

## أحكام انصراف عقد الإيجار إلى الخلف

ط.د عبد الرحمان براهيمى  
جامعة أحمد دراية - أدرار - الجزائر

[abderrahmane.brahimi@univ-adrar.dz](mailto:abderrahmane.brahimi@univ-adrar.dz) -

بن عومر محمد الصالح  
جامعة أحمد دراية - أدرار - الجزائر  
[benomeur2000@yahoo.fr](mailto:benomeur2000@yahoo.fr)

تاريخ الإرسال: 2020 / 09 / 29 \* تاريخ القبول: 2022 / 02 / 16 \* تاريخ النشر: 2022 / 04 / 15

### الملخص:

تتطرق هذه الدراسة إلى عقد الإيجار وعلاقته بالخلف، ويعتبر هذا العقد من بين أهم العقود الملزمة للجانبين في فئة العقود المسماة، بحيث لا يقل أهمية عن عقد البيع، فهو من بين العقود الأكثر حيوية والأكثر تداولاً، كما أنه يرتب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه ومن في حكمهم، سواء كانوا خلفاً عاماً أو خاصاً. الأمر الذي يستوجب دراسة آثاره بالنسبة لهؤلاء، على وجه التحديد وكذا أهميته بالنسبة للحياة الاجتماعية والاقتصادية كونه كأحد الحلول العملية والواقعية لجملة من المشاكل على مستوى الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي. مع الإشارة إلى مدى توفيق المشرع في معالجة هذا العقد وتوضيح العجز التشريعي إن وجد بهذا الصدد. وتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي.

**الكلمات المفتاحية:** الخلف العام، الخلف الخاص، آثار عقد الإيجار، نسبية عقد الإيجار،

### *Abstract*

This study deals with the lease contract and its relationship to the successor, and this contract - the lease contract - is considered among the most important rules binding on both sides in the category of the named contracts, so that it is no less important than the sale contract, as it is among the most vital and most traded contracts, and it arranges mutual obligations in The liability of both parties and those of similar status, whether they are public or private successors. Which requires studying its effects on these people, in particular, as well as its importance for social and economic life, being one of the practical and realistic solutions to a number of problems at the social and economic levels. With reference to the extent of the legislator's success in addressing this contract and clarifying the legislative deficit, if any, in this regard. The descriptive and analytical approach was relied upon.

**Keywords::** general successor, special successor, effects of the lease contract, relative to the lease

## مقدمة:

تشكل العقود إحدى أهم الآليات القانونية التي يشبع الأفراد حاجياتهم من خلالها ، لسد النقص أو العجز عما لا يملكونه من الأشياء الضرورية، سواء تعلق الأمر بحياتهم العادية أو المهنية، ولعل أهم هذه العقود هو عقد الإيجار، باعتباره أكثر وسيلة لتبادل المصالح والمنافع، في مختلف المجالات، وكذا كونه أحد الحلول لأكثر المشكلات التي يعاني منها بعض الأشخاص، سواء على صعيد الحياة التجارية أو الاجتماعية، فبالنسبة للحياة التجارية يوفر الوعاء العقاري لأصحاب المشاريع التجارية لتجسد مشاريعهم في أرض الواقع ، وبالتالي إعطاء دفعة قوية للاقتصاد، وزيادة حركية الأموال، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، تبرز أهميته بالنسبة للحياة الاجتماعية كونه يساعد كثيرا على إيجاد حلول لمشكلة السكن، من خلال تأجير سكنات لمن لا يملكون سكن خاص بهم، وبالتالي يعود بالنفع على الطرفين على من يملك عقارات سكنية غير مستغلة لإيجارها بمقابل مادي معتبر، وباستقرار العائلات دون مأوى حتى حين، وبالنظر إلى اختلاف عقد الإيجار من حيث مدته، وكذا نظرا للحالات التي تعترض حياة البشر والتي تؤثر على تصرفاتهم، حيث تبقى البعض من التزاماتهم عاقبة كما هو الشأن بالنسبة لعقد الإيجار في حال وفاة أحد طرفيه، الأمر الذي يثير الإشكال الآتي: **فيما تتمثل آثار عقد الإيجار بالنسبة للخلف العام والخاص؟**

وللإجابة على هذا الإشكال انتهجنا المنهج الوصفي التحليلي وذلك وفق خطة مقسمة إلى مبحثين، حيث خصصنا المبحث الأول: آثار عقد الإيجار بالنسبة للخلف العام. المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار بالنسبة للخلف الخاص.

### المبحث الأول: آثار عقد الإيجار بالنسبة للخلف العام.

إن محدودية عمر الإنسان لا تمكنه في بعض الأحيان من إتمام بعض التصرفات والاستفادة منها كعقد الإيجار مثلا، ليحل محله ذوي الحقوق أو من يسمح لهم القانون بذلك كالخلف العام، وعليه يتوجب علينا تحديد المقصود بالخلف العام (المطلب الأول)، وكذا الوقوف عند آثار عقد الإيجار بالنسبة لهؤلاء (المطلب الثاني) وتوضيح هذا كالاتي:

#### المطلب الأول: تعريف الخلف العام وتحديد مركزه القانوني.

قبل التطرق لآثار عقد الإيجار وجب تعريف الخلف العام (الفرع الأول)، ثم تحديد مركزه

القانوني (الفرع الثاني) وذلك فيما يلي:

#### الفرع الأول: تعريف الخلف العام

يقصد بالخلف العام « من يخلف السلف في ذمته المالية كلها أو بعضها، باعتباره مجموعة من الأموال كالوارث أو الموصى له بحصة من الشركة. » (عبد النبي شاهين، 2013، ص317).

ويعرف بأنه " من يتلقى عن سلفه كل ذمته المالية أو جزء غير معين منها، كالوارث والموصى له

بحصة غير محددة من التركة" (عبد الباري، 2013/2014، ص78).

وتتحقق الخلافة العامة بالوفاة عن أحد الطريقتين وهما الميراث أو الوصية.(بن عيسى

جيلالي، 2017/2018، ص35).

## الفرع الثاني: المركز القانوني للخلف العام.

لا يعتبر الخلف العام طرفاً أصلياً في العقد، ومع ذلك يحتل الخلف العام نفس المراكز القانونية التي كانت لسلفه (قرار المحكمة العليا بتاريخ:1999/02/03)، بحيث تنتقل العقود التي أبرمها المورث إلى الورثة بحدوث وفاته فتعود عليهم بإيجابياتها وسلبياتها (مصطفى العوجي،137،2007)، ولا يعني ذلك أنه هو من التزم بها، بل بسبب حلوله محل السلف الطرف الأصلي في العلاقة التعاقدية لاستمرارية هذه الأخيرة ضماناً وحماية للطرف الثاني في العقد، كما أن المتوفى تعاقد لحسابه ولحساب ورثته (علي فيلالي، 2013،ص430).

## المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار بالنسبة للخلف العام.

مما لا شك فيه أن عقد الإيجار كغيره من سائر العقود يرتب آثاراً لورثة المتعاقد، ولهذه الآثار أصل يحكمها (الفرع الأول)، كما يرد عليها استثناء (الفرع الثاني) وتفصيل ذلك فيما يأتي:  
الفرع الأول: الأصل.

وفقاً لنظرية العامة للتعاقد فإن آثار العقد تنصرف للخلف العام، وهو ما نصت عليه المادة «ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث» 108 بحيث يتحمل هذا الأخير الالتزامات الناشئة عن سلفه، وينتفع من الحقوق المقررة له بعد موته (عبد الرزاق أحمد السنهوري،1998،ص731). فهو يمارس ويتمسك بحقوق السلف وواجباته لا بحقوقه الشخصية كخلف (علي فيلالي،2013،ص430).

وتجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين العقود التي يتطلب تنفيذها قيام الشخص بها بنفسه، إذ أنها تزول بزوال هذا الشخص، وبين العقود التي تتضمن التزاماً في صورة قيمة مالية قابلة للانتقال من ذمة المورث إلى ذمة الورثة (العوجي،ص137).

وإن كان عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة أحد المتعاقدين إلا إذا اتفق الأطراف على ذلك، فإن وفاة المؤجر لا تعفي المستأجر من التزامه بدفع الأجرة إلى ورثته، بينما في حال وفاة المستأجر فعلى الورثة أن يؤدوا الأجرة إلى المؤجر في حدود تركة مورثهم (عباس العبودي،2011،ص313). وهو الأمر الذي أشارت إليه المادة 469 مكرر 02 من القانون المدني الجزائري (الجريدة الرسمية، عدد72، لسنة1975) « لا ينتقل حق الإيجار إلى الورثة. غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة، يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة(06) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم. وتجب ممارسة حق إنهاء العقد خلال ستة(06) أشهر من يوم وفاة المستأجر. ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين.»

أما بالنسبة للمؤجر، فإن الخلف العام يعد في حكم المتعاقد - سلفه - فيترتب عليه تنفيذ عقد الإيجار لاكتسابه صفة المتعاقد الأصلي، وتنفيذ جميع الالتزامات الناتجة عن العقد تجاه المستأجر، وأن قيام الوارث بتنفيذ هذه الالتزامات يشكل استثناءً على القاعدة الفقهية التي تشير إلى انتقال الحقوق إلى الورثة دون الالتزامات (إيمان طارق الشكري ومروان كريم جاسم،2020،ص33).

ونشير إلى أن الخلف العام لا يعتبر طرفا متعاقدا في الأصل وإنما ينتقل إليه هذا الوصف عن سلفه بحيث يمكن اعتباره في حكم المتعاقد، ولا يثبت له هذا الوصف دائما ما يعني نسبية مركزه بالنسبة للعقد، وذلك راجع إلى تقييد انصراف آثار العقد إلى هذا الخلف بقواعد الميراث يجعل من وصفه في حكم السلف محل نظر لأن أثر العقد في الحقيقة ينصرف أساسا إلى السلف لا إليه، لأن ذمة المتعاقد(السلف) هي الضامن للوفاء بالتزامه وليس ذمة الخلف العام، حيث أنه في حال وفاة السلف يصبح الالتزام دينا يستوفى من التركة (حليمي ربيعة، 2016-2017، ص24).

إن عقد الإيجار يرتبط بممارسة حق مقرر قانونا ألا وهو حق الاستغلال الناتج عن حق الملكية المنصوص عليه بموجب المادة 674 قانون مدني جزائري «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة». وهو حق ينتقل بالميراث من السلف إلى الخلف.(رافد فاطمة، 2014،

ومن ناحية الشريعة الإسلامية، ووفقا لقواعد الميراث فقد اتخذت موقفا مخالفا تماما لما هو متعارف عليه في القوانين الوضعية، حيث أن شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث، مما يؤدي إلى عدم التزام الوارث بديون مورثه كلها إلا في حدود نصيبه من التركة، والذي لا يتحصل عليه إلا بعد سداد الديون تطبيقا للقاعدة القائلة " لا إرث قبل سداد الديون" الأمر الذي يفيد بأن ديون المورث تبقى مرتبطة بتركة المورث وتحصل منها.(مروان كساب، 2000، ص48).

#### الفرع الثاني: الاستثناء.

المبدأ في تحديد أثر العقد بالنسبة للخلف العام أنه يسري في حقه ما لم يظهر عكس ذلك، وهو ما جاء في نص المادة 108 من القانون المدني الجزائري (الجريدة الرسمية عدد72، لسنة1975) التي نصت على صراحة «ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث». فقد حددت هذه المادة الحالات التي تشكل استثناء على الأصل في انتقال التصرفات القانونية إلى الخلف العام:

- حالة اتفاق المتعاقدان على هذا الأمر باعتبار إن العقد شريعة المتعاقدين، فانصراف إرادة الفريقين لجعل الحق الناشئ عن العقد مقتصرًا أثره على شخص المتعاقد، يحد من أثر العقد متى كان صحيحا وغير مخالفا للنظام العام والآداب العامة، فلا ينتقل الالتزام إلى الوارث في حال وفاة المتعاقد.
  - في حال اتضح من طبيعة التعامل عدم قابليته للانتقال من المتعاقد إلى خلفه.
  - وأخيرا في حال نص القانون على عدم انصراف أثر العقد إلى الخلف العام، وهو أمر يفهم من النص القانوني الذي يركز على مسائل يفهم منها اتجاه إرادة المتعاقدين ضمنيا إلى ذلك. (مروان كساب، 2000، ص50).
- و تقتضي قواعد حماية الخلف العام من تصرف سلفه في مرض الموت لو قام بإيجار المكان لمدة طويلة وهو في مرض الموت وكونه قد قبض الأجرة مقدما، فعندها لا ينفذ في حق الورثة إلا في حدود ثلث التركة، وإذا زاد عن ذلك لا يكون إلا بإقرار الورثة، لأنه بمثابة تبرع بالمنفعة (عبد الباري، ص79).

وبالتالي يتجلى الدور البارز لإرادة المتعاقدين في جعل الالتزام موقوفا عليهما، أو يتعداهما إلى الخلف. وأن هذه الإرادة محل اعتبار في نظر المشرع يجب احترامها سواء فيما بين المتعاقدين نفسهما، أو لغيرهما.

#### **المبحث الثاني: ضوابط انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص.**

يتقرر في بعض الأحيان حق للغير على ملكية الأخر سواء نتيجة لعلاقة دائنية أو لأي سبب آخر، ثم يبرم هذا الأخر عقد إيجار على ما خرج أو يمكن أن يخرج من ذمته المالية لفائدة الغير- الخلف الخاص- ليحل محل سلفه، فيما انتقل إليه، وعليه سوف نقوم بتعريف الخلف الخاص(المطلب الأول)، وكذا شروط انصراف آثار عقد الإيجار إلى هذا الخلف(المطلب الثاني) وتفصيل ذلك فيما يلي:

#### **المطلب الأول: تعريف الخلف الخاص وتحديد مركزه القانوني**

يتوجب التطرق إلى تعريف الخلف الخاص(الفرع الأول)، وكذا تحديد مركزه القانونية (الفرع

الثاني):

#### **الفرع الأول: تعريف الخلف الخاص**

ويقصد بالخلف الخاص" من انتقلت إليه حق عيني أصلي على الشيء المؤجر كمن تلقى حق

الملكية بطريق البيع (سمير تناعو، 2008، ص101).

ويعتبر خلفا خاصا الشخص الذي يخلف غيره في ملكية شيء معين انتقل إليه (فيلاي، ص434)، سواء أكان هذا الشيء معيناً بالذات أو حقا عينيا مثل حق الانتفاع أو حق الارتفاق، مع الأخذ بعين الاعتبار أنه لا تنصرف جميع تصرفات السلف إلى الخلف الخاص على عكس سابقه (الخلف العام)، بل لابد من وجود ارتباط بين العقد والشيء المعين.

#### **الفرع الثاني: المركز القانوني للخلف الخاص.**

يحثل الخلف الخاص مكانة الغير البعيد عن المتعاقدين في العقد، فلا ينصرف إليه أثر العقد إلا متى توافر شرطان هما أن يتعلق هذا العقد بالشيء المعين الذي انتقل إلى الخلف الخاص، وكذا أن يكون العقد قد أبرم قبل انتقال الشيء إليه، الأمر الذي يفيد أن صفة الخلف الخاص لا تنطبق على أي شخص (السنهوري، ص738).

#### **المطلب الثاني: شروط انصراف آثار عقد الإيجار إلى الخلف الخاص.**

متى ما انعقد العقد صحيحا فإنه يصبح نافذا في حق المتعاقدين وملزمين به، وكذا في حق الورثة والدائنين على حد سواء، غير أنه لا يكون نافذا في حق الغير لاسيما الخلف الخاص على وجه التحديد إلا بتوافر شروط أهمها: أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية (الفرع الأول)، وأن يكون الغير حسن النية (الفرع الثاني):

#### **الفرع الأول: أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية.**

لا يسري عقد الإيجار في مواجهة الغير إلا بعد ثبوت تاريخ انعقاده، والذي يجب أن يكون قبل تلقي الغير للحق الذي يرتبط بعقد الإيجار، وإلا فإنه لا يمكن الاحتجاج به في مواجهته. (عصام أنور سليم، 2005، ص 183).

وتكمن أهمية وجوب ثبوت التاريخ هو حماية الغير الذي انتقلت إليه ملكية الشيء المعين من غش المؤجر والمستأجر إذ يمكن أن يتفقا على إلحاق ضرر بحقه، وذلك من خلال عقد الإيجار بعد ثبات التاريخ

الناقل للملكية، وإعطاء عقد الإيجار تاريخا سابقا على تاريخ التصرف الناقل للملكية لفائدة الغير (الخلف الخاص). (محمد حسين منصور، 2006، ص87).  
أما فيما يخص إيجار العقارات، فمتى كانت مدته تزيد عن تسع سنوات، فلا بد من تسجيله، بحيث أن ثبوت تاريخ عقد الإيجار وحده غير كاف. (السنهوري، ص192).

### الفرع الثاني: شرط حسن نية الغير.

حتى يتمكن الغير من التمسك بعدم ثبوت تاريخ الإيجار يجب أن لا يكون على علم بما يقدم عليه سلفه من تصرفات واردة على العين المؤجرة التي ترتبط بحقه (هلال شعوة، 2010، ص85)، فإذا كان الغير سيء النية لا يحق له التمسك بعدم ثبوت تاريخ الإيجار ويكون نافذا في حقه، رغم عدم ثبوت التاريخ، وسوء النية يقتضي علم الغير بوجود عقد الإيجار وقت تلقي حقه، بحيث يشمل علمه شروط الإيجار الأساسية (الأجر والمدة). (عصام أنور سليم، 2005، ص188).

### الفرع الثالث: أن يكون الحق المقرر له من مستلزمات الشيء موضوع العقد.

يعتبر الحق من مستلزمات الشيء عندما تكون مكملة له، بمعنى تكون من توابعه بحيث ينتقل التابع مع الأصل، وتتخذ صورا عديدة من بينها وجود حق عيني مترتب لمصلحة الشيء كحق الارتفاق للعقار، بحيث يصبح انتقال هذا العقار إلى الخلف متمتعاً بحق الارتفاق باعتباره من مستلزمات العقار الجاري انتقاله فالهدف منها حفظ الحق وتقويته. (مروان كساب، 2000، ص61).

متى تحققت هذه الشروط فإن المالك الجديد يكتسب صفة الخلف الخاص (المؤجر)، بحيث يعد طرفا في عقد الإيجار على الرغم من عدم كونه طرفا في الإبرام، وهو ما يشكل خروجاً عن الأصل بآثار نسبية العقد التي لا تتعدى طرفيه، بل يحل محل المؤجر القديم في كافة حقوقه وواجباته. (إيمان، مروان، ص27-28).

### خاتمة

مما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري تناول أحكام عقد الإيجار بشكل مقتضب جدا في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة حيث ركز على معالجة آثار هذا العقد بالنسبة للخلف العام للمستأجر دون الخلف العام للمؤجر الذي لا يقل أهمية عن نظيره، هذا من جهة، ومن جهة أخرى اغفل الحديث عن جزء من الدور البارز الذي يتمتع به على صعيد الحياة الاجتماعية والمتمثل في إيجاد حل لممارسة حق الحضانة المنصوص عليه في قانون الأسرة الناتج عن انحلال الرابطة الزوجية، وذلك من حيث إبرام العقد وما يترتب عليه، ومن يتولى ذلك هل هو الزوج، أم تتولى الزوجة إبرام العقد وما هي معايير تحديد بدل الإيجار من طرف قضاة شؤون الأسرة. بحيث نلاحظ الفارق الكبير بين بدل الإيجار في الأحكام القضائية وبين الواقع. وفي سبيل تدارك ذلك اقترح التوصيات الآتية:

- مراجعة نصوص عقد الإيجار الحالية لاسيما ما تعلق بعلاقة طرفي العقد بخلفهم العام والخاص، للمؤجر والمستأجر معا، والتأكيد على الأحكام المهمة في هذا الصدد، كحماية الخلف العام بالنسبة للمورث المؤجر من تصرفات خلفه المريض مرض الموت.
- التركيز على معالجة عقد الإيجار المتعلق بممارسة الحضانة، وتحديد أحكامه الضرورية، لاسيما من يبرم العقد ووضع معايير فعلية لتحديد قاضي شؤون الأسرة بدل الإيجار، لأن هذا الأخير في الأحكام القضائية الصادرة لا يعكس القيمة الحقيقية للإيجار الفعلي.

- ضرورة التمييز في أحكام عقد الإيجار بين إيجار السكنات وإيجار الأماكن المخصصة للممارسات المهنية.

#### قائمة المراجع المعتمدة:

##### أولا - الكتب:

- عبد النبي شاهين إسماعيل، 2013. انقضاء العقد بالإلغاء والرجوع في القانون المدني (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي)، مصر:
- هلال شعوة، 2010. الوجيز في عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر: جسور للنشر والتوزيع.
- السنهوري أحمد عبد الرزاق، 1963. الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، الإيجار والعارية، مصر: منشأة المعارف.
- منصور محمد حسين، 2006. أحكام الإيجار في القانون المدني، مصر: منشأة المعارف.
- عصام أنور سليم، 2005. الوجيز في عقد الإيجار، مصر: منشأة المعارف.
- تناغو سمير، عقد الإيجار، 2008. مصر: منشأة المعارف .
- العبودي عباس، 2011، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، (عقد البيع والإيجار)، الأردن: دار الثقافة للنشر و التوزيع.
- فيلاي علي، 2013، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، الجزائر: موفم للنشر.
- العوجي مصطفى، 2007، القانون المدني ج1، العقد، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، 2014/2013، الوجيز في عقد الإيجار، مصر: دار النهضة العربية.
- قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 1999/02/03، الغرفة المنية، ملف رقم 174416، المجلة القضائية لسنة 1999، العدد01، ص100. (غير منشور)
- بن عيسى جيلالي، مبدأ الأثر النسبي للعقد والاستثناءات الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2018، ص35.
- مروان كساب، 2000، الخطأ العقدي وأثار العقد، لبنان مطابع ج، واكد.
- ثانيا: توثيق الدوريات والملتقيات.
- بحث في مجلة محكمة:

إيمان طارق الشكري، مروان كريم جاسم، أحكام نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة بابل، العراق، السنة الثانية عشر، العدد الأول، 2020، ص33.