

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق و العلوم سياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الليسانس في الحقوق أكاديمي

الميدان : حقوق و علوم سياسية

الشعبة : حقوق

التخصص : قانون خاص

من إعداد الطالب : صخري عقبة

بعنوان :

## ضمانات المستأجر في عقد الإيجار

### 2007

نوقشت و أجزت بتاريخ : .....

أمام اللجنة المكونة من السادة :

- أستاذ: قادري محمد لطفي      أستاذ مساعد أ      جامعة قاصدي مرباح      رئيسا
- أستاذ: طوابيبة حسن      أستاذ مساعد أ      جامعة قاصدي مرباح      مشرفا
- أستاذ: تبناني الطاهر      أستاذ مساعد ب      جامعة قاصدي مرباح      مناقشا

السنة الجامعية : 2016/2015



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق و العلوم سياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الليسانس في الحقوق أكاديمي

الميدان : حقوق و علوم سياسية

الشعبة : حقوق

التخصص : قانون خاص

من إعداد الطالب : صخري عقبة

بعنوان :

## ضمانات المستأجر في عقد الإيجار

### 2007

نوقشت و أجزت بتاريخ : .....

أمام اللجنة المكونة من السادة :

- أستاذ: قادري محمد لطفي      أستاذ مساعد أ      جامعة قاصدي مرباح      رئيسا
- أستاذ: طوابيبة حسن      أستاذ مساعد أ      جامعة قاصدي مرباح      مشرفا
- أستاذ: تبناني الطاهر      أستاذ مساعد ب      جامعة قاصدي مرباح      مناقشا

السنة الجامعية : 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

أولاً و قبل كل شيء نحمد الله عز وجل على توفيقه لنا، الذي ألهمنا هبة الصبر و تحمل عناء هذا المشوار إلى نهايته.

كما نتوجه بالشكر الجزيل و فائق الاحترام و التقدير إلى الأستاذ المشرف طوابية حسن لتواضعه و سمو أخلاقه و الذي أسعدني بإشرافه على رسالة التخرج و على كل المجهودات التي بذلها من أجل إتمام هذه الدراسة و على حسن التعامل و نصائحه القيمة التي كانت السند في هذه المذكرة.  
كما أتقدم بالشكر إلى الأستاذة صالحى سمية و إلى كل المحامين الذين لم يبخلوا علي بنصائحهم.

و إلى كل أعوان و عمال المكتبات على مستوى ولاية ورقلة.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى الصديقان شاوش يوسف و بوسته محمد الأمين و رباب صبرينة على مساعدتهم لي لإنجاز هذه المذكرة.

و إلى كل من ساهم و أمد يد العون و المساعدة من بعيد أو قريب في سبيل إنجاز هذه المذكرة المتواضعة.

# الإهداء

أهدي ثمرة نجاحي إلى من يضوي بنوره بيتنا الذي أحمل اسمه بكل  
افتخار إلى الرجل الذي علمني معنى الحياة إلى أبي حفظك الله و  
أدامك لنا.

إلى منبع الحنان، تخجل الكلمات التي تعبر لكي عن امتناني  
بفضلك ما أنا عليه الآن إلى أمي حفظك الله و أدامك لنا أيضا.

كما أهدي هذا الجهد المتواضع إلى إخوتي اعز الناس علي و إلى كل  
عائلة صخري و إلى كل أصدقائي و كل من ساعدني في هذا المشوار  
و أمدني بالروح المعنوية.

## مقدمة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة و البيع، و يرجح البعض أنه قد تلاها في الظهور مباشرة، و هو يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة الناس، ذلك أنه من النادر أن لا تجد بينهم مؤجرا أو مستأجرا، فهو ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع، و هما طبقة الملاك المؤجرين ، و طبقة غير الملاك المستأجرين، كما يعد عقد الإيجار بالنسبة للملاك خيرا وسيلة يستثمرون بواسطتهم أموالهم، فيحصلون على عائد دون الاضرار إلى إخراجها من ذممهم المالية.

و الإيجار دائما يمثل مرآة عاكسة للتغيرات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و حتى الأخلاقية التي تحدث في المجتمع، و منها ما نراه و نسمع به من انحدار للقيم الأخلاقية في مجتمعنا تجسده المشاكل و الصراعات بين المؤجرين و المستأجرين مما تعج به ساحات المحاكم، و ربما كان ما لا يصل منها أكبر بسبب عزوف الكثير منهم عن نقل نزاعاتهم إلى القضاء إلى سبب أو آخر، فهذه الصراعات تدل دلالة واضحة على انتشار الأثرة و الكذب و انعدام الثقة و انحصار الإيثار و الصدق و الأمانة و غياب الحب و المودة بينهم.

و تسري الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني إيجار العقارات و المنقولات على السواء، غير أنه يلاحظ أن المشرع قد أولى العناية الأكبر لإيجار العقار لما له من أهمية اقتصادية و اجتماعية كبيرة ربما، رغم أن إيجار المنقول قد بدأ يحتل هو الآخر مكانة مهمة في حياة الناس لا يمكن نكرانها خاصة في عصرنا الحالي، لما ناله من قيمة اقتصادية معتبرة منححتها إياه التكنولوجيا الصناعية. و رغم أن أهم داع وراء لجوء الناس إلى هذا العقد هو حاجتهم للسكن، فإن ازدهار الأنشطة التجارية و الحرفية زادت من إقبال عليه لما يوفره من فضاءات مواتية لها.

و لقد تأثر التشريع الوطني أينما تأثر بتخلي الجزائر عن الاشتراكية كنظام سياسي و اقتصادي، و تبنيتها الليبرالي الرأسمالي بشقيه السياسي و الاقتصادي، و التنظيم القانوني لعقد الإيجار لم يكن في منأى عن هذا التأثير كما سبق و أن ذكرناه، و هو ما يتجلى في تعديل المشرع لنصوص القانون المدني المتعلقة للإيجار و استغنائه عن العديد من مواضيعه، و من أهمها الحق في البقاء، بعد أن كان حقا يكرسه القانون و تعتبر مخالفته مساسا بالنظام العام، و من الناحية الفلسفية يمكن القول أن هذه القفزة الإيديولوجية أعادت لمبدأ سلطان الإرادة و فسحه المجال للمتعاقدين في الاتفاق حول بنود العقد، فإنه قد جانب الصواب من حيث أن هذا المبدأ يقتضي أن يكونا على درجة من التكافؤ، و هو ما ليس متوفرا في ظل أزمة السكن الحادة التي تعيشها بلادنا، مما يجعل المستأجر طرفا ضعيفا مقارنة بالمؤجر، و هو الأمر الذي قد يحدث خلافا في التوازن بين مصالح المؤجر و مصالح المستأجر، و يستدعي تدخل المشرع بأحكام أمرة في بعض المسائل كالنص على حد أقصى للأجرة و حد أدنى لمدة الإيجار.

و لهذا أنصب اهتمامنا على دراسة الموضوع من الناحية القانونية و الناحية التنظيمية و هدفنا كل ذلك هو التعرف و بصفة مفصلة على عقد الإيجار من كافة جوانبه (التعريف، الخصائص، الأركان...) هذا من جهة و من جهة أخرى ضمانات المستأجر معتمدين في ذلك المنهج المقارن كأسلوب للإلمام بعناصر البحث بصورة كاملة.

و قد ناقشنا في موضوعنا هذا الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الجوانب الأساسية لعقد الإيجار؟ و ماهي ضمانات المستأجر وفق التعديل الجديد؟  
و للإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت لتقسيم بحثي إلى ثلاث مباحث:

### **المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار**

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

المطلب الثاني: خصائص و أركان عقد الإيجار

المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن باقي العقود الأخرى :

### **المبحث الثاني: ضمانات المستأجر قبل تعديل 2007**

المطلب الأول: ضمان التعرض

المطلب الثاني: ضمان العيب الخفي

### **المبحث الثالث: الضمانات الحديثة للمستأجر في عقد الإيجار**

المطلب الأول: الشكلية في عقد الإيجار

المطلب الثاني: الأجرة والالتزام المؤجر بالصيانة

### **أهمية الدراسة:**

إن موضوع عقد الإيجار بصفة عامة و أهميته في الجزائر بصفة خاصة يكتسي أهمية بالغة و كبيرة جدا له ارتباط كبير بالمجتمع، وكذا العلاقة بين المؤجر و المستأجر حيث نضمها هذه الأخيرة المشرع الجزائري بصيغة منتظمة و صريحة و ذلك بما جاء في نصوص القانون المدني الجزائري أثر تبيان أهمية عقد الإيجار و مساهمته في القضاء على أزمة السكن و توسيع نشاط العقارات، و أيضا تسهيل العملية التجارية التي تقتضي المساهمة و التبادلات التجارية التي تسيرها المحلات التجارية التي تعطي دفعة تنموية و يسر المعاملات التجارية و الدفع نحو التطور و الازدهار الاجتماعي المنشود.



## أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة للتوصل إلى مجموعة من النقاط التي يمكن حصرها كالتالي:

- 1/ محاولة إعطاء مفهوم لعقد الإيجار و إبراز صيغته القانونية و الموضوعية.
- 2/ كذا تبيان أهم الخصائص التي يتحلى بها عقد الإيجار و إبراز أهم الأركان التي يرتكز عليها.
- 3/ و كذا تمييز عقد الإيجار عن بعض العقود الأخرى.
- 4/ توضيح الكيفية التي تم تناولها لهذا العقد من قبل المشرع الجزائري.
- 5/ توضيح أهم ضمانات المستأجر في عقد الإيجار.

## المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار

## المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة و البيع، و يرجح البعض أنه قد تلاها في الظهور مباشرة، و هو يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة الناس، و ذلك أنه من النادر أن لا تجد بينهم مؤجرا أو مستأجرا، فهو ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع و هما طبقة الملاك المؤجرين، و طبقة غير الملاك المستأجرين، و لذلك نقسم هذا المبحث الى مطلبين الأول تحت عنوان ماهية عقد الإيجار و المطلب الثاني خصائص و أركان عقد الإيجار، أما المطلب الثالث تمييز عقد الإيجار عن باقي العقود الأخرى.

## الفرع الأول: التعريف الفقهي

يعرف الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية بأنه "عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجر".<sup>1</sup>

و جدير بالذكر أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع، و الفرق بين الإثنين يكمن فقط في كون الحق الذي ينتقل من البائع الى المشتري هو حق ملكية بينما ينتقل من المؤجر الى المستأجر حق منفعة.

عرف فقهاء الشريعة الإسلامية عقد الإيجار في المادة 577 من مرشد الحيران بأنه "هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء يصلح أجره" كما اتفق على مشروعية عقد الإيجار و ذلك لحاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان و قد استدلوا بقوله تعالى : (فإن أرضعن فأتوهن أجورهن )، كما استدلوا بقوله - صلى الله عليه و سلم - : أعطوا الأجير أجره قبل ان يجف عرقه).

يراد بالإيجار شرعا بيع المنفعة وهذا هو المعنى اللغوي أيضا، ولهذا ذهب أكثر الفقهاء إلى جواز إجارة الشجر لثمر عين والإجارة بيع المنفعة لا بع العين . كما ذهب الى عدم جواز إجارة الشاه للبنها أو سمنها أو صوفها و ذلك لنفس العلة. وذهبوا أيضا إلى عدم جواز استئجار المكيلة و الموزونات و ذلك لعدم إمكانية الانتفاع بها إلا بعد استهلاك أعيانها والمعقودة عليه في الإجارة هو المنفعة لا العين.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي و نظرياته العامة، شركة الإعلانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة. د.ت.ن، ص274.

<sup>2</sup> محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثالثة، المطبعة الأميرية، المادة 577.

## الفرع الثاني: التعريف القانوني

يعرف القانون المدني الفرنسي عقد الإيجار في المادة 1709 بأنه " عقد يلتزم به أحد المتعاقدين ان يجعل الآخر ينتفع بالشيء ، في مدة معينة ولتزم هذا الأخير بدفعها " .

اما المشرع المصري فقد عرفها في المادة 558 من القانون المدني : " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلومة " .

ويقابل هذا نص المادة 362 إلى 454 من التقنين المصري القديم الذي بنص " إجارة الأشياء عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر و المرفقة بمدة معينة"<sup>1</sup>.

كما عرفت المادة 258 من القانون الأردني الإيجار بأنه : " تملك المؤجر لمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم "<sup>2</sup>

يتضح من هذا التعريف ان مفهوم القانوني للإيجار هو حصول أحد الأشخاص على منفعة شيء يعود لشخص آخر لمدة معينة ولقاء عوض .

أما القانون المدني الجزائري عرفه في المادة 467 " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، يجوز ان يحدد بدل نقدا أو بتقديم أي عمل آخر .

بالرجوع الى تعريف القانون المدني للإيجار، يمكن ان نستكشف عناصر عقد الإيجار و هي العين المؤجرة، مدة الإيجار و الأجرة، كما ذكر المشرع أهم الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار على طرفيه، و هي تمكين المؤجر للمستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، و دفع المستأجر أجرة للمؤجر لقاء هذا الإنتفاع.<sup>3</sup>

<sup>11</sup> زليخة كماسي، نفيسة بخالد، وهيبه بردود. عقد الإيجار المدني. مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الادارية. كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية. قسم العلوم القانونية و الادارية. جامعة ورقلة. سنة 2003-2004 ص.4

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي. العقود المسماة البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين. دار الثقافة للنشر و التوزيع. الأردن. سنة 2010. ص.4.

<sup>3</sup> مولود ديدان. القانون المدني. دار بالقيس للنشر. الجزائر سنة 2012 ص.96.

المطلب الثاني : خصائص و أركان عقد الإيجار .

الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار

1- عقد الإيجار هو عقد شكلي :

اتجه القانون المدني شيئا فشيئا جعل عقد الإيجار عقدا شكليا ، بعدما كان عقدا رضائيا لا يشترط لانعقاده شكلا خاصا فبدأ المشرع بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتضمن النشاط العقاري في المادة 21 في الفقرة الأولى منه بالنص على أن تتجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ، و يحزر كتابيا بتاريخ مسمى .

وأردف المشرع هذا المرسوم التشريعي بمرسوم تنفيذي ، صادق بموجبه على النموذج الذي يجب أن يكتب وفقه عقد الإيجار . رغم ذل لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية ، كما أنه لم يرتب البطلان على تخلفها ، و إنما نص في المادة 21 الفقرة الثانية من نفس المرسوم التنفيذي على معاقبة المؤجر وحده إذا خالف هذا الحكم ، وذلك طبقا للأحكام التشريعية السابقة ، مع بقاء عقد الإيجار ساريا لمدة سنة من تاريخ معارضة المخالفة شرط أن يحوز المستأجر وصلا يثبت العلاقة القائمة بينه و بين المؤجر .

غير أنه بصدد مراجعة نصوص القانون المدني عدل المشرع النصوص المنظمة لعقد الإيجار وكان مما سنه وجوب ان ينعقد الإيجار ، كتابيا و يكون ثابت التاريخ و إلا كان بطلا وغني عن البيان أن هذه الكتابة هي ركن ينعقد بها عقد الإيجار ، لأن المشرع رتب على تخلفها البطلان ويكفي ان تكون الكتابة عرفية ، إذا لم يشترط المشرع الرسمية عند تحرير عقود الإيجار .<sup>1</sup>

2- عقد الإيجار من عقود المعاوضة :

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة لان كل طرف فه يأخذ مقابل يعطي . فمثلا المؤجر يقدم يقدم منفعة للمستأجر وفي مقابل ذلك يأخذ الأجرة ، وهكذا بالنسبة للمستأجر يقدم الأجرة ويأخذ المنفعة.<sup>2</sup>

3- الإيجار من العقود الملزمة لجانبين :

حيث انه يرتب في جانب كل من المتعاقدين التزامات متقابلة. فالمؤجر يقع على عاتقه عدة التزامات تهدف في جملتها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء. و المستأجر يلتزم في المقابل بعدة التزامات أهمها بطبيعة الحال الالتزام بدفع الأجرة .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> هلال شعوة.الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني.ط1.جسور للنشر و التوزيع.الجزائر.سنة2010.ص14.

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي.مرجع سابق.ص204.

**4- عقد الإيجار من عقود المدة :**

عقود المدة هي العقود المستمرة في الزمان، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً، فتقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية، كالיום، الشهر، الفصل و السنة، و مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً للأجرة، فالزمن عنصر جوهري فيه، لأن الانتفاع يبرر بمرور الوقت، وهو يختلف عن العقود الفورية التي لا يلعب فيها الزمان دوراً جوهرياً ، لأن الأجرة تسحب على أساس مدة الانتفاع.<sup>2</sup>

**5- عقد الإيجار يرد على الأشياء غير قابلة للاستهلاك :**

ذلك أن عقد الإيجار يمنح للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية معينة، على أن يعيدها للمؤجر عند انتهاء تلك المدة، لأن نية المتعاقدين و غايتهم من إبرام العقد هو انتفاع المتعاقد الآخر بهذه الأشياء مدة العرض، ثم ردها عينا لصاحبها فاتفاق الطرفين جعل من هذه الأشياء غير قابلة للاستهلاك رغم أن طبيعتها كذلك.<sup>3</sup>

**6- عقد الإيجار عقد مستمر :**

ذلك لأن للالتزامات الرئيسية التي ينشأ عنه ولو أنها تنسأ فور العقد ، إلا انه لا يتم تنفيذها إلا خلال مدة ، قد تطول أو تقصر ، لذلك إذا فسخ عقد الإيجار أو بطل فإنه لا يكمن إنكار الآثار التي تترتب على العقد قبل الفسخ أو الإبطال ، فهي آثار قد تحققت أو انتهت ، فطالما ان عقد الإيجار يرتبط بمدة معينة ، فهو بذلك عقد مؤقت فالمدة فيها تكون جوهرياً ، فبذلك يختلف عن العقود الفورية.<sup>4</sup>

**7- عقد الإيجار عقد إدارة :**

يعد عقد الإيجار في الأصل من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف لأنه ينشأ للمستأجر حقا شخصيا على العين المؤجرة ولا يمنحه حقا عينيا.

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد. العقود المسماة منشآت المعارف. مصر. سنة 2003. ص 13.

<sup>2</sup> هلال شعوة. مرجع سابق. ص 16.

<sup>3</sup> عصام أنور سليم. الوجيز في عقد الإيجار. دار المطبوعات الجامعية. القاهرة. سنة 2000. ص 67.

<sup>4</sup> زليخة كمامي، نفيسة بخالد، وهيبه بردود. مرجع سابق. ص 7.

## الفرع الثاني : أركان عقد الإيجار .

لكي ينعقد عقد الإيجار صحيحا مرتبا لأثاره القانونية، يجب أن تتوفر أركانه مثله مثل باقي العقود، و هي الرضي و المحل و السبب، بالإضافة الى الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الطرفان اتفاقهما، بالنسبة للعقود الشكلية، و عليه يجب أن يتراضى الطرفان، بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما، وأن تتطابقا هاتين الإرادتين حول المسائل الأساسية في عقد الإيجار، ألا و هي ماهية العقد، العين المنتفع بها، بدل الإيجار و المدة، كما يجب أن تكون كل من إرادة المؤجر و المستأجر حرة و متتورة، لم يلحقها عيب من العيوب يجعلها غير سليمة، بالإضافة الى وجوب توفر الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر. و بالنسبة للمحل في عقد الإيجار فهو مزدوج، يتمثل في منفعة العين المؤجرة و دفع الأجرة، وكلاهما يقاسان بمدة زمنية معينة. أما السبب في عقد الإيجار فلا جديد يضاف على ما ذكرته القواعد العامة و فصلت فيه. و لقد أضاف المشرع لهذه الأركان ركن رابع و هو الشكل فأصبح عقد الإيجار عقدا شكليا وفق النصوص الجديدة.<sup>1</sup>

## المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن باقي العقود الأخرى :

والمقصود بذلك هو تكييف العقد لمعروض بإعطائه الوصف الصحيح في القانون لأن التكييف لا يتوقف على ما يذكره المتعاقدان في هذا الشأن ، بل على ما يعطيه القانون باتفاقهما من وصف باعتبار ذلك مسألة قانونية و التكييف مسألة أولية يعتمد عليها القضاء و يجب ضبطها قبل معرفة أثر العقد .

## 1/ الإيجار والبيع :

الإيجار قد يلتبس بالبيع بحيث قد يتشابهها وخاصة في بعض أنواع العقود وعندما يتعلق الأمر ببيع المنفعة و هي الثمار المستقبلية، فقد تدق الصعوبة في التكييف بين العقد بيعا للثمار او إيجارا للأرض. و إذا حولنا أن نرجع إلى ما إذا كان العقد إيجار أو بيع فيجب التمييز بين المحصول و الثمار. فالمحصولات هي التي ستخرج وستؤدي إلى انتقاص من أصل الشيء، والعقد الوارد هذه المحصولات يعتبر بيعا وليس إيجارا للأرض سواء كان المقابل فيه مبلغا معيناً أو محسوباً على أساس الثمن.<sup>2</sup>

و أما الثمار التي تنتجها الأرض بصفة دورية مستمرة دون ان تنقص من أصلها كالثمار الزراعية فإن هذا الأمر يثير الصعوبة في اعتبار العقد بيعا للثمار أو إيجارا للأرض .

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 29.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المجلد 6 الإيجار و العارية ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، سنة 1997، ص 6.

فحكم القضاء الفرنسي بأنه يعد عقد بيع ثمار الأشجار ولو سماه لمتعاقدان إيجار طالما ان المالك احتفظ لنفسه بالحق استعمال الأرض محل العقد. وكذلك إذا كان عن زراعة الأرض على مالك كان العقد بيعا وأما إذا كان على الطرف الآخر كان عقد إيجار.<sup>1</sup>

## 2/ الإيجار و المقاوله:

رغم أن المشرع قد أولى عقد المقاوله تنظيما مستقلا وأعتبره من العقود الواردة على العمل و ليس المنفعة في المادة 549 من القانون المدني بأنه "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، فإنه قد يدق الفصل بينما إذا كان العقد محل النزاع إيجارا أو مقاوله، كالحالة التي توضع فيها شركة التلفون أو الماء أو الغاز و الكهرباء و المعدات، كالمعدات أو أجهزة الهاتف في خدمة الزبون، فهل يكون العقد الوارد على هذه المعدات عقد إيجار لهذه الأجهزة أو عقد مقاوله؟

ذهب الرأي الراجح الى كون هذه العقود عبارة عن مقاولات، و ما وضع تلك المعدات إلا لتسهيل العمل أو العمل أو الخدمة التي تقدمها تلك الشركات، إذ لا تعتبر المعدات إلا جزءا من مجموع الأعمال التي يستفيد منها الزبون في سبيل تنفيذ عقد المقاوله الذي أبرمه مع الشركة.<sup>2</sup>

## 3/ الإيجار و العارية :

الأصل ان يرد كل ممن العقدين على الانتفاع بشيء و مع ذلك فالفارق الأساسي بينهما أنت الإيجار انتفاع بمقابل وأما العارية فهي الانتفاع بدون عوض، ويعرف المشرع الجزائري عقد العارية على انه عقد يلتزم بمقتضاه المعير ان يسلم شيئا غير للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة او في غرض معين على ان يردده بعد الاستعمال ( المادة 538 القانون المدني )

ومع ذلك قد تنثور الصعوبة عندما يكون عقد عارية بدون مقابل بشكل أجرة مستترة، كأن يقوم شخص بإيجار مسكن تحت غطاء إعارة . فهل هذا العقد عارية أم عقد إيجار، إذا رجعنا إلى القانون الجزائري في فصل الإيجار ن نجد أن إثبات عقد الإيجار يكون بحد أدنى بوصلات الأجرة التي يسلمها المؤجر على المستأجر (قبل التعديل ) و إلا اعتبرت عارية مع وجوب إثبات ذلك من قبل المعير في حالة شغل المستعير المسكن، حتى لا يتمسك بحق لبقاء قبل التعديل أن في التعديل وطبقا للمادة 467 مكرر فإن إثبات عقد الإيجار يكون كتابة تحت طائلة البطلان.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص6.

<sup>2</sup> توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، 1984، ص24.

<sup>3</sup> زليخة كمامسي، نفيسة بخالد، و هيبه برود. مرجع سابق، ص13.

## 4/ الإيجار و الوديعة :

اعتبر المشرع عقد الوديعة من العقود الواردة على العمل، مثله مثل المقاوله، و عرفتها المادة 590 من القانون المدني بأنها "عقد يستلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً الى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة و على أن يرده عينا". رغم ان عقد الوديعة محله عمل، يتمثل في حفظ المودع لديه للشيء محل الوديعة و لا ينتفع به كما هو الحال في عقد الإيجار، و للمودع أن يسترد حق الوديعة من المودع لديه. بمجرد طلبه على خلاف الحال في عقد الإيجار، إذ لا يسترد المؤجر العين إلا عند انتهاء مدة الإيجار، فقد يدق التمييز بين هذين العقدين في فروض معينة، كذلك الفرض الذي يودع فيه الشخص أشياءه القيمة في خزانة البنك. فهل يكون هذا عقد إيجار للخزينة كي ينتفع بها العميل، أو هو عقد وديعة يلزم فيها البنك بحفظ الأشياء المودعة في الخزانة؟

لقد استقر الرأي على أن العقد عقد وديعة لأن التزام البنك بالمحافظة على الخزينة هو التزام أساسي و جوهري في العقد، غذ يتحمل البنك المسؤولية عند تلف الأشياء، إلا ما كان بفعل القوة القاهرة.<sup>1</sup>

## 5/ الإيجار وحق الانتفاع :

الانتفاع حق عيني باستعمال واستغلال عين تخص الغير والإيجار يمنح المستأجر منفعة المأجور، وعليه فإن كلا من حق المنتفع وحق المستأجر يرد على منفعة شيء، وعلى الرغم من هذا التشابه فإنهما يختلفان في عدة أمور منها :

- أ. أن حق المستأجر حق شخصي، بينما حق المنتفع حق عيني.
- ب. يكون حق المستأجر دائماً بعوض، في حين أن حق المنتفع قد يكون بغير عوض.
- ت. إن مصدر حق المستأجر هو دائماً العقد، في حين أن مصدر حق المنتفع هو أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية الميراث.
- ث. الأصل أن حق المستأجر لا ينقضي بوفاة، في حين أن حق المنتفع ينقضي حتما بوفاة.
- ج. ومع وضوح الفرق بين هذين الحقين يحصل التباس بينهما كما لو استأجر شخص عقارا لمدى الحياة أو كما كان انتفاع لمدة قصيرة، وذلك لأنه غالباً ما يكون حق الانتفاع طويل أو لمدى حياة المنتفع و كون الإيجار لكمدة قصيرة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص27.

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص212.



## ملخص:

عقد الإيجار من أهم العقود المسماة و أكثرها شيوعا بين الأشخاص، إذ تكمن أهميته في تمكين غير القادرين على التملك من الانتفاع بما لا يملكون، فيشبعون بذلك حاجاتهم من سكن أو تنقل أو مزاوله أنشطتهم المهنية و التجارية و الصناعية، كما أنه و بالنسبة للملاك خير وسيلة يستثمرون بواسطتها أموالهم، فيحصلون على عائد دون أضرار الى إخراجها من ذممهم المالية.

و يمثل عقد الإيجار الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص، و هم المستأجرون المؤجرون على تعارض مصالحهما، و هذه المصالح المتعارضة هي ما جعلت المشرعين و هم بصدد تنظيمه، يحاولون وضع توازن يحفظ كل ذي حق حقه، و من أجل ذلك ما فنتت مواضيعه، سواء المدنية منها أو التي أفرد لها المشرع أحكاما خاصة أن تعرضت بين الفنية و الأخرى الى المراجعة و التعديل، طورا بالتعزيز و إضافة نصوص جديدة، و طورا بالاستغناء و إلغاء نصوص قديمة، و هذا ما في سأحدث عنه في المبحثين التاليين.

## المبحث الثاني: ضمانات المستأجر قبل تعديل 2007

## المطلب الأول: ضمان التعرض

يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا هادفا، وذلك كان لزمنا عليه الامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و ملحقاتها أو ينقص من هذا الانتفاع، فهو بذلك ضامن لعدم تعرضه الشخصي، و يعتبر في حكم التعرض الشخصي التعرض الذي يحدث من احد أتباع المؤجر، كما يكون لزمنا على المؤجر أيضا أن يمنع التعرض إذا وقع من الغير إذا كان مبينا على سبب قانوني حيث لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير.

## الفرع الأول: التعرض الشخصي

وضح المشرع الجزائري متى يضمن المؤجر للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة و هذا ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني الجزائري "على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع.<sup>1</sup>

و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه بل يمتد هذا الضمان إلى كل ضرر أو تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر

يقصد بالإخلال أو بالتعرض في عقد الإيجار هو تسبب المؤجر بعدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا هادفا سواء وقع هذا الإخلال بالعين في حد ذاتها أو تسبب في إحداث تغييرات بملحقاتها، و يلاحظ أن المشرع الجزائري قد جمع بين التعميم و التخصيص في نص المادة و ذلك زيادة في التأكيد على ضمان التعرض في عقد الإيجار و حماية للمستأجر، فعمم عدم التعرض على العين ثم خصص ذلك بمنع المؤجر من إحداث تغيير فيها أو في ملحقاتها و هذا ما ذهب إليه المشرع المصري في المادتين 373-458 من القانون المدني المصري،<sup>2</sup> و ذلك تجنبا منه لعدم اقتصار الضمان على مجال ضيق يضر بمصلحة المستأجر بينما القانون الفرنسي لم يعمم هذا النص حسب المادة 8723 من القانون

<sup>1</sup> بدوي نجاة بن ولها رشيدة تير صباح، ضمان التعرض و الإستحقاق، مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية، جامعة ورقلة، سنة 2000-2001، ص38.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) دار الفكر العربي، مصر، ص288-289.

المدني الفرنسي على أنه "لا يجوز للمؤجر أثناء مدة الإيجار أن يغير في شكل الشيء المؤجر" و هذا إنما يعد أحد تطبيقات التزام المؤجر العامة بعدم التعرض للمستأجر في انتفاع بالعين المؤجرة.<sup>1</sup>

### • أنواع التعرض:

رأينا أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود من الإيجار، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه، فمن ضمن لا يتعرض، و بناءا على ذلك يضمن المؤجر كل تعرض ينشأ عن فعله سواء أكان التعرض ماديا أم قانونيا، فنصوص القانون في هذا الصدد لا تفرق بين نوعي التعرض.

و يقصد بالتعرض المادي، قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر، أو حرمانه من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار، سواء أكانت تلك الفائدة مادية أم معنوية و دون أن يستند في هذا التعرض الى حق يدعيه و مثال ذلك الأعمال أن يدخل المنزل المؤجر بدون مبرر او يقوم بتعليق منزل مجاور يحجب الضوء و المنظر عين المؤجرة او ان يعدل في وجه الانتفاع الذي خصصت له العين المؤجرة...<sup>2</sup>

و هناك من يدخل في مفهوم التعرض المادي، ذلك التعرض المادي القائم على تصرفات قانونية، و مثاله أن يعطي المؤجر للغير عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر و يحتج به عليه كحق المشتري للعين المؤجرة إذ لم يكن تاريخ الإيجار اسبق من تاريخ البيع، وكحق مستأجر اخر متقدم. فإذا باع المؤجر العين المؤجرة و لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق اسبق من البيع، كان لمشتري العين المؤجرة حق يتعارض مع حق المستأجر، و له ان يخرج من العين، و كذلك الحكم إذا أعطى المؤجر للغير حق ارتفاق من شأنه ان يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين انتقاعا كاملا، أو رهن العين رهن حيازة مما يوجب انتقال حيازتها الى الدائن المرتهن فيتعارض ذلك مع انتفاع المستأجر بالعين، و كأن يقوم بتأجير العين ذاتها لمستأجر ثان عن ذات المدة، فيقوم للمستأجر الثاني حق شخصي يزاحم به حق المستأجر الأول ...

و الواقع أن مجرد قيام المؤجر بإعطاء الغير حقا يتعارض مع حق المستأجر، لا يعتبر بذاته تعرضا، و لكن إذا تعرض هذا الغير للمستأجر فعلا، عندئذ فقط تكون بصدد تعرض قانوني يضمنه المؤجر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص290.

<sup>2</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006 ص213.

<sup>3</sup> رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار) منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص404.

أما التعرض القانوني فيتحقق إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع. و مثال ذلك ان يقوم المؤجر بتأجير العين و هي غير مملوكة له، ثم يملكها بعد ذلك و يطالب المستأجر برد العين إليه استنادا الى ملكيته، فإذا حدث ذلك كان للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بضمان تعرضه الشخصي. و مثاله أيضا أن يؤجر شخص أرض لأخر ثم يظهر أن على الأرض حق مرور لأرض مجاورة، الأمر الذي يستوجب تحقق ضمان المؤجر لهذا الحق،

فإذا حدث و توفي مالك الأرض المرتفعة وورثه المؤجر، فلا يجوز له عندئذ أن يتمسك بحق المرور الثابت على الأرض التي سبق له تأجيرها حتى و لو كان هذا الحق قد ورثه من مورثه، فهو ضامن لأفعاله الشخصية حتى و لو استندت على أسباب قانونية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير

يلزم المؤجر بضمان التعرض الصادر منه و كذلك الصادر من مأموريه، و يمتد هذا الضمان إلى كل ضرر أو تعرض مبني على سبب قانوني الذي يسدر من مستأجرين آخرين و من أي شخص تلقى الحق من المؤجر نفسه، و هذا المعنى نستخلصه من نص المادة 483 من القانون المدني الجزائري و في نصها على أنه "لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه و من مأموريه بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر" من خلال نص المادة يتضح لنا أن التعرض الذي يضمنه المؤجر هو المبني على سبب قانوني، و إضافة إلى ذلك يضمن الأضرار التي تصدر من مستأجرين آخرين أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر و من ثم فهو ضامن للتعرض الصادر من الغير.<sup>2</sup>

#### 1/ التعرض المادي الصادر من الغير:

إن المؤجر لا يضمن تعرض الغير على العين المستأجرة إلا إذا كان قانونيا و معنى ذلك حتى يقع التعرض فعلا يجب أن يكون تعرض هذا الأخير للمستأجر في الانتفاع بالعين مبنيا على ادعاء بحق، و لا يشترط فيه رفع الدعوى على المستأجر بل مجرد وقوع التعرض فعلا حتى و إن حصل و رفع الدعوى فبالرغم من ذلك غن مجرد الإدعاء يعتبر تعرضا واجبا للضمان و لو كان الظاهر غير ذلك أي يدل على أن الإدعاء غير صحيح، من جهة أخرى يضمن المؤجر التعرض المبني على سند قانوني سواء وقع قبل تسليم العين المؤجرة أو بعده بخلاف التعرض المادي فلا يضمنه المؤجر "كما سبق

<sup>1</sup> رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 405.

<sup>2</sup> بدوي نجاة، بن ولهة رشيدة، تير صباح، مرجع سابق، ص 46.

الذكر "إلا إذا كان حاصلًا قبل التسليم<sup>1</sup> فتنص المادة 487 من القانون المدني الجزائري "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي و الذي لا يستند على حق له على العين المؤجرة و هذا لا يمنع المستأجر من أن يطالب شخصيا بحق لمن تعرض له بالتعويض و أن يمارس ضده جميع أنواع الحيابة" يتضح من خلال نص المادة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من أجنبي و الذي يظهر في أعمال يقوم بها هذا الأخير تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين أو الانتقاص منه دون استناد إلى حق يدعيه، و مثال ذلك أن يقوم الشخص بقلع مزروعات الأرض المستأجرة أو يقوم بتحطيم العين المؤجرة، أو قيامه بإثارة الضوضاء فتحرم المستأجر من الانتفاع الهادئ كقيامه بعمل معين لإصلاح منزله، أو قيامه ببناء مصنع بجانب العين المستأجرة يكون مقلقا للراحة أو امتداد حريق من منزل مجاور فتحترق أمتعة المستأجر و تتبين مسؤولية محدث الحريق دون ان يكون للمؤجر يد في ذلك، و بالتالي فإنه لا يلتزم بدفع هذا التعرض المادي لأنه لم يصدر منه خطأ و يبقى على عاتق المستأجر أن يدفع مثل هذا التعرض بكل الوسائل القانونية الممنوحة له حسب نص المادة.

## 2/ضمان التعرض المبني على سبب قانوني:

يقع التزام على عاتق المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير الذي يستند فيه الى حق يدعيه و قد نصت المادة 484 من القانون المدني الجزائري "إذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار و جب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك و له أن يطلب إخراجه من الخصام و في هذه الحالة لا تجري الدعوى غلا ضد المؤجر وحده"<sup>2</sup> يتضح لنا من خلال نص المادة أنه في حالة وقوع تعرض قانوني من الغير الذي يدعي حق على العين المؤجرة و يؤدي تعرضه إلى إخلال بانتفاع المستأجر، و يتعارض هذا الإدعاء مع الحقوق الثابتة له بموجب عقد الإيجار، يجب عليه إخطار المؤجر به و ذلك لأنه مجرد الإدعاء يعتبر تعرضا قانونيا و لو كان ظاهره البطلان يلزم بضمانه و من أمثلة هذا التعرض أن يطلب شخص من المستأجر إجلاء العين المؤجرة استنادا إلى ملكيته لها أو انه هو الذي سبقه في الإيجار، أو يدعي أنه دائن مرتين للعين المؤجرة و بالتالي لا يسري عقد الإيجار في مواجهته، أو يدعي أنه أوصي له بحق انتفاع من المالك الحقيقي، و التعرض القانوني قد يكون واقعا على العين برمتها، أو يكون جزئيا على بعض ملحقاتها و من ثم لهذا التعرض صورتين و هما:

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص305.

<sup>2</sup> بدوي نجاة، بن ولهة رشيدة، نير صباح، مرجع سابق، ص51.

الصورة الأولى: أن يحدث تعرض الغير خلل في الانتفاع عن طريق فعل صادر منه، فإن أراد المستأجر التصدي لمنع تعرضه ادعى هذا المتعرض أن له حق على العين مثال ذلك أن يقوم الشخص المتعرض بزراعة الأرض فيدخل المستأجر لمنعه من ذلك سواء عن طريق المحاورة معه أو عن طريق القضاء في حالة تعنته، فيدعي هذا المتعرض بأن له الحق في زراعة الأرض استناداً ملكيتها أو لأنه قد استأجرها بعقد يمنحه الأفضلية.

الصورة الثانية: عندما يقوم الغير برفع دعوى قضائية يطالب فيها بتقرير حق له على العين المؤجرة و يتعارض ذلك مع ما للمستأجر من منافع سواء رفعت الدعوى على المؤجر أو المستأجر يعتبر ذلك تعرضاً قانونياً.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: ضمان العيوب الخفية.

لا يتأثر انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً و هادئاً جراء التعرض الصادر من المؤجر أو من الغير فقط ، و إنما قد يظهر في العين المؤجرة عيب يحرّمها من الانتفاع كلياً أو ينقصه إنقاصاً معتبراً ، لذلك كان من الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع العيوب التي قد توجد في العين ، لكي يكون قد مكّنه من الانتفاع بالشيء المؤجر .

#### الفرع الأول: تعريف العيب الخفي و تمييزه عما يمكن أن يشتبه به من مواضع

##### أولاً: تعريف العيب الخفي

تعريفاً للعيب الخفي نقول إنها تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقتها دون انتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصاً معتبراً ، و من الأمثلة على ذلك ، عدم صلاحية الأرض للمؤجرة للزراعة لمصلحة زائدة في تربتها أو وجود روائح كريهة في الدار المؤجرة لانسداد قنوات الصرف الصحي أو لعدم وجود هذه القنوات أصلاً أو وجود رطوبة تزيد عن المعتاد أو لغزو الدار من قبل الحشرات المؤذية بشكل غير طبيعي.<sup>2</sup>

و يأخذ حكم العيب الخفي ، تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها ، أو تعهد المؤجر بتوفرها في العين المؤجرة صراحة كصلاحية الأرض للزراعة لنوع معين من المزروعات ، أو تكون الشقة المؤجرة تطل مباشرة على الشاطئ البحر ، و من الأمثلة التي يمكن إعطاؤها أيضاً تعهد المؤجر باحتواء العين على أجهزة التدفئة أو على الأسقف تحتية مخففة للحرارة . و يختلف التزام المؤجر بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار عن التزام البائع بضمان العيب الخفي في العين المباعة ، ذلك أن المؤجر يضمن ، ليس فقط العيوب القديمة التي تكون أصلاً في العين المؤجرة قبل التسليم ، بل حتى تلك العيوب التي تطرأ

<sup>1</sup> زهدي يكن، عقد الإيجار منشورات، المكتبة العصرية، بيروت، ص44-45.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص181.

بعده ، أي خلال مدة سريان عقد الإيجار ، على عكس البائع الذي لا يضمن ألا العيب الذي يكون أصلاً في المبيع قبل التسليم .<sup>1</sup>

### ثانياً : تمييز العيب الخفي عما يمكن ان يشبه به في المواضيع

قد يختلط العيب الخفي بمواضيع تشابهه ، كغلط المستأجر في صفة جوهرية توهم وجودها في الشيء المؤجر ، و كالحالة التي يطرأ فيها تلف على الشيء المؤجر ، و كذا ما يلحق الشيء المؤجر من نقص بفعل الغير .

#### 1/ تمييز العيب الخفي عن غلط المستأجر في صفة جوهرية في عين المؤجر .

تكون العين معينة إذا وجدت بها آفة عارضة تخالف فطرتها السليمة ، أو عند عدم وجود الصفة تم الاتفاق على احتواء العين المؤجرة عليها صراحة ، إما إذا كانت العين المؤجرة على حال يوافق فطرتها، لكن المستأجر توهم خطأ توافرها على صفة جعلته يقدم على التعاقد و هي في واقع الحال خالية منها، و عليه فان عدم وجود تلك الصفة لا يعد عيب خفياً في العين المؤجرة يضمنه المؤجر، و إنما العيب في إرادة المستأجر و تحكمها النصوص المنظمة للعيوب الإرادة ، فلا يكون المستأجر الذي وقع في غلط جوهري ألا طلب إبطال العقد ، خلافاً لما يكون له عند اكتشاف عيباً خفياً يضمنه المؤجر ،<sup>2</sup> إذ يمكنه عندها طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة ، مع طلب التعويض إذا كان له مقتضى في الحالتين .

#### 2/ تمييز العيب الخفي عما يطرأ على العين المؤجرة من تلف

يتميز العيب الموجب للضمان عما يصيب العين المؤجرة من تلف أو فساد يقتضي تدخل المؤجر لإصلاحها أو ترميمها كي تظل صالحة للانتفاع بها من طرف المستأجر ، و هذا التلف أو الفساد الذي يلحق العين لا تخل منه فطرتها السليمة ، بل على العكس في ذلك فالتلف أو الهلاك مما تقتضيه الفطرة ، لأنه نتيجة استعمال العين المؤجرة و تعرضها المستمر للعوامل الخارجية ، كما أن قدمها كفيل بإحداث مثل تلك التغيرات ، كما قد يكون نتيجة وجود العيب ، و التلف الذي يصيب العين المؤجرة واحد ، غير أن السبب فيه مختلف ، فمياه الإمطار التي تتسرب عبر السقف ، قد يكون مصدرها عيب في البناء و عدم مراعاة أصول بنائها ، فيكون هذا عيباً خفياً يضمنه المؤجر ، كما قد يكون مصدرها قدم البناء أو تعرضه المستمر لظروف مناخية شديدة في تلك المنطقة ، مما يستدعي ترميمه بان يخصص أو يعزز ضد تسرب الإمطار .

<sup>1</sup> أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة، (البيع و الإيجار)، دار البركة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2006، ص198.

<sup>2</sup> أحمد شرف الدين، عقد الإيجار، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 2006، ص116.

## 3/ تمييز العيب الخفي عن تعرض المادي من قبل الغير

قد يحدث خلط بين العيب الخفي و بعض صور التعرض المادي من طرف الغير في انتفاع لمستأجر بالعين المؤجرة ، كالضوضاء التي يحدثها الباعة على مقربة من مسكن المستأجر ، أو دخول ماشية الغير إلى ارض المستأجر و الأكل من مزروعاتها بصفة متكررة ، أو انبعاث غبار و أتربة من مقلع حجارة بدا استغلاله بعد مدة وجيزة من استأجر المستأجر للعين المؤجرة ، إذ يذهب بعض الفقه و أحكام القضاء إلى اعتبار مثل هذا الإخلال الذي يحدث بفعل الغير عيبا في العين المؤجرة<sup>1</sup>، و إنما مجرد تعرض مادي من قبل الغير ، ذلك أن هذا الخلل ليس مصدره آفة في عين المؤجر تخالف فطرتها السليمة و الفرق واضح بين الأمرين ، إذ أن التعرض المادي من قبل الغير لا يضمنه المؤجر ، و الذي يكون المستأجر عند حدوثه إضافة إلى طلب التنفيذ العيني طلب فسخ أو إنقاص الأجرة و طلب التعويض عملا يكون قد خلفه العيب من أضرار إذا كان المؤجر على علم بوجوده.<sup>2</sup>

و نحن نؤيد هذا الرأي الأخير لان التعرض المادي من طرف الغير لا تتوفر فيه الشروط العيب الخفي الموجب للضمان وفق ما سنراه في الفرع الموالي.

## الفرع الثاني: الشروط التي يجب توفيرها في العيب .

## 1/ يجب ان يكون العيب مؤثرا .

فالمؤجر يضمن للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا فيجب في العيب أن يتحول دون الانتفاع بالعين أو بأحد ماحقاتها أو ينقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، و لم يبين المشروع ما هو المعيار لتحديد المنفعة التي يحاول دونها أو ينقصها العيب لذلك فتحديد هذه المنفعة يتم بحسب الغاية المقصودة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشئ أو الغرض الذي اعد له كما هو الحال في البيع .

فقد يحدث أن يبين المستأجر في عقد الإيجار الأغراض المقصودة من العين المأجورة ، و في هذه الحالة تعتبر هذه الأغراض منافع مقصودة من العين و بالتالي يتحقق العيب الموجب للضمان إذا كان بالعين عيب خفي يخل بأية منفعة منها إخلالا محسوسا.<sup>3</sup>

و يعد العيب المؤثر كذلك إذا خلقت من وصف المؤجر صراحة في العقد بتوفيره ، كان يضمن المؤجر إلى المستأجر خلو الدار تماما من الحشرات أو من الرطوبة أو يضمن مؤجر السيارة لمستأجرها بعدم استهلاكها من الوقود ألا قد معيننا ، فإذا خلقت العين من تلك الصفات رجع المستأجر بالضمان على المؤجر ، حتى و لو كان هذا العيب لا يحول دون الانتفاع بالعين و لا ينقص هذا الانتفاع نقصا

<sup>1</sup> محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 175.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء 6، مرجع سابق، ص 581.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 515.



كبيرا ، فتعهد المؤجر بتوفير وصف خاص في العفين ، فيجعل تخلفه عيبا مؤثرا و لو كان الضرر الذي يترتب على تخلفه يسيرا ، بل و لو كان تخلف هذا الوصف أو تلك الصفة لا يعد آفة طارئة على الفطرة السليمة .

فإذا لم يذكر المتعاقدان شيئا عن المنافع المقصودة من العين المؤجرة ، و لم يتعهد المؤجر بضمان صفة معينة في العين ، و جب لتحديد هذا المنافع أن يرجع إلى طبيعة العين ذاتها ، فان كان في العين عيب يخل بهذه المنافع ، و جب على المؤجر الضمان ، و هذا العيب هو الذي عرفته محكمة النقض بأنه الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء و قد سبق بيان ذلك و أوردنا العديد من الأمثلة عليه . كما يعد العيب مؤثر عند خلو الشيء المؤجر من وصف يفترض وجوده فيه الانتفاع به الانتفاع المقصود و مثله استئجار بنا الإقامة مصنع فيه ذي آلات ثقيلة ، فان ذلك يقتضي زيادة في متانة هذا البناء تجعله صالحا لتحميل هذه الآلات وقوة تشغيلها.<sup>1</sup>

و يلاحظ أن كون العيب مؤثرا أو غير مؤثر يعد مسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف و الأحوال و يبت فيها قاضي الموضوع ، فما يعد عيبا في شقة في حي معين مؤجرة بأجرة مرتفعة قد لا يعد عيبا في شقة أخرى اقل من مستوى الأولى.<sup>2</sup>

و يلاحظ أخيرا بأن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . فقد يكون العيب مؤثر و مع ذلك يجرى العرف بين الناس على التسامح فيه ، فلا يكون مؤثرا و بالتالي لا يتحقق ضمان المؤجر ، كالجريان العرف بالتسامح في رطوبة المنزل ما لم تكون غير مألوفة ، و لكن يتصور ألا يوجد عرف بشأن المسألة المعروضة، و عندئذ يقدر القاضي ، ما إذا كان النقص المنفعة كبيرا أو يسيرا على ضوء الملابسات الخاصة لعقد الإيجار نفسه دون الاعتداد بالاعتبار الشخصية الخاصة بالمستأجر .

## 2/ يجب أن يكون العيب خفيا :

فالعيب الظاهر لا يضمنه المؤجر و يعد العيب ظاهر إذا كان باستطاعة المستأجر ان يتحقق من وجوده لو انه قام بفحص الشيء المؤجر بعناية الرجل المعتاد و لو لم يعلم به بالفعل ، فإذا كان العيب ظاهرا وقت تسليم المستأجر للعين المؤجرة و عدم اعتراضه عليه ، فلا ضمان على المؤجر . و مناط الخفاء ليس في جهل المستأجر بالعيب و إنما بتعذر تحققه منه حتى و لو كان قد راعى فحص العين بعناية الرجل المعتاد و يرمى أن معيار العناية الواجبة في فحص الشيء المؤجر هو معيار مادي لا شخصي ، و هو عناية الرجل المعتاد كما قلنا ، و على ذلك إذا ثبت أن المستأجر كان قليل الخبرة بالنظر الى ظروفه الخاصة و أدى به ذلك إلى عدم تبين العيب ، فلا رجوع بالضمان على المؤجر.<sup>3</sup> مع ذلك يضمن المؤجر العيب الخفي حتى و لو كان بإمكان الرجل المعتاد أن يبينه و ذلك في حالتين :

<sup>1</sup> سليمان مرقص، العقود المسماة، عالم الكتاب للنشر و التوزيع، مصر، 1980، ص436.

<sup>2</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص308.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص215.

أولها أن يثبت المستأجر أن المؤجر أعلن له خلو العين من العيب ، و ثانيها أن يثبت المستأجر أن المؤجر تعمد إخفاء العيب غشا منه.<sup>1</sup>

### 3/ أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر :

لا يكفي أن يكون العيب خفيا حتى يضمنه المؤجر ، بل لا بد و أن لا يكون المستأجر قد علم به . فقد يحدث أن يكون العيب خفيا و لكن يثبت علم المستأجر به ، سواء لان المؤجر قد أخطره بوجوده أو علم به عن أي طريق آخر ، فلا يتحقق ضمان المؤجر في مثل هذه الأحوال ، و العبرة هي بوقت علم المستأجر بالعيب عند التعاقد و ذلك أن أساس حرمانه من الرجوع بالضمان في هذه الحالة يرجع إلى أن المشروع قد افترض قبول المستأجر للإيجار مع وجود العيب و تقدير أجرتها بالانقضاء على هذا الأساس كما أن المشرع قد أقام قرينة أساسها هو أن علم المستأجر بالعيب دون أن يلتزم المؤجر بإصلاحه أو على الأقل أن يتحفظ في شأنه ، على انه أراد التنازل عن حقه في الضمان .<sup>2</sup>

و يلاحظ أن كل من الإخطار و العلم بالعيب يعد واقعة مادية يجوز للمؤجر إثباتها بكافة الطرق و من بينها البينة و القرينة.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 517.

<sup>2</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص. 309.

## الملخص:

يترتب على إبرام عقد الإيجار، التزام على المؤجر بالضمان و الذي يعد من النظام العام بحيث يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من الضمان بسبب التعرض القانوني سواء كان صادرا منه أو من الغير.

على المؤجر أن يمنع كل تعرض للمستأجر يحول دون تمكينه من الانتفاع من العين المؤجرة و لا يجوز له أن يحدث بها أ وبملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

على المؤجر أن يضمن التعرض القانوني الصادر عن غيره الذي يدعي حقا على العين المؤجرة، و في هذه الحالة يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة عليه من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حقه في الانتفاع بها.

على المؤجر أن يضمن أن يضمن للمستأجر كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون إمكان استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك أو تبين بأن المستأجر على علم بها وقت التعاقد .

## المبحث الثالث: الضمانات الحديثة للمستأجر في عقد الإيجار

## المطلب الأول: الشكلية في عقد الإيجار

لقد أدخل المشرع تعديلا حديثا على القانون المدني بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، وهو تعديل في غاية الأهمية بالنسبة لأحكام عقد الإيجار سواء من حيث كم المواد المعدلة أو من حيث نوعها، كما أن هذا القانون عدل أيضا المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي كان المشرع قد وظفه لتعديل العديد من أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار، ولم يكن موضوع شكل الإيجار في منأى من هذا التعديل، بل على العكس فإننا نظن أنه من غايته ذات الأولوية، نظرا لما شاب النصوص السابقة التي تناولت هذا الموضوع من غموض.

## الفرع الأول: الشكلية في عقد الإيجار قبل صدور القانون رقم 05-07

بالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 نجد أن المادة 20 منه تنص على أنه "لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 و كذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكورة أعلاه و المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على العقود إيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم.

يظل تجديد عقود المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعة للتشريع السابق المطبق على هذه العقود."

كما تنص المادة 20 منه على أنه " تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى، يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها، و من جهة أخرى، و دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل بحوزة شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار بمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة."

يتضح من هذين النصين أن المشرع قد تعامل مع عقد الإيجار تعاملًا مزدوجًا، فهو من جهة، أخضع تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي إلى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أما بالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمت و لأول مرة بعد صدور هذا المرسوم فهي تخضع له.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 74.

## الفرع الثاني: شكل عقد الإيجار بعد التعديل

يختلف عقد الإيجار وفق ما جاء به التعديل الحالي عما كان عليه في التشريع السابق، حيث تنص المادة 467 مكرر على أنه "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلاً".

و عليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقدا شكليا لا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة و بدل الإيجار و مدته، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين، و هو أن يكتباه، و هذه الشكلية ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على تخلفها البطلان، كما هو منصوص عليه في المادة، غير أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية، بل يكفي أن تدون في ورقة عرفية، أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي و إلا كانت باطلة، و تضيف المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعد تعديلها بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 على أنه "تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين و جوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى".

و بهذه النصوص الجديدة وضع المشرع حدا للغموض الذي كان يكتنف النصوص المنظمة لعقد الإيجار خاصة تلك المتعلقة بشكله.<sup>1</sup>

و بقدر أصدر المشرع فعلا مرسوما تنفيذا بين فيه النموذج الذي يجب أن ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري و تتضمن لزوما ما يلي :

- تعيين طرفي العقد.
- مدة العقد.
- ثمن بدل الإيجار.
- الأعباء.
- الضمانات.
- التزامات المؤجر.
- التزامات المستأجر.

<sup>1</sup> بلال زعيوط، الشكلية في عقد الإيجار، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، سنة 2013-2014 ص 19.

- طرق انقضاء العلاقات التجارية.

- تاريخ و مكان إبرام العقد.

- توقيع كل من المؤجر و المستأجر.

و يجب أن تتوفر كل هذه العناصر في عقد الإيجار و إلا كان باطلا، لأن كل عنصر فيها يتحدد به عقد الإيجار المكتوب.

### حق البقاء و التنبيه بالإخلاء مابين التعديل و الإلغاء

كما أقر المشرع في ظل المرسوم 88/68 أن للشخص حق البقاء أو الاحتفاظ بالعين المؤجرة التي يشغلها بصورة نظامية، تقرر له بدوره حق الاحتفاظ به، تحت إشارة المادة 16 من المرسوم نفسه على أن "الذين يشغلون بصفة نظامية المحلات المحددة أعلاه، يتمتعون بحكم القانون بحق الاحتفاظ بالمحلات مهما كان تاريخ دخولهم إليها مع مراعاة التكاليف و الشروط المقررة في هذا المرسوم.<sup>1</sup>

قرر المشرع في إطار القانون رقم 07-05 إنهاء العمل بحق البقاء، بحيث لا يجوز للأشخاص الشاغلين عن حسن النية و الموضوعين تحت الكفالة و الذين يعيشون مع المستأجر لمدة 06 أشهر و المستأجر الفرعي... التمسك بحق البقاء بالعين المؤجرة. غير أنه قرر على سبيل الاستثناء حالتين يستمر فيها العمل بحق العين المؤجرة و ذلك بموجب مادته 507 مكرر من نفس القانون.

**الحالة الأولى** تتمثل في الأحكام المترتبة عن عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة لمدة عشرة (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

**الحالة الثانية** مقررة لفائدة الأشخاص الطبيعيين البالغين من عمرهم ستين (60) سنة كاملة منذ نشر هذا القانون، بحيث لهم الحق في التمسك بحق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق الى حين وفاتهم دون وراثته.

إلغاء المواد من 470 الى غاية 504 و من المادة 508 إلى غاية 537 من القانون المدني.

يضاف إلى ما سبق، تعالج المواد المشار إليها، مسألة توجيه التنبيه بالإخلاء من العين المؤجرة إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة أو لم يحصل الاتفاق على تحديد المدة كما تعالج أيضا تحديد أجال الإنذار المسبق و هي شهر في إيجار المساكن المؤتثة، ثلاثة أشهر في المحلات ذات الصبغة المهنية أو

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص13.

الصناعية التقليدية و ستة أشهر في ديار السكن و ذلك خلال في أجال من 15 يناير، 15 أبريل، 15 يوليو، 15 أكتوبر.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الأجرة و التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

#### الفرع الأول : الأجرة

لما كان الإيجار عقد معاوضة كانت الأجرة ضرورية لانعقاده ، فهي تقابل انتفاع المستأجر بعين المؤجر ، و حكم تخلفها بطلان عقد الإيجار بطلانا مطلقا ، كما أن الأجرة ضرورية لتمييز الإيجار عن عقود التبرع ، كعقد العارية الذي ينعدم فيه المقابل ، أو هبة الانتفاع الذي لا يلتزم فيه الموهوب بتقديم مقابل لما ينتفع به.<sup>2</sup>

#### أولاً: شروط الأجرة

على العموم تخضع الأجرة للقواعد العامة التي تحكم المحل ، و هي نفسها المطبقة في العين المؤجرة ، و عليه يجب أن تكون موجودة أو على الأقل محققة الوجود في المستقبل ، و معينة تعيناً نافياً للجهالة أو على الأقل قابلة لذلك ، بالإضافة إلى وجوب أن تكون مشروعاً لا مستحيلة و لا مخالفة للنظام العام و الأدب العامة ، كما يجب ان تكون الأجرة جدية و حقيقية .

و تكون الأجرة حقيقية إذا كان ما أظهره المتعاقدان في العقد لا يستتر اتفاقاً آخر حولها ، فان كان غير ذلك عدة الأجرة صورية لا يلزم المستأجر بدفعها في حقيقة الأمر ، عند ذلك يكون تصرفها الظاهر ، و هو الإيجار السائر لتصرف آخر خفي ، كعقد العارية أو عقد هبة الانتفاع ، و تكون الأجرة جدية إن لم تكون تافهة ، و الأجرة التافهة هي الأجرة التي لا تناسب إطلاقاً مع المنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة ، فتكون في حكم العدم و دفعها أو عدم دفعها سواء ، فلا ينعقد الإيجار بمثل هذه الأجرة ، غير انه يمكن أن يتحول إلى عقد آخر، كعقد العارية أو هبة حق الانتفاع إذا تبين إلى القاضي أن المتعاقدين قد قصدا احد هذين العقدين ، أما الأجرة البخسة فهي التي تقل كثيراً عن الأجرة ما يمثل الشيء المؤجر ، غير أن العقد ينعقد بمثل هذه الأجرة ، لان القانون لا يشترط أن تتعادل الاداءات المؤجر مع اداءات المستأجر ، غير أن العقد قد يتضمن غيباً للمؤجر ، يكون له على أثارها إبطال عقد الإيجار ، إذا ما توفرت شروطه وفق ما يحدده القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -مجيد خلفوني،مرجع سابق،ص183.

<sup>2</sup> هلال شعوة،مرجع سابق،ص54.

<sup>3</sup> أمجد محمد منصور،مرجع سابق،ص178.

## ثانياً: أنواع الأجرة.

تنص الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

يغلب أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي، يدفعه المستأجر للمؤجر دورياً حسب الوحدة الزمنية التي اعتمدها، كالיום أو الشهر أو السنة، كما قد يتفق المتعاقدان على تعجيلها، أي يدفعها المؤجر دفعة واحدة قبل انتقاعه بالعين المؤجرة، غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود فيوفي المستأجر بأداء آخر، كدفع جزء من المحصول أو عدد من رؤوس الماشية، كما قد تكون قياماً بعمل مثل قيام المستأجر بإدخال تحسينات على العين المؤجرة، كتجديد الطلاء أو وضع البلاط، كما قد تكون امتناعاً عن عمل كعدم منافسة المستأجر للمؤجر في حرفة أو تجارة معينة أو تعهده بعدم فتح محل تجاري ينافس به المؤجر.<sup>1</sup>

ورغم ما سبق قوله من تنوع الصور التي تأتي فيها الأجرة، فإن العبارة التي استعملها المشرع في المادة 467 من القانون المدني (أو بتقديم أي عمل آخر) يبعث في الذهن أن المشرع قد استبعد أداء شيء آخر غير النقود أو القيام بعمل، غير أنه بالرجوع إلى النص الفرنسي للمادة 467 نجد يعبر عن ذلك بكلمة (prestation) و بالرجوع إلى التشريعات العربية وجدناها تستعمل عبارة (تقدمه) كترجمة للكلمة الفرنسية، وهو ما نراه أفضل للتعبير عن المعنى المقصود. كما قد تكون الأجرة عبارة عن منفعة أو دينا على المؤجر لمصلحة المستأجر، كان يؤجر المؤجر قطعة أرض لمستأجر مقابل دين الذي للمستأجر على المؤجر. وقد تكون مقايضة منفعة بمنفعة، كان يؤجر شخص جراراً مقابل استئجاره أبقاراً لينتفع بحليبيها.

## ثالثاً: مقدار الأجرة.

إن الأجرة تخضع للقواعد العامة التي يجب أن تتوفر في المحل العقد، و من بينها وجوب أن تكون الأجرة معينة، و تعيين الأجرة أو تحدد تبعاً لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه أي نقوداً أو شيئاً قيماً أو منفعة، أو غير ذلك مما يجوز أن تكون الأجرة (المواد 94 و 95 من القانون المدني). و وفقاً لنصوص القانون المدني الجديدة<sup>2</sup> فإن إرادة طرفي الإيجار وحدها هي الكفيلة بتحديد الأجرة و لا يد للقاضي في ذلك، و يترتب على عدم تحديدها بطلان عقد الإيجار، و من ذلك ما نصت عليه المادة

<sup>1</sup> محمود عبد الرحمن، مرجع سابق، ص75.  
<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ 1993/03/01 و المتعلق بالنشاط العقاري.



1/3 نموذج عقد الإيجار بقولها اتفاق على هذا التأجير مقابل إيجار ثمنه ( يحدد ثمن الإيجار بالحروف و الأرقام )<sup>1</sup>.

و لقد كان هناك فراغ قانوني في بعض النصوص الواردة في المرسوم التشريعي 03/93 ، الذي عدل المشروع بموجب القانون المدني حول هذه المسألة بالذات ، و هي تحديد الأجرة ، إذ و بعد أن ألغي المشروع بموجب هذا المرسوم ، النصوص التي تمنح القاضي السلطة تحديد الأجرة ، رتب المادة 3/21 منه عن عدم وجود عقد إيجار مكتوب وفق النموذج الذي يحدده التنظيم ، استمرار عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ الوقوف على المخالفة ، شريطة استظهار المستأجر بوصول يثبت صفته كمستأجر ، و الإشكال الذي يطرح نفسه هنا ، هو مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر خلال السنة التي يمتد فيها الإيجار ، خاصة عندما لا يسعفنا الوصل الذي يبدد المستأجر في تحديدها ، هذا من جهة ، و من جهة ثانية ، و عند المنازعة فيها ، أي في الأجرة ، ماهي النصوص القانونية التي سيعتمد عليها القاضي في تحديدها بعد إلغاء النصوص التي تبين الأسس التي كان يعتمد عليها في تحديد الأجرة .<sup>2</sup>

لقد استدرك المشرع هذا الوضع و قام بإلغاء النصوص المثيرة للإشكال كما نص على بقاء عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له بما في ذلك موضوع تحديد الأجرة ، و ذلك لمدة 10 سنوات ابتداء من نشر القانون المتضمن التعديل في الجريدة الرسمية ، و عليه بعد انقضاء هذا الأجل ، فإن أي تجديد في عقد الإيجار تسري عليه النصوص الجديدة ، لأنه يعتبر عقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار المنقضي.<sup>3</sup>

و يرى البعض أن المشرع رغم رجوعه إلى مبدأ سلطان الإرادة و فسح المجال للمتعاقدين في تحديد مقدار الأجرة ، فانه قد جانب الصواب من حيث هذا المبدأ يقتضي أن يكون المتعاقدان على درجة من التكافؤ ، و هو ما ليس متوفر في ظل أزمة السكن التي تعيشها بلدنا ، مما جعل المستأجر طرف ضعيف مقارنة بالمؤجر .<sup>4</sup>

كما يعتبر نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 عقد إذعان بالنسبة للمستأجرين ، يضعه المؤجر و يطلب من المستأجر الموافقة عليه دون القدرة على المناقشة بنوده ، لأنه مضطر إلى ذلك اضطرارا ، و عليه و انطلاقا من حرية التعاقد يمكن للمؤجر أن يدرج بندا في العقد

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93.

<sup>2</sup> محمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص16.

<sup>3</sup> محمدي فريدة، مرجع سابق، ص18.

<sup>4</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص59.

يمكنه من مراجعة الأجرة خلال مدة قصيرة ، فيكون له أن يرفعها إلى درجة ترهق المستأجر و لا يكون لهذا الأخير المنازعة فيها ، فيجد نفسه تحت تهديد فسخ عقد الإيجار من طرف المؤجر .

وفق نص المادة 9 من نموذج عقد الإيجار التي تقضي بأنه يحتفظ المؤجر بحق الفسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :

- عدم دفع كذا شهرا من الإيجار
  - عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر
  - عدم احترام المستأجر أي التزام يفرضه عليه هذا العقد .
  - أسباب فسخ أخرى يتفق عليه الطرفان .
- وبناء على ما سبق، فالمستأجر أولى بالحماية، و كان من المفروض على الأقل وضع أسس لتحديد الأجرة لكي لا يتعسف المؤجر و يفرض ما بد له من شروط على المستأجر .

### الفرع الثاني:التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

إن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتم دفعة واحدة،و إنما يستمر طيلة مدة العقد،و يعود ذلك الى كون عقد الإيجار من عقود المدة،و من أجل هذه الغاية،فإن التزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة يصلح معها لاستعماله و الانتفاع به وفق ما أعد له،و إنما عليه أيضا يقع الالتزام بصيانته كي يبقى صالحا لهذا الانتفاع،و هذا ما جعل المشرع يفرض عليه هذا الالتزام .

#### أولا: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها

تنص المادة 479 من القانون المدني على أنه " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر .

و يتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص،و أعمال تنظيف الآبار،و كما يتعين عليه صيانة و تفريغ المراحيض و قنوات تصريف المياه،يتحمل المؤجر الرسوم و الضرائب و غيرها من تكاليف المثقلة للعين المؤجرة".

لقد ألزم المشرع المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية،دون الترميمات الخاصة بالمستأجر،و أعطى بعض الأمثلة على ما يدخل فيها،غير أنها ليست على سبيل الحصر بطبيعة الحال،و رغم ذلك،فإنه لم يبين بشكل أوضح ما هي الترميمات التي يلتزم المؤجر بها و يميزها عن تلك التي لا يلزمه القيام

بها، لذلك قسم الفقهاء الترميمات إلى ثلاثة أنواع، ألا وهي 1/ الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة -  
2/ الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة - 3/ الترميمات التأجيرية.<sup>1</sup>

### ثانيا: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة

تنص المادة 1/480 من القانون المدني على أنه "في حالة عدم تنفيذ المؤجر التزامه، و بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

يقرر هذا النص عدة جزاءات توقع على المؤجر عندما يخل بالتزاماته الخاصة بصيانة العين المؤجرة، و للمستأجر أن يختار بينها و فق ما يتماشى مع مصلحته، غير أن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون آثار لعدم تنفيذ المؤجر لالتزامه وفق ما تنص عليه القواعد العامة، ذلك أنه للمؤجر بالإضافة إلى ما أورده النص، أن يطالب بتنفيذ المؤجر لالتزامه تنفيذاً عينياً،<sup>2</sup> أي إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات، و له أيضاً أن يتمتع عن الوفاء بالأجرة<sup>3</sup> ليحث على تنفيذ التزامه تطبيقاً لنظرية الدفع بعدم التنفيذ، و له أيضاً أن يطالب بإنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص انتفاعه من العين المؤجرة، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بفسخ عقد الإيجار، و في جميع الأحوال له أن يطالب بالتعويض إذا كان له مقتضى غير أنه يلزم أولاً بأن يقوم بإعذار المؤجر بالتنفيذ.

### 1/التنفيذ العيني.

طبقاً للقواعد العامة، يمكن للمستأجر، و بعد إعدار المؤجر، أن يجبره على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً (المادة 164 مدني)، بأن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها أن يقوم المؤجر بإجراء تلك الترميمات، غير أنه إذا كانت أعمال الصيانة تتطلب نفقات باهظة من شأنها إرهاق المؤجر إرهاقاً كبيراً، لا يجبر المؤجر على القيام بها، و هذا ما ذهب إليه القضاء الفرنسي أيضاً، إذ لا يملك المستأجر في هذه الحالة إلى المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار تطبيقاً لحكم هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً.

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 108.

<sup>2</sup> محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 57.

<sup>3</sup> أحمد شرف الدين، مرجع سابق، ص 94.

## 2/حبس المستأجر للأجرة.

وفقا ما نصت عليه المادة 200 من القانون المدني، فإن المستأجر له أن يحبس الأجرة إلى حين تنفيذ المستأجر لالتزامه بالصيانة، غير أن البعض يميز هنا بين فرضين، الفرض الأول، هو أن عدم قيام المؤجر بالتزامه ينتج عنه فقط انتقاص من انتفاع المستأجر للعين المؤجرة، ففي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حبس الأجرة، الفرض الثاني، هو أن عدم قيا المؤجر بالتزامه يؤدي إلى عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كليا، وهذا في حالة كون الترميمات ضرورية و معتبرة من دونها يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فيكون للمستأجر عندئذ حبس الأجرة إلى أن يقوم المؤجر بها.

## 3/إنقاص الأجرة.

للمستأجر أيضا وفق نص المادة 480 من القانون المدني المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة، وإنقاص الأجرة يكون من وقت حصول نقص المنفعة، ولا يكون من وقت إعدار المستأجر للمؤجر بإجراء الصيانة، كما لا يكون أيضا من وقت المطالبة القضائية.<sup>1</sup>

## 4/فسخ عقد الإيجار.

عند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات، يستطيع المستأجر المطالبة بالفسخ وفق ما نصت عليه المادة 1/480، و يخضع الفسخ لأحكام القواعد العامة، بحيث يقوم المستأجر بإعدار المؤجر أولا، كما يمكن أن لا يحكم القاضي به، إذا كان ما لم يوفه المؤجر قليل الأهمية و غير مؤثر في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (المادة 119 مدني).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 114.

## المخلص:

نستخلص مما سبق أن الحكمة من إلغاء المواد 470 إلى 504 أن المشرع في ظل تعديله لقانون 07-05 قيد عقد الإيجار بجملة من القواعد لم تكن معروفة أو المنصوص عليها، وذلك أن عقد الإيجار ينبغي أن يكون بدل الإيجار معلوم مذكور في ذات العقد، ويمكن أن يكون إما نقداً أو بتقديم عمل، و ينبغي أن يكون محدد المدة و ينتهي بانقضائها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، و عند استقراء المواد من 508 إلى 537 يتبين من محتواها بأنها تتعلق بحق البقاء في الأمكنة و حق استرجاعها و هو ما ألغته المادة 507 مكرر في قانون 07-05 لذا لا يمكن إبقاء العمل بها أما وضوح نص القانون الجديد.

أيضا عقد الإيجار يهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طوال مدة العقد، و لتحقيق هذه الغاية رأينا أن المؤجر يلتزم بتسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة صالحة للانتفاع المقصود، و لكن تنفيذ هذا الالتزام لا يكفي لتحقيق الغاية من الإيجار، و إنما لا بد من أن تبقى العين بعد استلامها صالحة للانتفاع طوال مدة الإيجار، فقد تكون صالحة عند التسليم و تصبح غير ذلك من بعد، لذلك كان من المنطقي و الطبيعي أن يفرض المشرع على المؤجر التزاما آخر بتعهد طوال مدة سريان العقد.

## الخاتمة:

يتضح لنا من خلال دراستنا لعقد الإيجار أن له أهمية بالغة خاصة في المجال الاجتماعي فهو قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة وهو في نفس الوقت يلعب دورا هاما في المجال الاقتصادي إذ يعتبر من خير طرق استغلال الأموال فضلا عن هذا فإنه يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يجعل النصوص القانونية المتعلقة بعقد الإيجار من أكثر النصوص المتعامل بها ويجعل كذلك القضايا المتعلقة بالإيجار المرفوعة أمام المحاكم أكثر القضايا عددا مما يستلزم الدقة في صياغة القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار. كما يتضح لنا أن عقد الإيجار أنه من أهم العقود المسماة و أكثرها شيوعا بين الأشخاص، إذ تكمن أهميته في تمكين غير القادرين على التملك من الإنتفاع بما لا يملكون، فيشبعون بذلك حاجتهم من سكن أو تنقل أو مزاولة أنشطتهم المهنية و التجارية و الصناعية، كما أنه وبالنسبة للملاك خير وسيلة يستثمرون بواسطتها أموالهم، فيحصلون على عائد دون الأضرار إلى إخراجها من ذممهم المالية.

و استخلصنا أيضا أن عقد الإيجار يمثل الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص، و هم المستأجرون و المؤجرون على تعارض مصالحهما، و هذه المصالح المتعارضة هي ما جعلت المشرعين و هم بصدد تنظيمه، يحاولون وضع توازن يحفظ لكل ذي حق حقه، و من أجل ذلك ما فتأت مواضيعه، سواء المدنية منها أو التي أفرد لها المشرع أحكاما خاصة إن تعرضت بين الفنية و الأخرى إلى مراجعة و التعديل، طورا بالتعزيز و إضافة نصوص جديدة و طورا بالاستغناء و إلغاء نصوص قديمة.

و في الختام نرجو أن تكون هذه الدراسة محفزا لمن يأتي بعدنا من طلبة كلية الحقوق لخوض غمار البحث في هذا الميدان المتعلق بعقد الإيجار و ضمانات المستأجر في عقد الإيجار في ظل قانون 2007.

## قائمة المراجع

### الكتب العربية

- 1/ محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي و نظرياته العامة، شركة الإعلانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة. د.ت.ن.
- 2/ محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثالثة، المطبعة الأميرية.
- 3/ علي هادي العبيدي. العقود المسماة البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين. دار الثقافة للنشر و التوزيع. الأردن. سنة 2010.
- 4/ مولود ديدان. القانون المدني. دار بالقيس للنشر. الجزائر سنة 2012 .
- 5/ هلال شعوة. الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني. ط1. جسور للنشر والتوزيع. الجزائر. سنة 2010.
- 6/ نبيل إبراهيم سعد. العقود المسماة. منشآت المعارف. مصر. سنة 2003.
- 7/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المجلد 6 الإيجار و العارية ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سن 1997.
- 8/ توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، 1984.
- 9/ عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار) دار الفكر العربي، مصر.
- 10/ عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- 11/ رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار) منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.
- 12/ أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة، (البيع و الإيجار)، دار البركة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2006.
- 13/ أحمد شرف الدين، عقد الإيجار، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 2006.
- 14/ محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة.

15/ سليمان مرقص، العقود المسماة، عالم الكتاب للنشر و التوزيع، مصر، 1980.

16/ محمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق.

17/ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.

18/ عصام أنور سليم. الوجيز في عقد الإيجار. دار المطبوعات الجامعية. القاهرة. سنة 2000.

19/ زهدي يكن، عقد الإيجار منشورات، المكتبة العصرية، بيروت.

### **البحوث و الرسائل الجامعية:**

1/ زليخة كمامسي، نفيسة بخالد، وهيبة بردود. عقد الإيجار المدني. مذكرة تخرج مكلمة لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية. كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية. قسم العلوم القانونية و الإدارية. جامعة ورقلة. سنة 2003-2004 .

2/ بدوي نجاه، بن ولها رشيدة، تير صباح، ضمان التعرض و الاستحقاق، مذكرة مكلمة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية، جامعة ورقلة، سنة 2000-2001.

3/ بلال زعيوط. الشكلية في عقد الإيجار. مذكرة تخرج مكلمة لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية. كلية الحقوق و العلوم السياسية. قسم الحقوق. جامعة ورقلة. سنة 2013-2014.

### **النصوص القانونية:**

1/ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ 01/03/1993 و المتعلق بالنشاط العقاري.

2/ المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93.



## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
ا	الشكر
II	الإهداء
أ.ب.ج	مقدمة
5	المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار
5	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار
7	المطلب الثاني: خصائص و أركان عقد الإيجار
9	المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن باقي العقود الأخرى
13	المبحث الثاني: ضمانات المستأجر قبل تعديل 2007
13	المطلب الأول: ضمان التعرض
17	المطلب الثاني: ضمان العيوب الخفية
23	المبحث الثالث: الضمانات الحديثة للمستأجر في عقد الإيجار
23	المطلب الأول: الشكلية في عقد الإيجار
26	المطلب الثاني: الأجرة و التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
33	خاتمة
32	قائمة المراجع
36	الفهرس

## ملخص الدراسة :

يعد عقد الإيجار من العقود التي تكتسي أهمية بالغة في المعاملات التعاقدية و نظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها هذه الأخيرة أخذ المشرع الجزائري بدوره عاتق الالتزام بضرورة إعطاء هذا الصنف من العقود صبغة قانونية حيث أوجب توفر عنصر الشكلية لانعقادها و إلا اعتبرت ملغية نصرا للطبيعة القانونية التي تتميز بها هذه العقود، كما أوضح المشرع ضمانات المستأجر الجديدة و هذا بعد تعديل 2007 و ذلك أن عقد الإيجار ينبغي أن يكون بدل الإيجار معلوم مذكور في ذات العقد و ينبغي أن يكون محدد المدة و ينتهي بانقضائها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء كما ألغى المواد تتعلق بحق البقاء في الأمكنة و حق استرجاعها.

### Résumé de l'étude:

Les contrats de location, ce qui est d'une importance primordiale dans les transactions contractuelles et en raison de la grande importance de ce qui se caractérise par ce dernier en prenant le législateur algérien, à son tour, repose engagement à la nécessité de donner un colorant illégal comme enjoint de fournir un élément formel de la session et la victoire obsolète seulement considérée nature juridique qui se caractérise par ce type de contrats sur ces contrats, que le législateur a déclaré que les nouvelles garanties locatives et ceci après ajustement 2007 et que le bail devrait être le loyer est connu, il est mentionné dans la même décennie, et devrait avoir une durée fixe et se termine Bannagdhaiha sans la nécessité d'alerter l'expulsion matériel également annulé concernant le droit de séjour dans des lieux et le droit de la récupération.

## **Summary of the study:**

The lease contracts, which is of paramount importance in contractual transactions and because of the great importance of which is characterized by the latter taking the Algerian legislature, in turn, rests commitment to the need to give this type of contracts illegal dye as enjoined provide a formal element of the session and only considered obsolete victory legal nature which is characterized by out of these contracts, as the legislator said the new tenant guarantees and this after adjusting 2007 and that the lease should be the rent is known it is mentioned in the same decade, and should have a fixed term and ends Bannagdhaiha without the need to alert the eviction also canceled material relating to the right to stay in places and the right of retri.

## الكلمات المفتاحية:

الإيجار

المؤجر

المستأجر

العين المؤجرة

الأجرة

مدة الإيجار

عقد الإيجار

ضمانات المستأجر

حق البقاء

التنبيه بالإخلاء