مع التعويض،

- إلا أن المشرع لم ينص صراحة على حالة ما إذا كانت العين المؤجرة وقت التسليم في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر ومن يعيشون معه لخطر جسيم.
- بالنسبة لجزاءات الاخلال بالتسليم فإن التعديل كان غير جوهري لأن المشرع لم يغير في أصل الموضوع، إنما إستبدل بعض المصطلحات كإستعماله لمصطلح الإستعمال بدل الإنتفاع لأنه يعد أكثر إتساعا وينطوي على أكثر من إلتزام.
  - يلتزم المؤجر في سبيل صيانة العين المؤجرة القيام بما يلزم لجعل العين صالحة للإنتفاع بها، كالترميمات الضرورية، كما لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء تلك الترميمات وهذا وفق نص المادة 428 ق م، ومن خلال هذا النص أراد المشرع أن يوازن بين حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة، وحق المؤجر في الحفاظ على ملكه بالقيام بهذه الترميمات.
  - لقد ألحق المشرع في التعديل الأخير تحمل المؤجر الرسوم والضرائب والتكاليف المثقلة للعين المؤجرة، كما يجوز للمستأجر أن يلزم المؤجر بالقيام بكل تكليف يفرضه المشرع، إذا كان إمتناع المؤجر عن اجرائه من شأنه أن يهدد إنتفاع المستأجر، وعليه فإن المؤجر يتحمل القسط الأكبر من أعمال الصيانة بالإضافة إلى التكاليف المثقلة للعين وهذا ما يدفعنا إلى القول بضرورة إعادة النظر في تلك النصوص حتى نتجنب تهرب المؤجر من تلك الأعباء.
  - إن من أهم الاعتبارات التي دعت المشرع إلى وضع قواعد ضمان التعرض والاستحقاق هي عدم كفاية القواعد العامة لإنهاء العقد وذلك لتحقيق التوازن العقدي بين طرفي العلاقة الإجارية هذا من جهة ومن جهة أخرى أن أساس أحكام ضمان التعرض والاستحقاق هو الإبقاء على العقد مرتبا لآثاره بين طرفيه، ومن ثم ترتيب التعويضات استنادا إلى أحكام المسؤولية العقدية.
  - إن ضمان التعرض الإستحقاق يعتبر من أهم الإلتزامات القانونية التي يرتبها القانون على المؤجر وهو إلتزام أراد به المشرع وراءه تعزيز الحماية القانونية للمستأجر، وذلك بالإعتراف له بعدة حقوق كالحق في رفع دعوى الضمان.

- يلاحظ أن المشرع قد ألغى الفقرة الثانية من المادة 487 ق م بعد التعديل حيث كانت تجيز قبله للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الايجار في حاله وقوع تعرض مادي من الغير الأمر الذي يجعل من حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة مهدد بعدم الاستقرار.
- ما يلاحظ أن إلتزام المستأجر بعدم التغيير في العين المؤجرة كان مقيدا بعدم الاضرار بالمؤجر، إلا أن المشرع غير نظرتة في التعديل الأخير فأصبح يشترط وجوب الإذن الكتابي من قبل المؤجر وهذا ما لا يمكن حدوثه في أغلب الأحيان لإن المستأجر لا يمكنه تسليم محرر مكتوب للمؤجر ليصبح دليل إثبات ضده في حالة النزاع أمام المحكمة، كما أن المشرع لم يبين ما اذ كانت الكتابة رسمية أو عرفية، كما أن هذا الأمر يعتبر اجحاف في حق المستأجر وإخلال بحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة والتي تكون في معظم الأحيان بحاجة إلى بعض التعديلات.
- إن إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يمتد أيضا إلى وجوب استعمالها استعمالا مألوفاً لذا يسأل عما يصيب العين من تلف أو هلاك أثناء انتقاعه بها، هذا ويقع عبء الإثبات على المستأجر لا المؤجر، فعليه أن يثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة في المحافظة على العين، كما يلزم أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وهي كلها التزامات تكفل للمؤجر حماية قانونية تجعل منه الطرف الأقوى في العلاقة الايجارية مقارنة بالمستأجر.
- لقد منح المشرع للمؤجر ضمانات تمكنه من استيفاء حقه في دفع بدل الإيجار، حيث يكون للأطراف أن يتفقا على أن يقدم المستأجر كفالة عينية أو شخصية للوفاء ببذل الإيجار كما قرر المشرع أيضا للمؤجر إمتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، في حين لم يشر لمثل هذه الضمانات بالنسبة للمستأجر.
- إن المشرع بموجب القانون 07-05 تولى عن تطبيق أحكام حق البقاء وإخضاع عقود الايجار التي أبرمت بعد هذا التعديل إلى أحكام القواعد العامة في الإيجار رغم أن أزمة السكن ما زالت قائمة بالرغم من جل التشريعات لم تتخل عن حق البقاء كالمشرع الفرنسي.

- إن إلغاء المشرع لحق البقاء نرى فيه اخلال المركز القانوني الذي كان يتمتع به المستأجر، الأمر الذي يجعل من المستأجر تحت رحمة المؤجر كما أنه يفقده الاستقرار والاطمئنان في العلاقة الإيجارية مما يدفعنا إلى القول أن معظم النصوص المعدلة جاءت في مصلحة المؤجر على حساب المستأجر.

### الاقتراحات:

- إن التعديل قد ركز على استبدال المصطلحات والعبارات وإن كان مهما في احيانا كثيرة، إلا أن هذا الاستبدال بلا جدوى، لدى نقترح لو يتم التركيز أكثر على جوهر الموضوع خدمة لمصلحة المتعاقدين.
- إن المشرع في أغلب الأحيان يقوم بالإحالة على النصوص المنظمة لتسليم المبيع رغم الاختلافات الموجودة بين عقدي البيع والإيجار فحبذا لو يلغي تلك الإحالة ويفرد لها نصوص خاصة.
- أما فيما يتعلق بضمانات الوفاء ببديل الإيجار فنقترح على المشرع أن يضيف استثناء آخر على حق المؤجر في حبس منقولات العين المؤجرة أو إستردادها، يتمثل هذا الإستثناء في عدم جواز الحبس أو الاسترداد إذا كانت الكفالة التي قدمها المستأجر كافية للوفاء بالبديل.
- يجب أن يتم تنظيم ملتقيات ودورات تكوينية وحث القضاة على العمل المستمر والبحث من أجل مسايرة التعديلات والمستجدات التي تطرأ على عقد الإيجار.
- ضرورة علم كل من المؤجر والمستأجر بجميع الإصلاحات والتعديلات الخاصة باحكام عقد الإيجار وذلك من أجل إستقرار العلاقة الإيجارية القائمة بينهما.
- ما نلاحظه في واقعنا العملي أن معظم العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر تتم خارج إطار القانون فنقترح على المشرع أن ينص على جزاءات صارمة على المخالفين لإن معظم النزاعات التي تقع حول العلاقة الإيجارية تتم خارج المحكمة والتي تؤدي في أحيان كثيرة إلى وقوع جرائم .

## أولاً: المصادر

- أ. القرآن الكريم  
ب. صحيح البخاري

## ثانياً: المراجع

## ✚ الكتب:

1. أبو السعود رمضان، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، د ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1996.
2. الجباني إبراهيم فتحي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
3. العربي بلحاج، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
4. العبيدي علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2009.
5. العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2009.
6. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ الإيجار والعارية، ج1، المجلد الأول، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
7. المنجي محمد، الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000.
8. تتاغو سمير: عقد الإيجار، د ط، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2008.
9. خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط1، دارالخلدونية، الجزائر، 2008.



10. سعد نبيل إبراهيم، العقود المسماة بالإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، د ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2003.
11. سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، د ط، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
12. شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
13. شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
14. قاسم محمد حسن، العقود المسماة البيع-التأمين-الإيجار، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.
15. محمد سامي، الأسس القانونية لعقود الإيجار\* عقد الإيجار الأصلي والتعاقد من الباطن، د ط، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009.
16. نصار أحمد محمد محمود، عقد الإيجار فقها وتطبيقا، د ط، د ن، د ت.

### ✚ الرسائل والمذكرات الجامعية

- أ. بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019.
- ب. وسيلة خلدون، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة-قسنطينة، كلية الحقوق، 2015-2016.
- ت. سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، مذكرة من اجل، الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014.

- ث. خديجة زروقي، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2012-2013.
- ج. تركي وليد، ضمان التعرض والإستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود مدنية وتجارية، جامعة باجي مختار - عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2010-2011.
- ح. عبد الكريم نيسان، أمغار نورة، وسائل حماية المؤجر في حالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنقضاء عقد الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2018-2019.
- خ. بلعياشي أسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018.
- د. قلول زينب، فارسي سارة، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم لقانونية والإيدارية، 2015-2016.
- ذ. أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2012-2013.
- ر. أم الخير شيلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محمد أولحاج - البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2012-2013.

**المحاضرات:**

1. محمدي فريدة، عقد الإيجار، محاضرات أقيمت على طلبة الليسانس، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009.

**القوانين:**

- أ. القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم لأمر رقم 58/75 المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- ب. القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.
- ت. الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- ث. الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 22.
- ج. الأمر 66-156 مؤرخ في 12 صفر 1386 الموافق ل08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
- ح. المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993.
- خ. المرسوم التنفيذي 08-142 مؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل11 مايو سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- د. المرسوم التنفيذي 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 17 مؤرخة في 30 مارس 1994.

ذ. مرسوم تنفيذي رقم 98-43 مؤرخ في 1 فبراير 1988، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات النشاط الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر عدد 05 مؤرخة في 04 فبراير 1998، ص 16 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016، ج ر عدد 70 مؤرخة في 08 ديسمبر 2016.

ر. مرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 13 أبريل 1976.

ز. مرسوم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير، 1977.

#### المقالات:

منتديات ستار تايمز، التنبيه بالإخلاء والتعديلات الجديدة في الجزائر، [www.startimes.com](http://www.startimes.com)، 2007/11/19.



35	الفرع الأول: المدة من خلال التشريع السابق
39	الفرع الثاني: المدة من خلال التشريع الجديد
41	المطلب الثالث: الأجرة
41	الفرع الأول: طبيعة الأجرة
46	الفرع الثاني: كيفية تقدير الأجرة
52	المبحث الثالث: إثبات عقد الإيجار ونفاذه
52	المطلب الأول: إثبات عقد الإيجار
52	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار وفق القواعد العامة
54	الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07
58	المطلب الثاني: نفاذ عقد الإيجار
58	الفرع الأول: شروط نفاذ عقد الإيجار في حق الغير
60	الفرع الثاني: الأثر القانوني المترتب في حالة نفاذ عقد الإيجار
61	خلاصة الفصل

### الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار وإنقضاءه

63	تمهيد
65	المبحث الأول: آثار عقد الإيجار
65	المطلب الأول: إلتزامات المؤجر
65	الفرع الأول: إلتزام المؤجر بالتسليم
75	الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بالصيانة

80	الفرع الثالث: إلتزام المؤجر بضمان التعرض.....
95	الفرع الرابع: إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.....
102	المطلب الثاني: إلتزامات المستأجر.....
102	الفرع الأول: إلتزامات المستأجر يدفع الأجرة.....
115	الفرع الثاني: إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة بحسب ماأعدت له.....
118	الفرع الثالث: إلتزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة.....
119	الفرع الرابع: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة.....
127	المطلب الثالث: تصرف المستأجر في حق الإيجار.....
127	الفرع الأول: التنازل عن الإيجار.....
128	الفرع الثاني: الإيجار من الباطن.....
129	الفرع الثالث: شروط التنازل عن الإيجار والإيجار الباطن.....
131	المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإيجار.....
131	المطلب الأول: إنتهاء عقد الإيجار بإنتهاء مدته.....
131	الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار وفقا للقانون القديم.....
133	الفرع الثاني: أحكام التبنيه بالإخلاء.....
136	الفرع الثالث: إنتهاء عقد الإيجار وفقا للمرسوم التشريعي 03-93 والقانون 05-07.....
137	المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته.....
137	الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار لأحد الأسباب العارضة العامة.....
140	الفرع الثاني: حالة العذر الطارئ.....

144	المطلب الثالث: إستمرارية عقد الإيجار بعد توافر عناصر إنقضاءه
144	الفرع الأول: تجديد عقد الإيجار رضائيا
147	الفرع الثاني: حق البقاء في العين المؤجرة
162	خلاصة الفصل
163	خاتمة
168	قائمة المصادر والمراجع
173	الفهرس
177	ملخص اللغة العربية
178	ملخص باللغة الفرنسية
179	ملخص باللغة الإنجليزية



## المخلص:

نظم المشوع الخوازي عقد الإيجار في المواد 467-537 من القانون المدني وبعد التعديل الأخير بموجب القانون 05/07 ألقى بعض المواد وأضاف نصوص جديدة.

ولكي ينعقد الإيجار يجب أن تتوفر أركانه مثله مثل باقي العقود، وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى الشكل الذي يوغ فيه الطرفان إتفاقهما.

ويوتب عقد الإيجار التامات في ذمة طرفيه، فالمؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة حتى يتمكن المؤجر من الانتفاع بها، وكذلك الإلتزام بالصيانة طوال مدة الإيجار كالتزميمات الضرورية، ، وكذلك إلتامه بضمان التعرض سواء تعرضه الشخصي أو التعرض الصادر من الغير وكذلك الإلتزام بضمان العيوب الخفية، أما المستأجر فيلتزم بإستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها وكذلك الإلتزام بعدم التغيير في العين المؤجرة، وكذلك الإلتزام بالوفاء بالأحوة والإلتزام برد العين المؤجر عند إنتهاء عقد الإيجار، وكل إخلال بالالتزامات من قبل أحد الطرفين يوتب جزاءات فرضها المشوع بغية تحقيق الاستوار في العلاقة الايجلية.

و بما ان عقد الإيجار عقد مؤقت فإنه ينتهي بإنتهاء مدته المتفق عليها ويجب على المستأجر أن يخرج من العين المؤجر. وللمؤجر طوق قانونية تمكنه من إستعادتها في حالة رفض المستأجر الخروج. وقد ينتهي الإيجار قبل إنقضاء مدته إذا توافرت أحد الأسباب العرضة العين المؤجر، أو للعدر العامة كهلاك الطلئ كموت المستأجر.

ولقد ألقى المشوع بموجب القانون 07-05 الحق في البقاء الذي بموجبه تمتد عقود الإيجار رغم إنقضاء المدة المعينة فيه، وتخضع هذه القاعدة الى استثناء بموجب المادة 507 ق م.

### **Résumé:**

Le législateur algérien a réglementé le contrat de location dans les articles 467-537 du Code civil, et après le dernier amendement conformément à la loi 07/05, il a annulé certains articles et ajouté de nouveaux textes.

Pour que la location soit conclue, ses piliers, comme le reste des contrats, doivent être présents, qui sont la satisfaction, le lieu et la raison en plus de la forme sous laquelle les deux parties finalisent leur accord.

Le contrat de location prévoit des obligations pour les deux parties, de sorte que le bailleur est obligé de remettre le bien loué afin que le locataire puisse en bénéficier, ainsi que l'obligation de maintenir pendant toute la durée de la location, telles que les réparations nécessaires, ainsi que son obligation d'assurer l'exposition, que ce soit son exposition personnelle ou l'exposition émise par d'autres, ainsi que l'obligation de garantir les vices cachés, comme pour le locataire Il est tenu d'utiliser le bien tel qu'il a été préparé pour lui et de le conserver, ainsi que l'obligation de ne pas modifier le bien loué, ainsi que l'obligation de respecter le loyer et l'obligation de restituer le bien loué à l'expiration du contrat de location, et tout manquement aux obligations par l'une des parties prévoit les pénalités imposées par le législateur afin d'assurer la stabilité du contrat de location.

Et comme le contrat de location est un contrat temporaire, il se termine à l'expiration de la période convenue et le locataire doit quitter le bien loué. Le locataire dispose de moyens légaux qui lui permettent de les reprendre en cas de refus du locataire de partir. La location peut prendre fin avant l'expiration de sa durée s'il existe l'une des raisons générales contingentes, comme la perte du bien loué, ou une excuse d'urgence comme le décès du locataire.

Et le législateur a aboli conformément à la loi 07-05 le droit de sursis en vertu duquel les contrats de bail se prolongent malgré l'expiration de la période spécifiée, et cette règle fait l'objet d'une exception en vertu de l'article 507 LC.

**Abstract:**

The Algerian legislator has regulated the rental contract in Articles 467-537 of the Civil Code, and after the last amendment in accordance with Law 07/05, it annulled some articles and added new texts.

For the rental to be concluded, its pillars, like the rest of the contracts, must be present, which are satisfaction, place and reason in addition to the form in which both parties finalize their agreement.

The rental agreement provides for obligations for both parties, so that the lessor is obliged to hand over the leased property so that the lessee can benefit from it, as well as the obligation to maintain throughout the duration of the rental, such as necessary repairs, as well as his obligation to ensure the exhibition, whether it is his personal exhibition or the exhibition issued by others, as well as the obligation to guarantee the hidden defects, as for the tenant He is obliged to use the property as it was prepared for him and to keep it, as well as the obligation not to modify the rented property, as well as the obligation to respect the rent and the obligation to return the rented property to the The expiration of the rental agreement, and any breach of obligations by one of the parties provides for penalties imposed by the legislator in order to ensure the stability of the rental agreement.

And since the rental agreement is a temporary contract, it ends when the agreed period expires and the tenant must vacate the rental property. The tenant has legal means which allow him to take them back in the event of the tenant refusing to leave. The tenancy may end before the expiration of its term if there is one of the general contingent reasons, such as the loss of the rented property, or an emergency excuse such as the death of the tenant.

And the legislator has abolished in accordance with Law 07-05 the right of suspension under which lease contracts are extended despite the expiration of the specified period, and this rule is subject to an exception under the article 507 LC.