



جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



آثار عقد الايجار المدني في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون أعمال

إشراف الأستاذ

دليوح مفتاح

إعداد الطالبتين :

▪ ونوقي هاجر مروة

▪ عرعار ايمان خيرة

لجنة المناقشة

أ. د/ درماش بن عزوز..... رئيسا

أ. د/ دليوح مفتاح..... مقرا

أ. د/ ثامري عمر..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2021-2022



جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



آثار عقد الايجار المدني في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون أعمال

إشراف الأستاذ

دليوح مفتاح

إعداد الطالبتين :

▪ ونوقي هاجر مروة

▪ عرعار ايمان خيرة

لجنة المناقشة

أ. د/ درماش بن عزوز..... رئيسا

أ. د/ دليوح مفتاح..... مقرا

أ. د/ ثامري عمر..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و عرفان

أول من يشكر ويحمد آناء الليل وأطراف النهار هو الله العلي القهار الذي انعم علينا بنعمه التي لا تحصى.

فالحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضله تنزل الخيرات والبركات وبتوفيقه تتحقق المقاصد والغايات.

هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله محمد ابن عبد الله عليه أفضل الصلوات و أزكى التسليم ،أرسله بقرآنه المبين فعلمنا ما لم نعلم ، وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا طلية إنجاز هذا العمل.

والشكر موصول لمن هم كالنجوم البراقة في سمائنا، لا يخفت بريقها عنا لحظه واحدة، نترقب إضاءتها بقلوب ولهانة، ونسعد بلمعانها في سمائنا كل ساعة فاستحقت وبكل فخر أن ترفع اسماءها في عليانا.

إليكم اساتذتي الكرام من أولى المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة.

يا من كان لكم قدم سبق في ركب العلم والتعليم، إليكم يا من بذلتم ولم تنتظروا العطاء، إليكم نهدي عبارات الشكر والتقدير.

و نخص بالذكر ونرفع كلمة الشكر إلى الدكتور المشرف **دليوح مفتاح** الذي ساعدنا في إنجاز هذا البحث ولم يبخل علينا بنصائحه وارشاداته .

وإلى كل أعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا بقراءة هذا البحث المتواضع ، وإثرائه بملاحظاتهم وتقويمه بتوجيهاتهم.

كما لا ننسى كل الذين وقفوا معنا ومدوا لنا يد العون من قريب أو بعيد.

## شكرا جزيلا

# إهداء

هي ذي ثمرة جهدي أجنيها اليوم أهديها  
"إليك يا حبيبة القلب، يا من وضع الله سبحانه وتعالىَ الجنةَ تحت أقدامك، إليك يا أمي"  
إلى أبي المبجل أطل الله في عمره وأمدّه بالصحة والعافية.  
إلى أحبّاب قلبي " إخوتي وأخواتي "  
إلى كل الأهل والأقارب  
إلى كل من أحببتهم بالإخاء وتميزوا بالوفاء و العطاء " صديقاتي وزميلاتي "  
إلى كل من أحببتهم في الله .  
إلى كل من عرفتهم طوال مشوار حياتي

ونوقي هاجر مروة

## إهداء

بسم الله والصلاة والسلام على شفيع الأمة وحبيبنا ونبينا محمد وعلى آله الطيبين الطاهرين أجمعين أما بعد  
الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

ها أنا اليوم أقف على أعتاب أبواب التخرج وتنتهي مسيرتي الدراسية وسأرفع قبعتي مودعة للسنين التي مضت  
ويسعدني في هذا اليوم المميز أن أهدي نجاحي وتخرجي إلى من لم تمنحه الحياة عمرا طويلا...  
إلى من رحل على دنيتي ولم يرحل من قلبي ... إلى سندي وقوتي وفخري إلى روح لطالما أردتها وتمنيتها في  
هذه اللحظة

إلى روح أبي الزكية الطاهرة أثار لله قبرك بنور الجنة ... وعطر قبرك بنسائمتها  
وأفسح قبرك مد بصرك ... وأسكنك بجوار الانبياء والصديقين والشهدا

### ( أبي الغالي )

إلى جنة الله في الأرض ... إلى أمني في الحياة وقرّة عيني وسر نجاحي ... إلى من سهرت وتعبت وبذلت الغالي  
والنفيس من أجلي....

إلى أول من انتظرت هذه اللحظات لتفتخر بي إلى من يعجز اللسان والكلمات عن وصفها و وصفني حبي لها...  
لولا وجودك ودعاءك وتشجيعك لما وصلت إلى هذا النجاح حفظك الله لي وأدامك تاج فوق راسي

### ( أمي الحبيبة )

إلى النعمة العظيمة ... إلى بركة الحياة...إلى القلب الكبير إلى منبع الحنان ومصدر الامان ... اللهم احفظها لي  
وأرزقها فوق عمرها عمرا وفوق عافيتها عافية

### ( جدتي الحنونة )

إلى أعز الناس وأقربهم إلى قلبي حفظكم الله جميعا وأدامكم عزا وفخرا ،أعتز وأفتخر به في كل مكان وزمان

### ( إخوتي و أخواتي )

للذي كان بمثابة الأخ ... إلى من قام بتحويل الفشل إلى نجاح مبهر ... إلى من كانت جهوده عظيمة...  
وأسلوبه رائع وشرحه مميز ... إلى من إستقيت من علمه وأصبح شمعة تنير حياتي...  
جعله الله في ميزان حسناتك حفظك الله ورعاك كنت نعم الأستاذ

### ( الأستاذ محمد الضيف )

إلى صغيري حفظك الله ورعاك وجعلك من الأبناء الصالحين ، لك مني أيها الأسد الصغير كل الحب والحنان  
والدعوات الصادقة

### ( كتكوتي الصغير محمد . ربوحي )

إهداء من القلب...إلى من جمعني بهم القدر...وقضيت معهم أجمل أيام حياتي رعاهم الله ووفقهم

### ( صديقاتي )

إلى كل من كان لهم أثر على حياتي .. إلى كل الأهل والأقارب ... وإلى كل من أحبهم قلبي ونسيهم قلبي.

عرعار ايمان خيرة

## مقدمة

يعرف الأفراد في معاملاتهم العديد من العقود التي تختلف باختلاف احتياجاتهم من بيع وإيجار و مقايضة و غيرها و يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة و أبرزها تداولا بين أشخاص القانون وأكثرها شيوعا في مختلف المجتمعات، كونه يمكن للمالكين من استغلال عقاراتهم التي تزيد عن احتياجاتهم و يمكن الغير من الانتفاع بهذه العقارات بتخصيصها في غرض معين.

و لعل هذه الخصوصية في عقد الإيجار التي تبقي للمالك العين .و تنقل الانتفاع لغيره ، هي التي ساعدت في انتشار و شيوع هذا العقد ، و ساعدت في الاستغلال الأمثل للعقارات ، فاصبح العديد من السكان اليوم يقيمون في منازل يملكها غيرهم ، و العديد من التجار و الحرفيين يمارسون نشاطهم في محلات الآخرين .

وعليه فإن عقد الإيجار شهد تطورا ملحوظا عبر العصور مما جعل التشريعات تبادر بوضع قواعد خاصة تنظم هذا العقد، وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أن المشرع الجزائري تطرق إلى الاحكام العامة للعقد و نظم كذلك بعض أنواع من العقود من بينها عقد الإيجار الذي هو محل دراستنا والملاحظ أن المشرع الجزائري نظم عقد الإيجار في الباب الثامن من القانون المدني تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء فنص في المادة 467 من القانون المدني التي جاء نصها كالتالي " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم .يجوز أن يكون بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر " .

إن إعطاء المشرع الجزائري تعريفا لعقد الإيجار هو محاولة لإزالة اللبس الذي قد يشوب هذا النوع من العقود ، وتقديرا منه لأهمية هذا العقد الذي يعتبر الأكثر تداولا في حياتنا اليومية وسعيا منه سد الفراغ التشريعي وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد قفز قفزة نوعية من خلال تكريسه مبدأ سلطان الإرادة مما جعل للمتعاقدين الحرية في الاتفاق على بنود العقد ونظرا للأهمية البالغة التي يتمتع بها عقد الإيجار في حياتنا اليومية وخاصة ما تعلق بأحكامه التي تعتبر المحور الهام الذي يبنى عليه عقد الإيجار فهو اللبنة الأساسية التي من خلالها يمكن للأطراف المتعاقدة تحمل الالتزامات، الأمر الذي جعلنا نولي أهمية بالغة لهذا الموضوع .



باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة ، فهو عقد مؤقت بطبيعته ، فبعد تحققه وترتب آثاره على كل من طرفيه ، فكذلك نجد أنه يؤدي دورا حاسما في انقضائه، و ذلك أن استنفاذ عقد الإيجار للمدة المحددة له يعد السبب الطبيعي لانتهائه، رغم أنه ليس السبب الوحيد لانقضائه، إذ هناك أسباب أخرى سنتعرض إليها في دراستنا التي انحصرت على آثار عقد الإيجار وانتهائه.

من هذا المنظور وتأسيسا على ما سبق بيانه فقد اخترنا لبحثنا هذا العنوان وهو: آثار عقد

الإيجار المدني في القانون الجزائري.

واختيار هذا الموضوع كان لأسباب عدة أهمها:

إن لهذا الموضوع أهمية ضمن اختصاصنا بصفتنا درسنا القانون الخاص، كما أنه موضوع متداول ومتجدد يحتاج لدراسة مستمرة، وظهر ذلك من خلال كثرة الإصلاحات والتعديلات التي جاء بها المشرع في ميدان الإيجار، والتي كان لها تأثير مباشر على موضوع بحثنا، وأيضا بسبب التحولات الراهنة التي عرفها مجتمعنا وقلّة السكنات بسبب انخفاض المستوى المعيشي وصعوبة تأمينها للارتفاع أسعارها وبالتالي الاعتماد أكثر فأكثر على الإيجار.

وفضلا عن ذلك فإن لهذا الموضوع أهمية كبيرة من الناحية النظرية، العلمية والعملية تتمثل كل

منهما فيما يلي:

- توضيح التزامات كل من المؤجر والمستأجر حتى لا يتعدى كل منهما على حقوق الآخر .
- التعمق في دراسة هذا الموضوع حتى نبرز الأهمية العلمية لتحديد الآثار المترتبة عن عقد الإيجار والمتمثلة في التزامات كل من المؤجر والمستأجر .
- بيان الحلول الودية لكل من المتعاقدين دون اللجوء إلى القضاء إذا لم يستلزم ذلك .
- وكان الهدف من وراء هذا الموضوع إثراء المكتبة بمراجع متعلقة بآثار الإيجار ولو بجزء بسيط والمساهمة في نشر الوعي لدى المكلفين ، وكذلك الرغبة في إيضاح الحلول والإشكالات التي تقع بين المؤجر والمستأجر في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته ، وكذلك شرح تنظيم المشرع الجزائري لآثار هذا العقد وتطبيق القواعد العامة عليه بنصوص صريحة ، وتوضيح ما قد يكون في هذا التطبيق من خفاء و تبين ما قد يثيره من شك .

وقد تم تناول هذا الموضوع في العديد من الدراسات و نظرا لكثرتها وتنوعها نحاول أن نذكر منها :

- عبد السلام الذيب ومجيد صافوني في القانون الجزائري ، أيضا أهم من تناول عقد الايجار وشرحه طبقا للقوانين العربية (وخاصة المصري) عبد الرزاق السنهوري .  
ونظرا لهذه الأسباب رأينا أنه من المستحسن اختياره ليكون موضوع بحثنا ، الذي سنحاول عبر مختلف مراحل دراسة المسائل المتصلة بهذا الموضوع والبحث عن إجابة للإشكالية الرئيسية والمتمثلة في :  
ما هي الآثار المترتبة على عقد الايجار المدني باعتباره عقدا من العقود الواردة على المنفعة ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية إشكاليات فرعية تتمثل في:

- ماهي أهم الالتزامات التي يترتبها عقد الايجار على أطرافه؟

- اعتبار عقد الايجار من عقود المدة ماهي الاسباب التي تؤدي إلى انتهاءه؟.

ولمعالجة موضوع البحث و الإجابة عن الإشكالية المطروحة أنفا سيتم إتباع المنهج الوصفي و التحليلي ، وذلك عن طريق استقراء و تحليل مواد القانون المتعلقة بهذا الموضوع ولما كان بحثنا سيتطرق إلى آثار عقد الايجار المدني بالنسبة لطرفيه ضمن ما جاء في القانون المدني وفي تعديله بالقانون 07 / 05 فإن تناوله سيكون وفق منهج مقارنة بين هذين القانونين .

حاولنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن نتطرق إلى التزامات المؤجر و المستأجر باعتبارهما طرفي عقد الايجار المدني و كذا الجزاءات التي يتعرض لها الطرفان حين الإخلال بالتزامهما في الفصل الأول .

أما الفصل الثاني عاجلنا مسألة جواز التعامل في حق المستأجر عن طريق النزول عنه وامكانية تأجيره من الباطن والآثار المترتبة على ذلك في مبحثه الأول. أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى انتهاء عقد الايجار.

# الفصل الأول

## التزامات المؤجر و المستأجر

تمهيد:

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة ، التي تناول المشرع تنظيم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني ، حيث يعتبر هذا العقد وسيلة من الوسائل التي تمكن الفرد من الانتفاع بالأشياء التي يعجز أو لا يرغب في تملكها . ومنه فإن هذا العقد يعد من العقود التي استقرت في تنظيم أحكامها مختلف التشريعات القانونية .

ومقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة إلى المؤجر والتي يسأل المستأجر عن إخلاله بها وحسب ترتيب التقنين المعملي هي التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والالتزام بالمحافظة عليها ، والالتزام بدفع بدل الإيجار ، وأخيرا التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار، كما تجب الإشارة إلى أن هذه الالتزامات أساسية يجب أن يمثل لها المستأجر في أي نوع عقد إيجار سواء كان واردا على عقار أو منقول ، و لدراسة هذين الالتزامين بنوع من التفصيل

في المبحث الأول تناولت التزام المؤجر .

وفي المبحث الثاني التزامات المستأجر .

### المبحث الأول التزامات المؤجر

سوف نتطرق في هذا المبحث الى ثلاث مطالب ،المطلب الاول سوف ندرس من خلاله الالتزام بتسليم العين المؤجرة، والمطلب الثاني يتناول التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة أما المطلب الثالث يتناول التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

### المطلب الأول التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة

#### الفرع الأول مضمون الالتزام بالتسليم

##### أولا محل التسليم

#### 1. ما يجب على المؤجر تسليمه

من خلال تحديد مقدار العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقات العين المؤجرة:  
أ. تحديد مقدار العين المؤجرة بعد تحديد مقدار العين المؤجرة المحددة في عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتسليمها إلى المستأجر، ويجب أن يكون المؤجر ضامنا لمقدارها، ويجب عليه أن يسلمها بذاقتها، فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المستأجر<sup>1</sup>.

#### ب. ملحقات العين المؤجرة

إن تحديد الملحقات مسألة وقائع يفصل فيها قاضي الموضوع وعلى ضوء ما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف ، فيرجع في تحديدها إلى اتفاق وإرادة المتعاقدين فإذا لم يوجد فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة وعلى ذلك فلا يمكن حصر ما يعتبر وما لا يعتبر من الملحقات.

#### ثانيا. الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم

يجب على المؤجر أن يلتزم بتسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها عند العقد أو عند بدء الانتفاع إذا كانت على حالة معينة كما يجب عليه أن يسلمه في حالة حسنة أي في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة.

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004، ص120.

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ التزامات المؤجر والمستأجر

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأنها تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لم تما عليه الاتفاق أو لطبيعة العين <sup>1</sup>.

ووفقا لحكم المادة 477 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فإن المستأجر يستطيع أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقيم بما تعهد به في عقد الإيجار واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر <sup>2</sup>.

### الفرع الثاني كيفية التسليم

يبدأ سريان الالتزام عند وضع المؤجر العين المؤجرة تحت حماية وانتفاع المستأجر دون أية عوائق ثم تتم عملية التسليم .

ويمكن أن يكون تسليم المأجور تسليمًا فعليًا أو حكميًا.

- يتمثل التسليم الفعلي للعين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يضع يده عليها فعلا طالما أن المؤجر قد أعمله بإمكان ذلك.

- التسليم الحكمي يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملاً قانونياً لا عملاً مادياً. وقد يتم هذا التسليم عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار - بإعارة أو وديعة أو رهن مثلاً- ثم يرم الإيجار أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق ثم يجدد الإيجار فيتم التسليم هنا باتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة الأخير باعتباره مستأجرًا لها <sup>3</sup>.

تنص المادة 478 من القانون المدني الخاصة بالتسليم للعين المؤجرة على أنه " يسري الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما يتعلق منها بتاريخ ومكان

<sup>1</sup> - الأمر 58/ 75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم 05 / 07، المادة 476 فقرة 1.

<sup>2</sup> - أخصري محمد ، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري ، جامعة زيان عاشور - بالجلفة ، 2016/2017 ، ص23.

<sup>3</sup> - الأمر 58/ 75 ، المرجع نفسه ، المادة 360 .

تسليم الشيء المؤجر " وبذلك يكون قد حصر هذه الأحكام بالأحكام الخاصة بالبيع وعليه فإن تسليم العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازها و الانتفاع بها ، فإن المؤجر بمجرد تسليمه العين المؤجرة يكون قد وفي بالتزامه حتى ولو يتسلمها المستأجر تسليما ماديا حتى وإن لم تنتقل إلى حيازة المستأجر إذ يكفي أن يخبره المؤجر بأنها تحت تصرفه <sup>1</sup>.

وتنص المادة 367 من القانون المدني الخاصة بأحكام البيع على ما يلي :

يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه لذلك.

### أولا. مكان وزمان التسليم

#### 1. مكان التسليم :

إذا كان عقارا فإن مكان التسليم هو موطن العقار نفسه إضافة الى العقار يعتبر من الأشياء العينية المعينة بالذات ، إذ أن مكان التسليم هو مكان نشوء الالتزام <sup>2</sup>. وتنص المادة 282 من قانون 05/07 من القانون المدني إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم للعين المؤجرة فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان الذي اتفق عليه <sup>3</sup>.

#### 2. زمان التسليم

وقت تسليم العين المؤجرة يجب أن يتم في الوقت الذي اتفقا عليه المتعاقدان وتم تحديده فإن لم يكن هناك وقت محدد وجب التسليم بعد انعقاد العقد مباشرة وقد يتدخل العرف في تحديد زمن التسليم والذي يقتضي بمنح مهلة للمؤجر بالتليم للمستأجر وهو ما نصت عليه المادة 281 من القانون المدني الخاص بأحكام المبيع التي جاء فيها:

<sup>1</sup> - الأمر 58/ 75 ، مرجع سابق، المادة 478.

<sup>2</sup> - جديلات محمد ، أثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 07 / 05 ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، 2014. 2015 ، ص19.

<sup>3</sup> - الأمر 58/ 75 ، المرجع نفسه ، المادة 282.

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ التزامات المؤجر والمستأجر

يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك<sup>1</sup>.

وقد تقتضي طبيعة الشيء يرد عليه الإيجار تأخير التسليم إلى وقت لاحق ففي هذه الحالة يجب مراعاة المهلة المعقولة التي يتم فيها التسليم ويكون ذلك بصفة خاصة إذا كان الشيء المؤجر معينا بنوعه ولم يكن في حيازة المؤجر وقت العقد وأنه سيحصل عليه في وقت لاحق فظروف العقد تقتضي هنا منح المؤجر المهلة المعقولة للحصول على الشيء<sup>2</sup>.

### ثانياً جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

إذا امتنع المؤجر عن القيام بالتزامه بالتسليم، فإن ذلك إما أن يكون راجعاً لسبب خارج عن إرادته :

#### 1. حالة هلاك العين.

تنص المادة 481 قانون مدني بخصوص هلاك العين على مايلي: "إن هلاك العين قد يكون نتيجة خطأ أحد المتعاقدين، وقد يكون بقوة قاهرة وقد يكون هلاكاً كلياً أو جزئياً".  
إن الالتزام بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة فيكون المؤجر مسؤولاً عن عدم إتمامه في مواعده ما لم يثبت السبب الأجنبي فإذا كان الهلاك أو التلف بفعل المؤجر، فإنه يترتب على ذلك إخلاله بالتزامه بالتسليم حيث ويكون للمستأجر في هذه الحالة إما المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً، كما لو كان هلاك العين هلاكاً جزئياً مع المطالبة بإصلاحها على نفقة المؤجر<sup>3</sup> وهو ما نصت عليه المادة 481.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الأمر 58/ 75 ، مرجع سابق ، المواد 281. 367 478 .

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم، العقود المسماة ( البيع، التأمين الإيجار)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- سنة 2001، ص 722.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003، ص 387.

<sup>4</sup> - تنص المادة من الأمر 58/ 75 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "... إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار ."



ويحق للمستأجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء بإجراء هذه الإصلاحات على نفقة المؤجر، إذا لم يتم المؤجر بالإصلاحات المطلوبة رغم اعتذاره، ويمكن القيام بذلك دون إذن من القضاء في حالة الاستعجال.<sup>1</sup>

وإذا كان الهلاك أو التلف بفعل المستأجر، وجب عليه التعويض ويستحيل معه تنفيذ التزام المؤجر بالتسليم بفعل الدائن فينقضي التزامه وينقضي التزام المستأجر المقابل بدفع الأجرة ويفسخ العقد بقوة القانون.

كما يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد دون المطالبة بالتعويض، إذا كان هلاك العين بقوة قاهرة بحيث يستحيل معها التنفيذ، بل يمكنه فقط المطالبة باستقاء بدلات الإيجار المدفوعة مسبقاً.<sup>2</sup>

### 2. حالة عدم هلاك العين.

يكون المؤجر مخلاً بالتزامه بالتسليم، إذا هو سلم جزء من العين فقط أو امتنع عن تسليم الملحقات، أو سلم العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع بها، أو كان من شأنها تعريض صحة المستأجر أو من يعيشون معه للخطر، أو لعدم قيامه بما تقتضيه العين من إصلاحات قبل التسليم في المكان المحدد.

ففي كل هذه الحالات لا يعد المؤجر مخلاً لالتزامه بالتسليم، وعلى ذلك فإن المستأجر أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض.<sup>3</sup>

تنص المادة 1/119 قانون مدني على ما يلي: "في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعتذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين...".

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان الإيجار، دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان 2001، ص 825.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 387.

<sup>3</sup> - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 144.

أ. **التنفيذ العيني** : إذا لم يوفي المؤجر بالتزامه بالتسليم على النحو المقدم، يكون للمستأجر طلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، ويكون ذلك بإجبار المؤجر على التسليم بحكم قضائي. فإذا كان هذا التسليم غير ممكن إلا إذا قام به المؤجر بنفسه، كما لو كان الشيء المؤجر منقولاً لا يعلم مكانه سواه، جاز للمستأجر طلب الحكم على المؤجر بغرامة تهديدية لإكراهه على التسليم<sup>1</sup>.

ب. **إنقاص الأجرة** : إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وأتضح له أنها في حالة لا يصلح لاستقاء المنفعة المقصودة منها استفاء كاملاً، جاز له إذا لم يجد مسوغاً من فسخ العقد، أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع. لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً انقضت الأجرة بقدر نقص الانتفاع، حسب نص المادة 477. ويراعى أنه إذا تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة عن الوقت المحدد للتسليم، سقطت عن المستأجر الأجرة مدة التأخير ومن ناحية أخرى قد يحرم المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر على نحو جزئي ويقبله على هذا النحو رغم نقص المقدار المتفق عليه، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر طلب إنقاص الأجرة<sup>2</sup>.

ج. **الفسخ** : للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار بعد إعدار المؤجر إذا لم يتم بهذا الأخير بتسليم العين تسليمًا صحيحًا.

د. **التعويض** للمستأجر الحق في طلب التعويض من المؤجر عن الضرر الذي أصابه نتيجة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتسليم العين المؤجرة، ويجوز مع الحكم بالتنفيذ العيني أو الفسخ إلزام هذا الأخير بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المستأجر بسبب الإخلال بالتزامه حسب المادة 182 قانون مدني، حيث يعادل هذا التعويض ما لحقه من خسارة و مفاته من كسب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، سنة 1984، ص 470  
<sup>2</sup> - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2009، ص 284.

<sup>3</sup> - محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني، وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص 180.

### المطلب الثاني التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

#### الفرع الأول مضمون الالتزام بالصيانة

#### أولاً. التزام المؤجر بالترميمات الضرورية

يميز الفقه بين ثلاث أنواع من الترميمات<sup>1</sup>:

#### 1. الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:

ويكون المؤجر ملزماً بالقيام بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة وكمثال على ذلك كترميم الطوابق السفلية عندما تغمرها المياه وترميم الأسقف المهتدة بالسقوط فهذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 482 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني ثم إنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر.<sup>2</sup> فهذه نوع من الترميمات الضرورية لازمة لا مجرد الانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هي أيضاً من حقه، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها.<sup>3</sup>

#### 2. الترميمات التأجيرية الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:

الترميمات التأجيرية هي ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة ولكنها ترميمات بسيطة كإصلاح أرضيات الغرف والنوافذ... وقد جرى العرف أن يقوم بها المستأجر وذلك من خلال نص المادة 77 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني الذي يقضي بأن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك إتفاق على غير ذلك.

<sup>1</sup> - أخضري محمد ، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري ، جامعة زيان عاشور - بالجلفة ، 2016/2017 ، ص28

<sup>2</sup> - الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق، المادة 482 .

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000، ص235.

و الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين المؤجرة هي ليست ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك بل هي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا وهي ليست ترميمات بسيطة كالترميمات التأجيرية .

و لقد أوضحت المادة 479 فقرة 3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني التي تنص على أنه : « يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بثمن المياه إذا قدر جزافا فإذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالإستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر »<sup>1</sup>

### ثانيا. جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة

يتضح أن القواعد التي أوردها المشرع بشأن الالتزام بالصيانة إنما هي قواعد مكملة أو مفسرة لإرادة المتعاقدين يمكن الخروج عليها ومخالفة ما تقضي به باتفاقها .

ويشير الفقه في هذا الصدد إلى أنه كثيرا بل غالبا ما تتضمن عقود الإيجار شروطا مخالفة لما أورده المشرع بشأن الالتزام بالصيانة والغالب أن تحمل هذه الشروط المستأجر بأعباء الصيانة التي كان بحسب الأصل يتحمل بها المؤجر<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة<sup>3</sup>

#### أولا التنفيذ العيني

إذا طبقا للقواعد العامة ، يمكن للمستأجر ، وبعد إعدار المؤجر ، أن يجبره على تنفيذ التزاماته تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا ( المادة 164 مدني ) ، بأن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها أن يقوم المؤجر بإجراء تلك الترميمات ، غير كانت أعمال الصيانة تتطلب نفقات باهظة من شأنها إرهاب المؤجر إرهابا كبيرا ، لا يجبر المؤجر على القيام بها ، وهذا ما ذهب إليه القضاء الفرنسي أيضا ، إذا لا يملك المستأجر في هذه الحالة إلا المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار تطبيقا لحكم هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا .

<sup>1</sup> - الأمر 58/ 75 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق ، المادة 479 فقرة 3 .

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم . مرجع سابق ، ص 833 .

<sup>3</sup> - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسور للنشر والتوزيع ، ط1، 2010، ص 113.

### ثانيا. حبس المستأجر للأجرة

وفق ما نصت عليه المادة 200 من القانون المدني ، فإن المستأجر له أن يجبس الأجرة إلى حين تنفيذ المستأجر لالتزامه بالصيانة ، غير أن البعض يميز انتقاص من هنا بين فرضين ، الفرض الأول ، هو أن عدم قيام المؤجر بالتزامه ينتج عنه فقط انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ففي هذه الحالة لا يكون للمستأجر الأجرة ، الفرض الثاني ، أن عدم قيام المؤجر بالتزامه يؤدي إلى عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كليا ، وهذا في حالة كون الترميمات ضرورية

عندئذ حبس ومعتبرة من دونها يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فيكون للمستأجر الأجرة إلى أن يقوم المؤجر بها . ويذهب رأي آخر ، إلى أن المستأجر لا يجوز له ذلك على أساس أن التزامه بدفع الأجرة هو التزام رئيسي ، بينما التزام المؤجر بإجراء الترميمات التزام ثانوي ، فضلا عن أن التزام المؤجر بالترميمات يحتمل المنازعة في قيامه أو عدم قيامه وفي الوفاء به أو عدم الوفاء به ، مما يؤدي إلى أن يكون المؤجر تحت رحمة المستأجر ، إذ يستطيع هذا الأخير ، كلما رغب في عدم دفع الأجرة الإدعاء بأن العين في حاجة إلى ترميمات .

### ثالثا. 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 .

### رابعا. فسخ عقد الإيجار

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

<sup>1</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 114.

### خامسا. التعويض

يتم التعويض على أساس ما فات المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويشترط أن يكون الضرر ناشئا عن فعل المؤجر ، ولاستحقاق التعويض ، يجب على المستأجر إعداؤ المجر طبقا للقواعد العامة كما هو مقرر في المادة 179 . والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يتعرض في تعديل 2007 الى حكم اتفاق المتعاقدين على الإعفاء من الالتزام بالصيانة مكتفيا بعدم إدراج المادة 479 /4 من القانون المدني السابق والتي كانت تجيز الاتفاق على عدم الزام المؤجر بالصيانة<sup>1</sup> .

### المطلب الثالث التزام المؤجر بضمان الانتفاع بالمستأجر بالعين المؤجرة

#### الفرع الأول التزام المؤجر بضمان التعرض

#### أولا. ضمان التعرض الشخصي<sup>2</sup>

طبقا للفقرة الأولى من المادة 483 السالفة الذكر على المؤجر أن يمنع من كل العرض حول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما لا يجوز له أن تحدث بها أو بملحقاتها أي يلاحظ أن التعديل الذي طرأ على هذه الفقرة قد سمى الأعمال التي من شأنها الحيلولة دون انتفاع المستأجر بمصطلح " التعرض " ، كما استعمل مصطلح " ينقص " من هذا الانتفاع بدلا من مصطلح " يخل " حتى وإن كان استبدال المشرع للمصطلحات يبدو ثانويا ، إلا أن أهميته تكمن في تبديد كل الغموض أو تأويل انه الفقرة قبل التعديل .

#### 1. مفهوم ضمان التعرض الشخصي

تطبيقا لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه المعرض يلزم المؤجر بالامتناع من كل تعرض شخصي للمستأجر في الانتفاع بالعين الماخرة ، وبعد هذا الالتزام التزم بالامتناع من عمل ، ويعتبر فعل المأجر تعرضا متى أخل بانتفاع المستأجر بهذه العين أو بملحقاتها .

<sup>1</sup> - جميلة دوار، عقد الايجار في التشريع المدني الجزائري -دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة المحمدية الجزائر، 2011م، ص60.

<sup>2</sup> - سيار عزالدين ، التزام المؤجر بالضمان وفقا للقانون رقم: 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني . ، ملخص أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم قانونية وادارية تخصص قانون خاص ، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2018-2019. ص24.

### 2. أنواع التعرض الشخصي.

يتضح من الفقرة الثانية من المادة 483 السالفة الذكر أن ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي يشمل التعرض القانوني ، والتعرض المادي .

#### أ. التعرض القانوني

هو ادعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة ، ومثال ذلك أن يقوم شخص بتأجير عين غير مملوكة له ، ثم يصبح مالكا لها بسبب من أسباب كسب الملكية كالارث أو الوصية أو الشراء من المالك الحقيقي ، وهنا لا يجوز للمؤجر أن يحتج في مواجهة المستأجر بهذه الملكية بعد الإيجار بهدف استرداد العين المؤجرة منه ، لكن إذا حصل هذا الاحتجاج فللمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان تعرضه الشخصي ، " كما لا يجوز للمؤجر أن يتصرف في العين بشكل يتنافى وحق المستأجر في الانتفاع بها ، كقيامه بتأجير العين لشخص آخر لنفس المدة الزمنية أو لمدة متداخلة مع مدة سريان عقد المستأجر .

#### ب. التعرض المادي :

يقصد به كل فعل صادر عن المؤجر يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها كلياً أو جزئياً ، دائماً أو مؤقتاً ويتحقق معه ، التعرض دون أن يستند في القيام به إلى حق يدهيه ، " ويميز بعض الفقهاء بين نوعين من التعرض المادي ، تعرض قائم على أعمال مادية محضة ، وتعرض قائم على أعمال قانونية .

#### -التعرض المادي القائم على أعمال مادية محضة

يتحقق بقيام المؤجر بعمل مادي محض يؤدي إلى الإخلال بالنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو حرمانه من الفوائد التي تعود عليه من وراء هذا الانتفاع ، ومن أمثله دخول المؤجر الأرض الزراعية المؤجرة لقطف بعض ثمارها أو دخوله المنزل المؤجر بدون إذن المستأجر ، غير أن عمل المؤجر لا يعتبر تعرضاً إذا استند إلى حق ثابت له كدخوله العين المؤجرة للقيام بالترميمات الضرورية التي تتطلبها صيانة هذه الأخيرة .

### -التعرض المادي القائم على أعمال قانونية

سمي كذلك نظرا لكون المستأجر ليس طرفا في العمل القانوني الصادر من إليه عملا ماديا كأن يبيع المؤجر العين المؤجرة ، وهنا يمكن للمشتري أن يخرج المستأجر منها إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، ولا يتحقق التعرض عندئذ إلا إذا قام الغير فعلا بمباشرة الحق الذي آل إليه من المؤجر ، كأن يقوم المشتري بإخراج المستأجر من العين.

قد جعل المشرع التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من تابعيه على قدم المساواة ، إذ عد هذا التعرض الأخير بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر ، والملاحظ في هذا الشأن أنه استبدل بموجب التعديل الذي طرأ على الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني " مصطلح " مأموريه " بمصطلح " تابعيه " على اعتبار أن مصطلح " تابعيه " أو سع ، حيث يشمل مأموريه وكذا من ينوب عنه ، " كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني " بعبارة " كل ضرر أو تعرض قانوني " ، وهو تعديل غير جوهري كما استبدل أيضا عبارة لعدم مساسه بأصل الموضوع<sup>1</sup>.

### 3. شروط التعرض الشخصي

إن الفعل الذي يصدر من المؤجر يعتبر تعرضا شخصيا لا بد له من شروط هي أ. أن يكون من شأن الفعل الذي صدر عن المؤجر ، الإخلال بالنتفاع المستأجر على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار بالعين المؤجرة أو ملحقاتها ، أي إنه لا بد من وقوع التعرض فعلا . فإذا كان الفعل ماديا فلا بد أن تصدر عن المؤجر أفعال مادية تحول دون الانتفاع أو تخل به ، فبمجرد التهديد لا يتحقق الضمان . وإذا كان التعرض قائما على أسباب قانونية كبيع مؤجر للعين المؤجرة ، فلا بد من تعرض المشتري فعلا ومطالبته بإخلاء العين المؤجرة . وعلى ذلك يتقادم التزام المؤجر بضمان التعرض بخمس عشرة سنة من وقوع التعرض فعلا .

ب- كما يجب أن يكون ما صدر عن المؤجر من تعرض قد وقع أثناء مدة التمتع المستأجر بالعين المؤجرة ، سواء أثناء المدة المتفق عليها أو المجددة أو الممتدة أو المهلة القضائية .

ومعيار تحديد الإخلال بالانتفاع هو هل من شأن العمل الذي أتاه المؤجر أن يحرم المستأجر من

أية منفعة سواء مادية أو معنوية ؟

<sup>1</sup> - سيار عزالدين ، مرجع السابق ، ص 26.



لا يعد تعرضاً قيام المؤجر بأي عمل لا يحول دون الانتفاع ، كالقيام بترتيب رهن رسمي أو تسجيل حق تخصيص لأحد الدائنين أو تأجيرها لمستأجر يتقدم عليه المستأجر الأول.

ويلاحظ أن تقدير الإخلال بالانتفاع يعتبر مسألة ، واقع يستقل الموضوع بتقديرها ، دونما رقابة عليه من طرف المحكمة العليا .

ج- يلزم في الفعل الذي يصدر عن المؤجر أن يكون غير مشروع ، وبالتالي إذا استمد المؤجر حقه من عقد الإيجار كأن يكون منصوصاً في العقد على حق المؤجر في تعليه البناء ، أو استمد حقه من القانون ، كحقه في الدخول إلى الأماكن المؤجرة للتحقق تنفيذ المستأجر لالتزاماته التي يفرضها عليه القانون . أو استمد حقه من حكم قضائي ، كأن يضع المؤجريده على العين المؤجرة بناء على حكم صادر بتعيينه حارساً عليها .

ففي هذه الحالات الثلاث لا يعد ذلك تعرضاً من المؤجر للمستأجر<sup>1</sup>.

#### 4. جزاء التعرض الشخصي

إذا تحقق التعرض الشخصي من المؤجر للمستأجر ، كنا أمام ثلاث حالات هي : التنفيذ العيني للالتزام ، فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وإما التعويض عن الضرر الذي أصاب المستأجر .

- الحالة الأولى التنفيذ العيني : إذا بقي التعرض قائماً وقت رفع الدعوى ، كان للمستأجر طلب منع المؤجر من التعرض ، فلو قام المؤجر بإقامة بناء في العين المؤجرة أو العقار المجاور لها مما يحجب الضوء عنها كان للمستأجر طلب وقف هذه الأعمال أو إزالة البناء إذا تم . وللمحكمة السلطة التقديرية في إجابة طلب المستأجر أم لا ، بأن يكون ذلك مرهقاً للمؤجر .

#### - الحالة الثانية فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

( المادة 2/484 من التقنين المدني ) : على أن للمؤجر أن يدفع دعوى المستأجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة ، بأنه مستعد للتنفيذ العيني ، بالتوقف عن التعرض . وهنا لا للمستأجر إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر ، فإن لم ينته التعرض ولم يطلب المستأجر التنفيذ العيني ، ولم يعرضه المؤجر ، كان للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، ولا يلزم القاضي بإجابته في ذلك ، فقد يرى أن

<sup>1</sup> - سمير شهباني ، الوجيز في العقد الإيجار المدني فقهاً وتشريعاً وقضاءً ، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع المحمدية الجزائر ، سنة 2017م ، ص 164 .

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ التزامات المؤجر والمستأجر

يعطي مهلة للمؤجر لتنفيذ التزامه عيناً ، أو يأمر بإنقاص الأجرة أو بتعويض المستأجر ، طبقاً للقواعد العامة ( المادة 2/119 من التقنين المدني ).

### الحالة الثالثة التعويض

إن من حق المستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة إخلال المؤجر بالتزاماته ويجوز القضاء بالتعويض مع العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ( المادة 484/2 من التقنين المدني ) . التنفيذ ويكون تقدير هذا التعويض على أساس المسؤولية العقدية.

وعليه يجوز الاتفاق على تعديل أحكام الضمان ، إما بتشديد مسؤولية المؤجر أو تخفيفها أو حتى الإعفاء منها إلا إذا كان التعرض ناتجاً عن غش أو خطأ جسيم ( المادة 178 من التقنين المدني ) . كما أنه في حالة تعدد المؤجرين ، فإن كل واحد منهم ضامن للتعرض الذي قد يقع للمستأجر من أحدهم ، وللمستأجر الرجوع على أي منهم بالضمان كامل.

### ثانياً. ضمان التعرض من الغير

يعني أن يكون المؤجر مسؤولاً عن أتباعه وفي هذه الحالة يشترط أن تصدر هذه الأعمال أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبتها<sup>1</sup>.

إذ تنص المادة 483 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على مايلي : ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه ، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.<sup>2</sup>

للمستأجر أن يواجه الإعتداء بما يخوله القانون وذلك إذا كان التعرض مادياً فلا ضمان على المؤجر ، إذا كان التعرض المادي لا بد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الإنتفاع ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة و من الأمثلة على ذلك لو ادعى شخص من الغير أن المأجور مملوك له وأن الإيجار لا يسري في

<sup>1</sup> - أخضري محمد ، مرجع سابق ، ص35.

<sup>2</sup> - الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق ، المادة 483 فقرة الثانية .

حقه ، أو أدعي شخص أنه مستأجر للمأجور أو له حق إنتفاع أو إرتفاق أو رهن حيازي على المأجور<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني ضمان العيوب الخفية

الالتزام بضمان العيوب الخفية، هذا الالتزام تستلزمه طبيعة الأشياء، لأن الشخص عندما يقوم بإيجار شيء يفترض أنه خال من العيوب، ولو كان يعلم أن به عيب لما تعاقد على استئجاره. وقد نظم المشرع هذا الالتزام في المواد 488-489 من القانون المدني.

وبما أن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، فإن ذلك يقتضي إلزام المؤجر بضمان ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون انتفاع المستأجر به أو نقص الانتفاع إنقاصا كبيرا. من خلال هذا الفرع سنعالج المقصود بالعيوب الموجب بالضمان (أولا) ، و شروط ضمان العيوب (ثانيا)، ثم الآثار المترتبة على ضمان العيوب (ثالثا).

### أولا. المقصود بالعيوب الموجب بالضمان

العيب الخفي كل آفة طارئة تخلو منها الفطرة السليمة للشيء، والعيب الخفي يعني إذا اشترط المستأجر توفر صفة معينة في العين المؤجرة وتعهد المؤجر بوجودها أو كانت هذه الصفة مما يقتضيه الانتفاع بالعين ثم تبين فيما بعد أن هذه الصفة غير متوفرة في العين المؤجرة كان المؤجرة ضامنا ذلك . " العيب هو ما ينقص ثمن المبيع عند التجار وأرباب الخبرة أو ما يفوت به غرض صحيح إذا كان الغالب في امثال البيع..."<sup>2</sup>

وكمثال على العيب الخفي وجود حشرات في شيء بدرجة غير عادية أو رائحة كريهة أو رطوبة غير محتملة، وقد يكون عيب في البناء.

وعلى خلاف البائع فالمؤجر يكون ضامن للعيوب التي تطرأ بعد التسليم ذلك لأن الإيجار عقد مستمر يلتزم به المؤجر بأن يضمن للمستأجر الانتفاع المستمر بالعين المؤجرة ، فهو ضامن للعيب الذي يطرأ أثناء مدة الإيجار .

<sup>1</sup> - أنور طلبة ، عقد الإيجار ، بدون طبعة ، الإسكندرية ، سنة 1999 ، ص 294.

<sup>2</sup> - أحمد علي خليل العويدي ، التزام المؤجر بالضمان في القوانين المصري والأردني، رسالة دكتوراه ، جامعة المنصورة ، مصر ، ص 108  
نقلا عن: حساني علي، الاطار القانوني للالتزام بالضمان في المنتجات دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، 2012، 2011، ص 108.

ولأن مجرد الاتفاق على تلك الصفة يعني أنها ضرورية للانتفاع المستأجر بالعين ومثلها اشترط المستأجر وجود أجهزة التدفئة في العين ثم تبين أنها غير موجودة أو اشتراط المستأجر عدم وجود رطوبة ثم تبين أنها موجودة وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 488 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني ويكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة.<sup>1</sup>

وبناء على ما سبق نرى أن العيب فهو آفة تصيب الشيء، ويعتبر الشيء معيباً إذا لحقه تلف عارض يجعله على غير الحال التي يكون فيها في الوضع العادي. وتقدير وجود العيب أو انتفاؤه لا يكون ثابتاً في جميع الأحوال، فيختلف التقدير باختلاف أغراض الأشخاص من استعمال الشيء. وعلى سبيل المثال، فإن الأرض المعدة للزراعة تكون معيبة إذا كانت مياهها الجوفية قريبة في حين أن هذا لا يكون عيباً في الأرض المعدة للبناء.<sup>2</sup>

### ثانياً. شروط ضمان العيوب

#### 1. أن يكون العيب مؤثراً

يقصد بالعيب المؤثر العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع بشكل كبير، وأن المستأجر لو كان عالماً به لامتنع عن استئجاره أو كان سيدفع أجرة أقل مما دفع. فإذا اشترط المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر أرضاً لزراعتها فأكهه من نوع معين، ولم تكن الأرض صالحة لهذا النوع من الزراعة، فإن العيب يكون مؤثراً ويحل بانتفاع المستأجر بالعين ويجب على المؤجر الضمان. ومن الأمثلة الأخرى على العيب المؤثر وجود رائحة كريهة لا سبيل إلى التخلص منها. ومعيار اعتبار العيب مؤثراً أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يخضع لتقدير القاضي في حالة اختلاف المتعاقدين حول درجة تأثيره.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أخضري محمد، مرجع سابق، ص37.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص368

<sup>3</sup> - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية 2000، ص294.

ولا فرق بين ما إذا كان العيب إيجابيا أو سلبيا، والعيب الإيجابي هو أن يظهر بالعين عيب أمر يحول دون انتفاع المستأجر أو ينقص منه نقصا محسوسا. أما العيب السلبي فهو خلو العين من صفة لازمة للانتفاع بها على الوجه المقصود .

### 3. أن يكون العيب خفيا

ويكون خفيا إذا لم يكن بإمكان المستأجر أن يتبينه بنفسه فيما لو قام بفحص العين بعناية الرجل المعتاد، كما أن العيب يعد خفيا وإن كان بإمكان المستأجر أن يتبينه ببذل عناية الرجل المعتاد ولكنه لم يتبينه، لأن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو تعمد إخفائها غشا<sup>1</sup>. و الخفاء في العيب هو في تعذر تحققه من المستأجر حتى لو كان قد راع في فحص العين المؤجرة عناية الرجل العادي وليس هو في جهل المستأجر بالعيب...

### 4. أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر:

إن المؤجر لا يضمن عيبا أخطر به المستأجر أو كان هذا الأخير يعلم به وقت التعاقد ( المادة 3/488 من القانون المدني). والعبرة في ذلك في علم المستأجر وقت التعاقد لأن أساس حرمانه من الرجوع بالضمان في هذه الحالة يرجع إلى افتراض قبوله استئجار العين المعيبة وتقدير أجرتها بهذا الوصف، إذ لا يكفي أن يكون العيب خفيا يتعذر معرفته على الرجل العادي بل يلزم فوق ذلك ألا يكون المستأجر قد علم به، فقد يكون العيب خفيا ويعلم المستأجر به بطريقة من الطرق، فإذا كان المستأجر عالما بالعيب انتفي ضمان المستأجر<sup>2</sup>.

### 4. ألا يكون حرمان المستأجر بالانتفاع بالعين نتيجة أفعاله

إذا حرم المستأجر في انتفاعه بالعين بسبب فعله فلا يجوز له أن يرجع على مؤجره كما لو كان هنالك عيب فتفاهم هذا العيب بفعل المستأجر فإن المؤجر لا يمكن أن يرجع بالضمان من أجل زيادة الضرر ومنه يطرح السؤال التالي: هل يشترط أن يكون العيب قديما؟

<sup>1</sup> - علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2006، ص295.

<sup>2</sup> - قول زينب-فارسي سارة ، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون اعمال ، جامعة 8 ماي 1954 ، قالمة ، سنة 2015-2016 ، ص53-54.

فالعيب الحادث أثناء انتفاع المستأجر بالعين بغير خطأ منه يضمنه المؤجر كالعيب القديم الذي كان وقت العقد أو وقت استلام العيب، والسبب في ذلك هو أن الإيجار عقد مستمر فيفضل المؤجر ضماناً للمستأجر الانتفاع المقصود طول مدة الإيجار فإذا طرأ عيب يحل بهذا الانتفاع أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر كما لو أصبح المنزل المؤجر مظلماً بسبب بناء مجاور من الجار في ملكه، أو انقطعت المياه عن الأرض<sup>1</sup>.

### ثالثاً. الآثار المترتبة على ضمان العيوب

للمستأجر إذا لم يختار إصلاح العيب وإزالته ، أو في حالة كون الإصلاح أو الإزالة يتطلب نفقات باهظة ، أن يطلب إنقاص الأجرة أو الفسخ على حسب درجة الإخلال بالانتفاع وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في هذا الصدد وهذا ما سنبينه في ما يلي :

#### 1. إنقاص بدل الإيجار

إذا أراد المستأجر الإبقاء على الإيجار يتم تخفيض البدل بما يقابل ما نقص من المنفعة بسبب العيب ، ففي هذه الحالة لا يمكن للقاضي إلا إقرار ذلك ويحكم بالإنقاص بقدر يتناسب مع ما نقص من الانتفاع من يوم حدوث هذا الإنقاص .

#### 2. الفسخ

إذا لم يحتفظ المستأجر بالعين المؤجرة مع إنقاص بدل الإيجار جاز له فسخ الإيجار ويكون طلب الفسخ في هذه الحالة خاضعاً لتقدير القاضي بحسب ما يراه من جسامه العيب وما يترتب عليه من حرمان الانتفاع أو من نقص جسيم . إذا كان الشيء المستأجر يتألف من جملة أشياء مستأجرة جملة واحدة وببدل واحد حق للمستأجر أن يفسخ الإيجار فيما يتعلق بالقسم الذي يوجد فيه العيب و أن يسترد من البدل ما يناسب هذا الفسخ . أما إذا كانت الأشياء المستأجر مما لا يمكن التفريق بينهما بدون ضرر كأن تكون أزواجاً فلا يحق له إلا فسخ الإيجار كله ومثال ذلك أن يستأجر شخصاً زوجاً من الخيول معداً لجر عربة فالعيب في أحدهما إلى فسخ العقد الوارد بشأنها معاً ، وذلك لعدم إمكان التفريق بينهما .

1- زهدي يكن، قانون الموجبات والعقود ، الجزء التاسع، دار الثقافة ، بيروت ، دون سنة نشر، ص 224.

### 3. التعويض

يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر المباشر الذي يقع له من جراء فسخ العقد ، كما يكون عليه كذلك أن يعرضه عما لحق به من أضرار بسبب حرمانه من المزايا التي كانت تعود عليه من المأجور أو بسبب اضطرابه إلى استئجار بديل بمقابل مرتفع ، نظرا لتغير الظروف وارتفاع الإيجارات عنها في تاريخ العقد ، كما يلتزم بتعويض المستأجر أو ورثته تعويضا كاملا عن الضرر المادي و المعنوي . ويراعى عند الحكم بالتعويض ما لحق بالمستأجر من خسارة وما فاتته من كسب ، ويشترط استحقاق التعويض أن يكون المستأجر حسن النية أي أن يكون العيب خفيا لم يعلم به كما يجب عليه إثبات سوء نية المؤجر<sup>1</sup> .

### 4. التنفيذ العيني

وهو أن يطالب المستأجر المؤجر بإصلاح العيب بالشكل أو على الوجه الذي يمكنه من الاستمرار بالانتفاع. أو مطالبة المؤجر بإزالة العيب متى كان ذلك ممكنا. وعلى المؤجر أن يبادر إلى إصلاح العيب بمجرد علمه بوجوده ، وإلا كان مخطئا ، لكن إصلاح العيب يشترط فيه ألا يكون مرهقا للمؤجر ، أي ألا تكون نفقاته باهظة ، كأن يتطلب الأمر إعادة البناء من جديد ( المادة 489/1 من التقنين المدني ) .

لكن متى تعد نفقات التصليح باهظة ؟

لم يحدد المشرع الجزائري ذلك ، لكن المادة 573/3 من مشروع أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات المدنية ، ذكرت بأن النفقات تكون باهظة إذا كانت لا تتناسب مع الأجرة .

كذلك قد نصت المادة 489/1 من التقنين المدني على أنه يجوز للمستأجر أن يقوم بإصلاح العيب الموجود وعلى نفقة المؤجر ، بشرط ألا تكون النفقات باهظة ، ويستوفي حقه مما أنفق خصما من الأجرة ، وليس عليه استصدار ترخيص من القضاء لإجراء الإصلاح ، خلافا لنص المادة 480 المتعلق بإجراء أعمال الصيانة .

وبالنسبة لمسألة تعديل أحكام مسؤولية المؤجر عن العيوب الخفية ، فحسب نص المادة 490/2 من التقنين المدني فإنه يجوز تعديل أحكام الضمان ، إذ يجوز تخفيف أحكامه ، كأن يشترط المؤجر على المستأجر ألا يضمن العيوب التي قد تظهر أثناء مدة الإيجار ، إلا ما كان قائما منها وقت التعاقد أو التسليم .

<sup>1</sup>- قلول زينب-فارسي سارة ، مرجع سابق ، ص 56.

كما يجوز اشتراط الإعفاء من الضمان ، لكن إذا وردت عبارة الإعفاء عامة ، فإنها تنحصر في إعفاء المؤجر من الإصلاح دون التعويض والفسخ وإنقاص الأجرة التي يبقى مسؤولاً عنها ، هذا بشرط ألا يكون المؤجر يعلم بوجود العيب أو أنه أخفاه غشا منه وعبء الإثبات هنا يقع على عاتق المستأجر . وللمستأجر بعد ثبوت حقه في الضمان أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً<sup>1</sup> .

### المبحث الثاني التزامات المستأجر

يقابل الالتزامات التي تثقل كاهل المؤجر التزامات ثلاث يتحملها المستأجر هي : التزامه باستعمال العين فيما أعدت له والعناية بها والحفاظة عليها ، والتزامه بالوفاء بالأجرة ، وما يلحق بذلك من وضع منقولات في العين المؤجرة ضماناً للوفاء بتلك الأجرة ، وأخيراً يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار .

#### المطلب الأول التزام المستأجر باستعمال العين والحفاظة عليها

##### الفرع الأول مضمون الالتزام

أولاً. التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له.

الأصل ان يبين في العقد الغرض الذي من اجله استأجرت العين ، فقد ينص فيه على أن المنزل قد تم تأجيره للسكن ، او أن الارض تم تأجيرها لزراعتها أو لإقامة مصنع عليها أو أن المحل تم تأجيره لاستغلاله ورشة معينة أو مقهى أو مطعماً صا صريحاً ، يجب ففي مثل هذه الحالات التي ورد في تعيين الغرض ، إتباع ما نص عليه العقد ، فلا يجوز أن تستعمل العين في غرض آخر ، ولكن ليس هناك ما يحول من استخلاص الاتفاق على تعيين الغرض ضمناً من ظروف التعاقد ذاتها . وبناء على ذلك إذا تم تأجير شقة لطبيب وكان المؤجر يعلم مهنته ، فيحق للقاضي أن يستخلص من ذلك أن المتعاقدين قد قصدا أن يستغل الطبيب هذه الشقة كعيادة له ، ولكن هل يفهم من مجرد ذكر مهنة المستأجر في العقد أن يعد ذلك أمراً كافياً لاستخلاص أن العين المؤجرة لا يصح استعمالها في غير هذه المهنة ؟. لا نعتقد ذلك ، فمجرد ذكر المهنة يعد قرينة بسيطة على ذلك ويصح إثبات عكسها ، وعلى أية حال إذا تبين من الاتفاق الصريح أو الضمني ، أن العين تستغل على نحو معين ، فإنه لا يجوز للمستأجر مخالفة ما حدده الاتفاق ، إلا أنه لا يجوز التشدد في أعمال هذا الحكم .

<sup>1</sup> - سمير شيهاني مرجع سابق ، ص 182-184.



فقد يسمح العرف أحيانا بإجازة مخالفة ما تم الاتفاق عليه ، فقد يجيز العرف لمن استأجر محلا لمباشرة مهنة أو تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى تشابهها أو تعد من مكملاتها طالما أن المؤجر لن يضار من هذا التغيير أو الإضافة .

وأخيرا يجوز للمستأجر أن يغير من نوع الاستعمال الوارد بيانه في الاتفاق إذا ما أذن له المؤجر بذلك سواء صراحة أو ضمنا ، أما إذا لم يبين الاتفاق وجه استعمال العين المؤجرة صراحة أو ضمنا ، وجب على المستأجر أن يستعملها بحسب ما أعدت له مع مراعاة أن الظروف والقرائن تعد هي الدالة على كيفية الاستعمال ، وليس بكاف أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة فيما أعدت له أو فيما أجزت من أجله ، وإنما يجب عليه أن يلتزم في هذا الاستعمال بما يبده الشخص ، المعتاد من العناية بالأشياء غير المملوكة له والموجودة في حيازته. ولا يتوقف التزام المستأجر على هذا النحو فحسب بل عليه أيضا أن لا يتركها دون استعمال إذا كان هذا الترك سيلحق ضررا بها أو بالمؤجر كتلف العين بسبب عدم النظافة أو التهوية وانتشار الحشرات الضارة بها أو اعتداء الغير على بعض أجزائها<sup>1</sup>.

### ثانيا . التزام المستأجر بعدم التغيير في العين المؤجرة

إذا كان من الجائز للمستأجر أن يحدث تغييرا معنويا في العين المؤجرة ، كما في حالة تحويل العين المؤجرة قاعة شاي إلى مطعم شريطة ألا يكون في ذلك ضرر للمؤجر ، إلا أنه لا يجوز له التغيير في مادة تلك العين ، كأن يفتح أو يغلق نافذة أو يهدم جدارا ، إلا بعد حصوله على إذن كتابي من المؤجر طبقا لنص المادة 492 / 1 من التقنين المدني .

ولكن يلاحظ أن التزام المستأجر بعدم التغيير في العين المؤجرة تغييرا ماديا كما ذكرنا آنفا كان في ظل القانون القديم مقيدا بعدم الإضرار بالمؤجر ، وترتيا ، يجوز للمستأجر ، ولو بدون إذن المؤجر ، أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرات مادية بشرط ألا تكون ضارة بالمؤجر ( المادة 492/1 من التقنين المدني القديم ) ، في كل تغيير يسهل إزالة أثره ، كإقامة حاجز خشبي في الشرفة الشأن لجعلها حجرة ، أو إقامة فاصل خشبي يقسم الحجرة إلى حجرتين.

بيد أن المشرع غير نظره إلى هذه المسألة فأصبح يشترط وجود إذن كتابي من المؤجر يسمح فيه للمستأجر بإحداث تغيير في العين المؤجرة مهما كان هذا التغيير طبقا لنص المادة المذكورة أعلاه . فإذا أذن المؤجر للمستأجر بالقيام بتغيير معين حتى وإن ترتب عليه ضرر له ، سرى الاتفاق ، وهذه التغييرات لا يتحمل المؤجر نفقتها ، لأنها ليست من الترميمات أو الإصلاحات الضرورية .

<sup>1</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق ، ص 76-77-78.

ويلاحظ أن المشرع ، استثناء من عدم التغيير في العين المؤجرة تغييرا ماديا ، أجاز للمستأجر تركيب بعض الأجهزة التي تجعل استعمال العين أكثر راحة ، كوضع أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والتلفون ، مادامت الطريقة التي توضع بها تلك الأجهزة تكون متفقة مع الأصول السليمة ، وما دام لا يترتب على وضعها إضرار بالعين المؤجرة أو إنقاص من قيمتها ، وهو ما نصت عليه المادة 493/1 من التقنين المدني . وعلى ذلك ليس للمؤجر أن يعترض على تركيب هذه الأجهزة ، بل إذا كان تركيبها مما يقتضي تدخل المؤجر كتقوية الجدران ، جاز للمستأجر مطالبة المالك بإجراء هذه التقوية على أن يتحمل هو - المستأجر - نفقتها طبقا لنص المادة 493 / 2 من التقنين المدني .

ونلاحظ أن المشرع أضاف في نص المادة 492 / 3 من التقنين المدني التغيير في العين المؤجرة تغييرا ماديا بإذن المؤجر بما يزيد في قيمتها ، ويكون حينها للمستأجر أن يرجع على المؤجر - عند إرجاع العين المؤجرة - إما بالمصاريف التي أنفقتها عليها أو بقيمة ما زاد في العين المؤجرة ، كل هذا ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك ، كأن تكون النفقات على عاتق المستأجر أو أن تقسم عليهما بالتساوي أو بنسب معينة<sup>1</sup> .

### ثالثا. التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

قرر المشرع في المادة 495 من القانون المدني وجود أن يبذل المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد ، وليس ذلك سوى تطبيق للمبدأ المقرر بنص المادة 172 مدني . ويختلف ما يجب على المستأجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها باختلاف الظروف والأحوال ، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ذلك ، ويحدد العرف المحلي وكذلك طبيعة الشيء المؤجر قدر ونوعية العناية المطلوبة للحفاظ على العين المؤجرة ورعايتها. وبناء على ذلك ، إذا كانت العين المؤجرة منزلا وجب على المستأجر أن يتعدها بالرعاية ، بالا يتركها مثلا بدون استعمال وعليه مداومة تعهد الأدوات الصحية بالصيانة حتى لا يحدث تسرب ونشع يؤثر على كيان المنزل ، وعليه ألا يهمل في إغلاق مخارج المياه ، وبالتالي يعد مسؤولا إذا تعمد فتح صنبور المياه إضرارا بالمؤجر أو أهل في غلقه ، فأتلقت المياه المنزل وما به من منقولات ، أو إذا تسبب في إدخال الحشرات الضارة إلى المنزل أو أهمل في تطهير العين من جراثيم مرض معد .

<sup>1</sup> - سمير شيهاني ، مرجع سابق ، ص 189.

ولا يلتزم المستأجر برعاية العين وحدها ، بل ورعاية ملحقاتها أيضا ، أما إذا كانت الملحقات مشتركة بين مستأجرين ، كالمدخل العام والسلام ، فإن المؤجر يلتزم بالمحافظة عليها إلا إذا اتفق على عكس ذلك في الإيجار. ولا تقف مسؤوليته عند هذا الحد ، وإنما تمتد لتشمل الأفعال التي تصدر عن الغير الذي يسمح له المستأجر بالنزول بالعين المؤجرة أو استعمالها أو تكون له به على الأقل صلة ما .  
وإذا كان المستأجر ملزما برعاية العين المؤجرة والحفاظ عليها ، فإن هذا الالتزام يقتضي منه أن يبادر بإخطار المؤجر بكل ما يقتضي تدخله ولا يستطيع أن يعلمه بنفسه ، حتى يتمكن من اتخاذ ما يلزم لدفع ما قد يهدد العين المؤجرة من أخطار. ويشترط لإلزام المستأجر بهذا الإخطار ما يلي :

- 1- أن تكون العين المؤجرة في رعاية المستأجر أو رعاية أتباعه .
- 2- أن يكون المستأجر قد علم بما يتهدد العين من أخطار ، أو كان على الأقل استطاعته أن يعلم به لو أنه بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد .
- 3- أن لا يكون المؤجر قد علم بما يتهدد العين من طريق آخر في وقت مناسب . فالغاية من الإخطار هو إعلام المؤجر بالخطر في الوقت الملائم ، فإذا ثبت علمه لم يكن هناك داع للإخطار .
- 4- أن يعرض أمر هام يستلزم تدخل المؤجر لدرنه ، وهذا الأمر يخضع لتقدير أهميته ، وبالتالي واجب الإخطار بشأنه لسلطة محكمة الموضوع ، حيث يختلف الأمر باختلاف الظروف . ولم يحدد المشرع شكل الإخطار الواجب قيام المستأجر به عند تحقق الشروط المقدمة ، فيصح أن يكون بإعلان أو إنذار على يد محضر أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أو شفاهة ، فإذا حدث تقصير من المستأجر في هذا الصدد بأن لا يقيم بالإخطار في ميعاده المطلوب تحمل المسؤولية طبقا للقواعد العامة. ومن الثابت أن واجب الحفاظ والعناية بالشئ المؤجر يقتضي من المستأجر أن يقوم ببعض الإصلاحات البسيطة في العين المؤجرة ، والتي يقضي بها العرف ويطلق عليها بالترميمات التأجيرية . ويدخل في الترميمات التأجيرية إصلاح النوافذ والأبواب وألواح الزجاج الأقفال والمفاتيح ، وأيضا إصلاح الأرضيات أيا كان نوعيتها ، إذا كان التلف ناشئا عن الاستعمال المألوف ، أن المستأجر لا يلزم بإجراء كل الترميمات التأجيرية ، وإنما يلتزم كما هو واضح في نص المادة 494 بما يكون قد جرى العمل به في شأنها<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق ، ص 79 .

### الفرع الثاني : جزاء الاخلال بالالتزام

#### أولاً. جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العين المؤجرة

في حالة ما أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين، فإن للمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطب التنفيذ العيني في إلزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة كما هو مبين في العقد، أو بحسب ما أعد له أو بحسب العرف، حيث يستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي، بل يجوز لو عند الاقتضاء أن يطب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب.

وللمؤجر أيضاً أن يطب فسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته، وليست المحكمة ملزمة حتماً بإجابة هذا الطب، وقد تكتفي بالحكم على المستأجر باستعمال العين للاستعمال المشروع وبتعويض الضرر الذي أصاب المؤجر من عمله.

وسواء طب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصاب من جراء إخلال المستأجر بالتزامه<sup>1</sup>

#### ثانياً. جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بعدم التغيير في العين المؤجرة

ذكر المشرع الجزائري الجزاء الواجب التوقيع على المستأجر إذا أخل بالتزامه بعدم التغيير في العين المؤجرة في نص المادة 492 / 2 من التقنين المدني، حيث أزم المستأجر الذي يحدث تغييراً في العين المؤجرة دون إذن مكتوب، بأن يرجع كما كانت في السابق، وهذا هو التنفيذ العيني، دون الإخلال بحقه في التعويض عن الضرر الذي أصابه. وسبق وقلنا أن المشرع لم يذكر الجزاء المتمثل في الفسخ، وأنه يمكن تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن، على أنه في حالة الفسخ تكون السلطة التقديرية للقاضي<sup>2</sup>.

#### ثالثاً. جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة

فيما يخص الجزاء الذي يترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام، فإنه وفق القواعد العامة يحق للمؤجر أن يجبره على التنفيذ العيني بالقيام بهذه الترميمات دون انتظار انتهاء عقد الإيجار كما يجوز له أن يستأذن القضاء في القيام بنفسه على نفقة المستأجر، ويحق له أيضاً أن يطالب بفسخ عقد الإيجار رغم أن الغالب أن يجيب القاضي بطلبه نظراً لأن عدم قيام المستأجر بها لا يلحق بالمؤجر ضرراً يستوجب الفسخ وللمؤجر أيضاً وفي كل الأحوال أن يطالب بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيلية أو تأخره في إجرائه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قلول زينب-فارسي سارة، مرجع سابق، ص 76.

<sup>2</sup> - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 191.

<sup>3</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 179.

### المطلب الثاني التزام المستأجر بالوفاء بدفع الأجرة

#### الفرع الأول مضمون الالتزام

#### أولا . احكام الالتزام بالوفاء بالأجرة

##### 1. الدائن بالأجرة

يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة والمستأجر هو المدين بها حسب الأصل غير أنه قد يتغير طرفا هذا الالتزام بإرادة المتعاقدين وفق ما ينص عليه القانون لكنه وفي كل الأحوال يجب أن تدفع الأجرة من ذي صفة إلى ذي صفة " .

يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية على المؤجر كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو للمحال له من طرف المؤجر إذا توفرت في حوالة الحق شروطا القانونية ، كما قد يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون وإذا حكم بالإفلاس المؤجر كان الوفاء بالأجرة لوكيل التفليسة كما قد يكون الوفاء بها إلى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا ، ومن ذلك الوفاء بها لمشتري العين المؤجرة باعتبار المالك الجديد لها إذ تنص المادة 469 مكرر 4 من القانون المدني على أنه " لا يجوز للمستأجرين يحتج على من انتقلت إليه ملكية بما دفعه من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال أركان من المفروض حتما أن يعلم ذلك وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن إنتقلت إليه الملكية إلا الرجوع على المؤجر السابق . وفي حالة تعدد المؤجرين أو كان للمؤجر عدة ورثة ، فإن المستأجر يوفي لكل واحد منهم بقدر نصيبه من الأجرة .

##### 2. المدين بالأجرة

المدين بالأجرة هو المستأجر فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أو توفي المستأجر عن ورثة متعددين ، التزموا بدفع الأجرة كل نسبة نصيبه في الانتفاع إذ يقسم دينها عليهم غير أنهم ليسوا متضامنين في سدادها أما ما كان مستحقا من الأجرة قبل وفاة المستأجر فهي تحصل من أموال التركة قبل تقسيمها ، ويجوز الوفاء بالأجرة من قبل الأجرة الغير الذين يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - بلعياشي أسماء ، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أساسي خاص ، جامعة مستغانم ، السنة الجامعة 2017-2018 ، ص 31-32.

ثانيا. تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة

### 1. محل الإلزام

يلتزم المستأجر بأن يعين بالأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر ، وكذا بنوعها المحدد في الاتفاق ما إذا كانت نقودا أو منفعة أو غيرها فللمتعاقدين الحرية في تحديد الأجرة إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية ، فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان لأن العقد شريعة المتعاقدين وهناك أحوال لا يلتزم المستأجر فيها بدفع الأجرة أصلا كما في حالة فسخ عقد الإيجار أو الالتزام بدفع جزء من الأجرة إذا ملكت العين المؤجرة ملكا جزئيا .

### 2. زمان ومكان الوفاء

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريقة في المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد ما ففي المواعيد التي يحددها العرف ، وإن لم يوجد العرف طبقت المبادئ العامة ومكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر وفقا للقواعد العامة ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي لغير ذلك ، ويجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار في الآجال المحددة وفي المكان المحدد بهذا الدفع ويصبح تعجيل الأجرة بأكملها أو تؤجلها أو حتى تقسيطها إلى أقساط معينة ، فهناك إخلاف بين التعجيل والتأجيل فتعجيل الأجرة يلزم المستأجر دفعها وقت إبرام العقد وللمؤجر الحق في حبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة ، أما إذا اشترط تأجيلها وتقسيطها لا تلزم أجرة إلا عند حلول الأجل أما فيما يخص مكان دفع الأجرة فموطن المستأجر لأنه هو المدين بها وليس هذا إلا تطبيقا للقواعد العامة والمفروض لذلك أن تكون الأجرة نقودا أو منافع غير معينة إلا بنوعها ، أما إذا كانت الأجرة متمثلة في الانتفاع بعقار معين ، فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه العقار المعني وقت الإيجار طبقا للقواعد العامة. وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر وغير هذا الأخير موطنها بعد إبرام عقد الإيجار فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان فيه وقت انعقاد عقد الإيجار<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - جديلات محمد ، مرجع سابق ، ص 29.

### الفرع الثاني ضمانات الالتزام بالوفاء

#### أولاً. الضمانات القانونية

#### 1. حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

تطبيقاً لنص المادة 995 من القانون المدني يكون لمؤجر المباني والأراضي الزراعية حق امتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدة سنتين من الإيجار أو لكل مدة الإيجار ان قلت عن سنتين ، كما يضمن حق امتياز المؤجر كل حق آخر ناشئ عن عقد الإيجار .

ويثبت حق الامتياز هذا على جميع المنقولات وحتى منها المملوكة للغير أو لزوجة المستأجر متى ثبت أنه لم يكن عالماً بها . ويمتد حق الامتياز أيضاً على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا لم يجز المؤجر الإيجار الفرعي كتابة. ويبقى حق المؤجر قائماً لمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الإستحقاقى خلال 30 يوم من خروجها من العين بدون علم أو رغم معارضته ، ولم يبقى في العين ما يكفي للوفاء بالأجرة ، وبعد بيع يستوفي المؤجر حقه بحسب مرتبته .

#### 2. استعمال المؤجر لحقه في الحبس

تطبيقاً لنص المادة 501 من القانون المدني يحق للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة للحجز وله حق امتياز عليها . فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته ، فله أن يطلب استردادها من تحت يد الغير خلال 30 يوم من تاريخ العلم وقبل أن تنقضي سنة من خروجها.

ولا يشترط في حقوق المؤجر أن تكون ثابتة مثلما كان عليه في التشريع السابق ، بل يكفي في إطار التعديل بأن تكون الديون ناشئة عن عقد إيجار . ج - توقيع حجز تحفظي : يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين ، وذلك إذا خشى من تصرف المستأجر فيها ، بحيث لو انتقلت إلى حائز حسن النية ، فلا يمكن بعدها استرجاعها والتنفيذ عليها وذلك تطبيقاً للمواد 434 إلى 437 من قانون الإجراءات المدنية بشرط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء.

#### ثانياً. الضمانات التعاقدية

تطبيقاً لنص المادة 500 من القانون المدني ، فإنه قد يتفق المستأجر مع المؤجر على أن يقدم المستأجر كفالة ( 3 ) ، لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف . ولقد ألزم المشرع المستأجر في الإيجارات الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي 93/03 بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الإيجار

وتتمثل في مبلغ نقدي يسترده عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتملة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار

#### الفرع الأول مضمون الالتزام

#### أولا كيفية رد العين المؤجرة

تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحضر محضرا وجاهيا 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 من هلاك أو تلف مالم يثبت أنه لا ينسب إليه " .

يتضح من النص أن المستأجر إذا ما إنتهى عقد الإيجار التزم برد كل ما تسلمها بمقتضى هذا العقد ، فهو يلتزم برد العين المؤجرة التي تسلمها بالذات أولا يجوز له أن يرد شيئا آخر غيرها ولو كان خيرا منها دون موافقة المؤجر كما يلزم برد العين المؤجرة كاملة غير منقوصة فإذا لحقها عجز في المساحة أو نقص في المقدار مثلا كان مسؤولا عنه مالم يرجع ذلك إلى سبب أجنبي ويتم الرد بالكيفية نفسها التي تم اما عن الحالة التي يجب أن ترد العين المؤجرة عليها فإن المشرع بموجب المادة من القانون المدني ألزم المستأجر أن يردها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم والتعرف على حالتها وقت التسليم وجب الرجوع إلى المصدر أو البيان الوصفي الذي يتم بمقتضاه تسليم العين المؤجرة .

#### ثانيا. زمان ، مكان ونفقات الرد

تثبت المادة 502 من القانون المدني أن زمن الرد يكون عند إنتهاء عقد الإيجار فورا لأن المتأجر يسأل عن أي تأخير في ردها دون مسوغ قانوني غير أن عقد الايجار قد ينهي ايضا دون أن يبلغ مدته بان يتسخ بسبب إخلال أحد طرفيه بالالتزامات التي على عاتقه أو أن يتفق طرفاه على اعتباره منسوخا بمجرد إخلال أحدهما بالتزامه دون الحاجة إلى حكم قضائي ، كما قد يفسخ العقد إذا ما

<sup>1</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق ، ص 75-76.



أصبح تنفيذ الإلتزام بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلا وهو مايسمى بالإنفساخ المواد 119، 120، 121 من القانون المدني ففي هذه كل الحالات يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمستأجر دون إبطاء .  
أما عن مكان الرد فإن المشرع لم يخص موضوعه بأحكام إضافة إلى تلك التي تنص عليها الأحكام العامة وعليه يخضع مكان الرد إلى نفس الأحكام التي تنظم مكان قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، أما عن نفقات الرد فهي أيضا تخضع للقواعد العامة إذ تنص المادة من القانون المدني بالالتزام هو من يتحملها ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك والمدين بالرد بطبيعة الحال هو المستأجر وهو من يتحمل بكل مصاريف التي تتطلبها عملية الرد إلا تلك الخاصة بتسليم المؤجر للعين المؤجرة بعد ردها من طرف المستأجر<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني جزاء الاخلال بالالتزام

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة سواء كان ذلك لعدم ردها أصلا ، أو بالتأخر في ردها أو بردها ناقصة ، أو بردها تالفة أو هالكة ، أو في غير المكان الذي يجب الرد فيه ، كان للمؤجر أن يطلب تعويضا عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه المطلوب قانونيا هذا ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي ، حيث يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ويقدر التعويض بقدر الضرر الذي أصاب المؤجر طبقا للقواعد العامة وطبقا للمادة 502 من القانون المدني الجزائري ، ففي حالة هلاك العين أو تلفها بقدر التعويض عن الهلاك والتلف ، وفي حالة رد العين ناقصة يتم التعويض عن النقص ففي كل الأحوال يكون المؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا ، كما يكون له أيضا المطالبة بالتعويض للضرر الذي لحقه جراء هذا الإخلال<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>- بلعياشي أسماء ، مرجع سابق ، ص 40.

<sup>2</sup>- جديلات محمد ، مرجع سابق ، ص 39.

## الفصل الثاني

انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهاءه

### تمهيد :

حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة بإجماع الفقهاء ، حق شخصي وليس حقا عينيا على العين المؤجرة ، وهو حق مالي يجوز للمستأجر : الأصل ، أن يتصرف فيه بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية ، كالبيع والإيجار والهبة والرهن الحيازي والإعارة وغير ذلك ، وهناك تصرفان من أهم أنواع التصرفات التي يكون حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة محلا لها ، الأول ، تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار بمقابل أو دون مقابل ، أو ما يطلق عليه التنازل عن الإيجار ، الثاني ، قيام المستأجر بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى مستأجر آخر ، أو ما يطلق عليه الإيجار من الباطن ، والذي يسمى أيضا الإيجار الفرعي ، لأنه يتفرع عن الإيجار الأصلي ، أما تسمية الإيجار من الباطن ، فأصلها أن الإيجار الثاني الذي يبرمه المستأجر مع الغير ، إنما ينبع من باطن الإيجار الأول . ولكي يتسنى لنا دراسة كل تصرف من هذين التصرفين بشيء التفصيل ، رأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول نتطرق فيه إلى ماهية التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن وأحكامهما ، أما الثاني فنتناول فيه انتهاء عقد الايجار.

### المبحث الأول تحويل الانتفاع في عقد الإيجار

سنعالج من خلال هذا المبحث مسألة جواز التعامل في حق المستأجر عن طريق النزول عنه وإمكانية التأجير من الباطن والآثار المترتبة على ذلك ، وهذا من خلال المطلبين الآتين : المطلب الأول تحول الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غير المستأجر بالتنازل ، والمطلب الثاني الايجار من الباطن.

#### المطلب الأول تحول الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غير المستأجر بالتنازل

##### الفرع الأول ماهية التنازل عن عقد الإيجار

##### أولاً. مفهوم التنازل عن الإيجار<sup>1</sup>

المقصود بالتنازل عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق و الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ، و يكون ذلك في الغالب عن طريق حوالة الحق و حوالة الدين ، فيعتبر المستأجر محيلاً و الشخص الذي تنتقل إليه حقوق المستأجر و التزاماته محالاً إليه ويعرفه البعض من الفقه التنازل عن الإيجار بقيام المستأجر بنقل جميع حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها يسمى التنازل إليه ، و يكون ذلك عن طريق حوالة الحق فيعتبر المستأجر محيلاً و الشخص الآخر محالاً إليه بحسب أن المستأجر يحيل إلى التنازل إليه حقوقه قبل المؤجر في الانتفاع بالعين المؤجرة ، و يحيل عليه أيضا التزاماته المترتبة على عقد الإيجار ، و يجوز أن يتم التنازل عن مدة الإيجار كلها أو بعضها ، كما يجوز أن يكون بمقابل أو بدون مقابل ، و في المقابل فإن للمتنازل له الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الايجار التي حصل له التنازل عنها.

و يعرف البعض من الفقه التنازل عن الإيجار أيضا بأنه يعبر عن إرادة المستأجر في تحويل خاصيته ( كمستأجر ) إلى الغير ، و بالتالي يقصد إنهاء منفعته ، حيث يسمح التنازل عن الإيجار بنقل استغلال العين المؤجرة.

و يتضح من التعريفات السابقة أن جميعها يصب في نفس المعنى و هو أن التنازل عن الإيجار هو تصرف يقوم فيه المستأجر بنقل جميع حقوقه و التزاماته المتولدة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يسمى التنازل له ، حيث يحل هذا الأخير محل المستأجر الأول الذي يأخذ صفة التنازل في الاستفادة

<sup>1</sup> - خلدون وسيلة ، التنازل عن الايجار والايجار الفرعي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2015- 2016 ، ص 40 .

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

من تلك الحقوق و تنفيذ الالتزامات ، وبهذا المعنى يؤدي التنازل عن الإيجار إلى إخراج المستأجر الأصلي من العلاقة العقدية القائمة على عقد الإيجار و حلول التنازل له محله في جميع ما يترتب عن عقد الإيجار.

و هذا ما يستلزم أنه لا يحق للمستأجر التنازل البقاء في العين المؤجرة أو التمسك بعقد الإيجار بعد التنازل ، لكونه لم يعد طرفا في العقد.

و يؤدي التنازل عن الإيجار إلى تغيير حقيقي للمستأجر ، إذ يتم فيه استبدال المستأجر الأول و هو التنازل بمستأجر جديد هو التنازل له ، إذ تكون لهذا الأخير علاقة تعاقدية مباشرة مع المؤجر إذ يصبح ملزما بتنفيذ عقد الإيجار و يتمتع بحقوقه ، و هذا التنازل يتضمن قسمين ، الأول إيجابي و الآخر سلمي لا يمكن الاحتجاج به ضد المؤجر إلا مع بعض الشروط ، و على هذا الأساس وكيف البعض من الفقه التنازل عن الإيجار على أنه حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر اتجاه المؤجر و حوالة دين بالنسبة لالتزاماته نحوه ، و بالتالي العلاقة بين التنازل و التنازل له هي علاقة حوالة و ليست علاقة إيجار .

### ثانيا الطبيعة القانونية للتنازل عن الايجار<sup>1</sup>

الطبيعة القانونية للتنازل عن الايجار تختلف بحسب ما إذا كان التنازل بمقابل أو دون مقابل فإذا كان تنازل المستأجر بمقابل كان تصرفه بيعا أو مقايضة وفقا لطبيعة المقابل ، في حين لو كان التنازل دون مقابل فهو يعتبر هبة أو إعارة . و بما أن التنازل عن الإيجار هو عقد يبرمه المستأجر مع التنازل له فغني عن الذكر أنه يجب أن يخضع لكل الشروط الواجب توافرها في أي عقد آخر من وجوب توفر الرضا و سلامته من أي عيب ، إضافة إلى المحل و السبب ، و بشأن هذا التصرف بالتحديد فقد أضاف المشرع الجزائري بموجب المادة 505 من القانون المدني الجزائري شرطا آخر لصحة التصرف و هو موافقة المؤجر على التنازل.

### الفرع الثاني أحكام التنازل عن عقد الايجار

أولا . عدم جواز التنازل عن الايجار إلا بموافقة المؤجر كتابة :

تنص المادة 505 من القانون المدني على أنه : لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

<sup>1</sup> - خلدون وسيلة ، مرجع سابق ، ص 42 .

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

يتضح من خلال النص أن القاعدة في القانون المدني ، هي عدم جواز أن يتنازل المستأجر عن حقه في الإيجار ، والاستثناء هو جواز ذلك ، على أن يتم بحصول المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر تميز له أن يتنازل عن الإيجار<sup>1</sup>.

### 1. الشرط المانع في عقد الإيجار

هو الشرط الذي يمنع بمقتضاه المؤجر المستأجر من التصرف بحقه بإيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار. قد يكون صريحا ، وقد يكون ضمنيا يستكشف من طبيعة العقد أو ظروف التعاقد خصوصا إذا كانت شخصية التعاقد محل اعتبار . ومن صورته اما ان يكون كلي او جزئي او معلق على موافقة المؤجر .

### 2. جزاء المخالفة

اما المطالبة بالتنفيذ العيني للعقد ، باعتبار الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار غير نافذ بحقه أو المطالبة بفسخ العقد لعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته في العقد بإخلاء المأجور من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو المتنازل له ، مع المطالبة بالتعويض .

### 3. تعطيل حكم الشرط المانع

يتعطل الشرط المانع في حالة ما إذا كان المأجور عقارا أنشأ فيه مصنع أو متجر ، وأراد المستأجر أن يبيع الشيء المنشئ ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود القيد المانع إن تحكم ببقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المأجور من ذلك ضرر<sup>2</sup>.

### ثانيا . آثار تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار<sup>3</sup>

تمثل هذه الآثار فيما ينشأ عن النزول من علاقات ثلاث : علاقة المستأجر بالمتنازل إليه عن الإيجار ، وعلاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر ، وعلاقة المؤجر بالمتنازل له أولا : علاقة المستأجر الأصلي بالمتنازل له عن الإيجار .

### 1. علاقة المستأجر بالمتنازل له:

<sup>1</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 209.

<sup>2</sup> - محمود سلامة محمود الهايشة ، ما هو مفهوم وتعريف عقد الايجار و الايجار من الباطن ، الحوار المتمدن ، المحور: دراسات وابحاث قانونية- العدد: 6557 - 7/5 / 2020 - 19:21 ، الرابط :

<https://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=676488>

<sup>3</sup> - سمير شهباني ، ، مرجع سابق ، ص 215.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

لما كان التنازل بمثابة حوالة بين المتنازل والمتنازل له ، كما سبق وأشرنا ، لذا فإن العلاقة بينهما يحكمها عقد الحوالة الصادر من الأول إلى الثاني ، مع مراعاة أن شروط عقد الإيجار الأصلي هي التي تسري على المتنازل له عن الإيجار ، وعلة ذلك ، أن المستأجر الأصلي إنما تنازل عن حقه المستمد من عقد الإيجار الأصلي ؛ لذا فإن حقه في التنازل يتحدد بعقد الإيجار هذا ، ولاعتبار المتنازل له عن الإيجار خلفا خاصا للمستأجر الأصلي .

وبناء على هذه القواعد ، فإن الحق ينتقل ، من ناحية ، إلى المتنازل له مقرونا بجميع الحقوق المستمدة من عقد الإيجار الأصلي ، كحق الانتفاع بالعين المؤجرة الذي كان للمستأجر الأصلي قبل المؤجر ، والحق في تسلم العين المؤجرة ، والحق في ضمان الانتفاع بها . كما ينتقل هذا الحق ، من ناحية أخرى ، كله أو بعضه ، طبقا لقصد الطرفين من النزول ، كما قد يكون عن كل مدة الإيجار أو عن فترة منها ، ولكن لا يجوز أن تكون مدته أطول من المدة الأصلية وإلا ما نفذت في حق المؤجر .

كذلك ينتقل هذا الحق ، من جهة أخرى ، محدودا بجميع الالتزامات التي تحد منه كالالتزام بالترميمات التأجيرية والالتزام باستعمال الشيء فيما أعد له . وأيضا ينتقل هذا الحق مشفوعا بجميع آثار التصرفات التي تنشأ من التأجير من باطنه بشرط أن يكون هذا الأخير ثابت التاريخ وسابقا على التنازل وأن يكون المتنازل إليه قد علم به . فضلا عن ذلك قد ينتقل هذا الحق بمقابل أو بدون مقابل ، فإذا كان بمقابل فهو بيع ، وبذلك يلتزم المتنازل له بدفع ثمن التنازل إلى المستأجر الأصلي ودفع الأجرة إلى المؤجر ، أما إذا كان التنازل بدون مقابل ، فإنه يكون هبة أو حوالة بغير عوض .

هذا ويلاحظ أن علاقة المستأجر الأصلي بالمتنازل له عن الإيجار تحكمها وتنظمها أحكام حوالة الحق وحوالة الدين : فالمستأجر الأصلي بوصفه محيلا لا يضمن إلا وجود هذه الحقوق وقت الحوالة إذا كان التنازل عن الإيجار قد تم بعوض ( المادة 1/244 من التقنين المدني ) .

فإذا كان عقد الإيجار الأصلي باطلا ، على سبيل المثال ، التزم المستأجر الأصلي بالتعويض أما إذا كان حق المستأجر الأصلي موجودا وقت التنازل ثم زال بسبب لا يد فيه للمستأجر الأصلي كما لو كان غير ثابت التاريخ وبيع العقار المؤجر إلى شخص آخر قام بإخراج المتنازل له لعدم سريان الإيجار الأصلي في مواجهته ، فلا يكون المستأجر الأصلي هنا ، مسؤولا ، ولكن إذا كان التنازل عن الإيجار قد تم بدون عوض فإن المستأجر الأصلي لا يضمن حتى وجود الحق وقت الحوالة ( المادة 244/2 من التقنين المدني ) .

أما المتنازل له فإنه ، بموجب حوالة الدين ، يصبح مدينا للمؤجر الأصلي مباشرة ، وبالتالي يلتزم بدفع الأجرة ، وبالمحافظة على العين المؤجرة ، وردّها عند انتهاء الإيجار ، وإن كانت العلاقة بين

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهاءه

المستأجر الأصلي والمتنازل له تنتهي بمجرد حدوث التنازل ، إلا أن المستأجر الأصلي يبقى ضامنا للمتنازل له في مواجهة المؤجر ( المادة التقنين المدني ) . ثانيا : علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر إذا تم التنازل عن الإيجار عد ذلك حوالة حق من جانب المستأجر الأصلي إلى المتنازل له ، وبالتالي فإن هذه الحوالة لا تنفذ في حق المؤجر إلا بقبوله إياها بإعلانه بها ، كما أنها تعد حوالة دين بالنسبة للالتزامات المستأجر الأصلي في مواجهة المؤجر ، ولذا لا تنفذ في حق هذا الأخير إلا بقبوله لها . وترتبا على ذلك يفقد المستأجر الأصلي ما ما كان له من حقوق بموجب عقد الإيجار قبل المؤجر ، مثل حق تسليم العين وضمائها وصيانتها ، لأن هذه الحقوق انتقلت إلى المتنازل له . كما يتحلل من التزاماته ، فلا يصبح مدينا بدفع الأجرة ولا بغيرها من الالتزامات. وفي المادة 506 من التقنين المدني .

### 2. علاقة المستأجر بالمؤجر:

إذا تم التنازل عن الإيجار عد ذلك حوالة حق من جانب المستأجر الأصلي إلى المتنازل له ، وبالتالي فإن هذه الحوالة لا تنفذ في حق المؤجر إلا بقبوله إياها أو بإعلانه بها ، كما أنها تعد حوالة دين بالنسبة للالتزامات المستأجر الأصلي في مواجهة المؤجر ، ولذا لا تنفذ في حق هذا الأخير إلا بقبوله لها . وترتبا على ذلك يعقد المستأجر الأصلي ما كان له من حقوق بموجب عقد الإيجار قبل المؤجر ، مثل حق تسليم العين وضمائها وصيانتها ، لأن هذه الحقوق انتقلت إلى المتنازل له . كما يتحلل من التزاماته ، فلا يصبح مدينا بدفع الأجرة ولا بغيرها من الالتزامات .

وفي المادة 506 من التقنين المدني ، يقر المشرع بأن المستأجر الأصلي هو المسؤول عن العين المؤجرة ، فيبقى المستأجر الأصلي ضامنا للتنازل له في تنفيذ التزامه تجاه المؤجر<sup>1</sup> .

### 3. علاقة المؤجر بالمتنازل له:

عرفنا أن النزول عن الإيجار يعتبر حوالة حق من المستأجر الأصلي إلى المتنازل له ، وأن هذه الحوالة تصبح نافذة في حق المؤجر بقبوله لها في ورقة ثابتة التاريخ أو بإعلانه بها . وبمجرد قبول المؤجر لها أو إعلانه بها تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له ( ) . وعلى ذلك يحق للمتنازل له مطالبة المؤجر مباشرة بتسليم العين المؤجرة وبصيانتها وبضمان التعرض وضممان العيوب الخفية . وللمؤجر من ناحية

<sup>1</sup> - سمير شيهاني ، مرجع سابق ، ص 217



## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

أخرى ، دعوى مباشرة في مواجهة المتنازل له عن الإيجار يستطيع بموجبها أن يطالبه بدفع الأجرة وباستعمال العين فيما أعدت له ، وبالمحافظة عليها وردها عند انتهاء مدة الإيجار<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني الإيجار من الباطن

#### الفرع الأول مفهوم الإيجار من الباطن وطبيعته القانونية

##### أولا . مفهوم الإيجار من الباطن<sup>2</sup>

مفهوم الإيجار الفرعي يعرف البعض من الفقه الإيجار الفرعي بأنه قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى آخر يسمى المستأجر الفرعي أو الباطن لمدة معينة لا تخرج عادة عن مدة الإيجار الأصلي ، مقابل أجر معلوم.

و يقصد بالإيجار من الباطن ( الإيجار الفرعي ) تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، و يستوي أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها ، فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي و من أشركه معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفى التأجير من الباطن.

و يرى البعض من الفقه أن الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن ، و يرد على حق الأول في الانتفاع بالعين المؤجرة ، و هو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه ، حتى و لو تم هذا العقد خلافا لنص مانع متفق عليه في عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المؤجر و المستأجر الأصلي حتى و لو كانت شروطه مغايرة لشروط عقد الإيجار الأصلي ، و يتعين على المستأجر من الباطن تبعا لذلك أن يوفي بالتزاماته و لا يحق للأول أن يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن.

و بهذا المعنى نجد أن الإيجار الفرعي الذي يسمى أيضا الإيجار الثانوي أو الإيجار من الباطن هو عقد يقوم فيه المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو الثانوي أو

<sup>1</sup> - سمير شيهاني ، المرجع نفسه ، ص 218.

<sup>2</sup> - خلدون وسيلة ، التنازل عن الايجار والايجار الفرعي في القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ، ص 43.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

من الباطن حيث نصح أمام عقد جديد يجب ألا تتعدى مدته مدة عقد الإيجار الأصلي إلا أنه يمكن أن يختلف عقد الإيجار الفرعي عن العقد الأصلي من حيث بنود العقد . و على العكس من التنازل عن الإيجار فإن الإيجار من الباطن يشكل إيجارا جديدا يضاف إلى الأول ، هو عقد فرعي له نفس طبيعة الإيجار الأساسي و يربط فقط المستأجر من الباطن بالمستأجر الأساسي الذي يبقى وحده في علاقات أولية مع المؤجر ، و الأمر لا يقتصر على كونه ليس له طبيعة مختلفة بين الفريقين فحسب ( المستأجر الأصلي هو مؤجر المستأجر الفرعي ) ، و إنما أيضا و بصورة خاصة ، لا ينشئ أي علاقة تعاقدية ر بين المؤجر و المستأجر الفرعي<sup>1</sup> .

### ثانيا . الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن

تختلف الطبيعة القانونية التي يمكن أن يجريها المستأجر ، بما فيها التنازل عن الإيجار ، وعليه يجب النظر إلى قصد المتعاقدين من وراء القيام بهذا التصرف أولا فإذا لم تسمع عبارات وألفاظ العقد الذي أبرمها عن الإفصاح عن نيتهما لغموضها أو لجهلها بطبيعة التصرف الذي قام به كان على قاضي الموضوع أن يتعرف على حقيقة التصرف الذي أبرمها ، دون التعويل على تلك الألفاظ والعبارات التي وظفها ويستطيع القاضي الارتكاز على بعض القرائن التي من بينها:

- تحديد المقابل الذي يدفعه المستأجر الفرعي لمؤجره وهو المستأجر الأصلي وكيفية أدائه ، فإذا كان هذا المقابل يسيرا ، مقارنة مع ما يدفعه المتنازل له في التنازل عن الإيجار ، وكان هذا المقابل يسدد على دفعات ، أي أقساط دورية ، كانت هذه قرينة على أن التصرف إيجار فرعي.
- إذا كان التصرف قد تناول جزءا بسيطا من العين المؤجرة ، وليس كلها ولا جزءا بسيطا منها ، عد هذا قرينة على أن المتعاقدين قد قصدا إبرام إيجار فرعي وليس تصرفا آخر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خلدون وسيلة ، مرجع سابق ، ص 44.

<sup>2</sup> - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 208.

### الفرع الثاني أحكام الإيجار من الباطن<sup>1</sup>

أولا . عدم جواز الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر كتابة

سنتناول في هذا الفرع الأحكام التي نظم بموجبها المشرع موضوع الإيجار من الباطن وهي نفسها أحكام التنازل عن عقد الإيجار وهي عدم جواز الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر كتابة وهو ما جاء في نص المادة 505 من القانون المدني التي تنص على : لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابة ، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

### ثانيا . آثار عقد الإيجار من الباطن

علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي في حالة الإيجار من الباطن تظل محكومة بعقد الإيجار الأصلي الذي يبقى قائما فيظل المؤجر ملتزما بكل ما يفرضه عليه عقد الإيجار التزامات فيكون لكلا الطرفين مباشرة حقوقه ومطالبة الطرف الآخر بكل التزاماته وقد قرر المشرع أن ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر تبرأ إذا أقر هذا الأخير الإيجار من الباطن إقرارا صريحا وضمينا المادة 597 مدني ، ولكن براءة ذمة المستأجر الأصلي تكون في حدود ماله من حدود قبل المستأجر من الباطن.

#### 1. علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

هذه العلاقة ينظمها عقد الإيجار المبرم بينهما ، فيلتزم المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع وأن يتعهد بالصيانة و بضمان التعرض والعيوب ، وعلى المستأجر الفرعي دفع الأجرة والقيام بالترميمات التأجيرية ورد العين عند انتهاء المدة

#### 2. علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي

إن العلاقة بينهما تحكمها عقد الإيجار الأصلي ، فيكون لكلا الطرفين مباشرة حقوقه ومطالبة الطرف الآخر بأن يتحمل التزاماته ، فإذا ما وجه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي برئت ذمة المستأجر

<sup>1</sup> - جديلات محمد ، ، مرجع سابق ، ص 51-52 .

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهاءه

الأصلي تجاه المؤجر ولا يكون للمؤجر حق مطالبته بأي التزام ، غير أن هذه البراءة تكون في حدود ما التزم به المستأجر الفرعي .

### 3 - علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن

قبل توجيه الإنذار لا توجد علاقة مباشرة بينهما ، غير أنه يستطيع أيا منهما الرجوع على الآخر بالدعوى غير المباشرة تطبيقا للقواعد العامة ، فيكون للمستأجر الفرعي بوصفه دائما للمستأجر الأصلي أن يستعمل دعوى هذا الأخير ضد مدين مدينه وهو المؤجر ، وللمؤجر أيضا حق استعمال دعوى مدينه المستأجر الأصلي ( ضد المستأجر الفرعي للمطالبة بالحقوق . أما بعد توجيه الإنذار تنشأ علاقة مباشرة بينهما ، ويكون لكل منهما أن يرجع على الآخر بدعوى مباشرة . وعليه يكون المستأجر الفرعي ملتزما تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بدمته للمستأجر الأصلي ، غير أنه لا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل طبقا للعرف أو للاتفاق الثابت و المبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي<sup>1</sup> .

### 3. مرحلة ما قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي:

في هذه المرحلة لا توجد أية علاقة بين المؤجر والمستأجر الفرعي لأنه لم يؤجر أحدهما للآخر ولم يستأجر أحدهما من الآخر ، فلا يكون لأي منهما المطالبة بحقوق أو تحميل الطرف الآخر بالتزامات ، ذلك أن الإيجار الذي أبرمه المستأجر الأصلي مع المستأجر الفرعي لا يعني المؤجر الأصلي ، فلا يكون للمؤجر الرجوع على المستأجر الفرعي بدعوى مباشرة والعكس صحيح.

### 4. مرحلة ما بعد توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي:

إذا ما وجه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي ، نشأت علاقة مباشرة بين طرفيه وكان لكل منهما أن يرجع على الآخر بدعوى مباشرة ودون حاجة إلى استعمال الدعوى غير المباشرة ، وعليه يكون للمؤجر أن يطالب المستأجر الفرعي بتنفيذ جميع التزاماته ونصت الفقرة الأولى من المادة 507 من القانون المدني على ذلك بقولها : يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بدمته

<sup>1</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص88.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر ومن هذا النص يتضح أن المستأجر الفرعي يصبح ملتزما في مواجهة المؤجر ، ودون حاجة إلى المستأجر الأصلي<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث التمييز بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن

#### الفرع الأول أساس التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن<sup>2</sup>

##### أولا . كيفية دفع مقابل التصرف المبرم

يرى جانب من الفقه أن كيفية دفع المقابل المتفق عليه لقاء التصرف المبرم يعتبر معيارا جيدا لمعرفة التكييف الصحيح لتصرف المستأجر ، ما إذا كان تنازلا عن الإيجار أو إيجارا من الباطن ، فينظر إلى المقابل إذا ما دفع جملة أو دفعة واحدة أم على دفعات مقسطة .

فإذا تم الاتفاق على دفع المقابل دفعة واحدة ، يعتبر ذلك قرينة على أن التصرف المقصود هو التنازل عن الإيجار ، أما إذا تم الاتفاق على دفع المقابل على شكل اقساط او دفعات شهرية ، يعتبر ذلك قرينة على أن التصرف المبرم هو إيجار من الباطن.

لكن تم توجيه انتقادات لهذا المعيار ، على أساس أنه ليس دقيقا كفاية لتحديد نوع التصرف المبرم ، خاصة في الوقت الحالي ، لأن بعض المؤجرين يشترطون دفع بدل الإيجار مقدما وعن عدة شهور. لذلك يمكن القول أنه من الممكن الاعتماد على طريقة دفع مقابل التصرف كمعيار مساعد فقط لتحديد ما إذا كان تصرف المستأجر تنازلا عن الإيجار أو إيجارا من الباطن ، لكن دون الاعتماد عليه وحده كأساس للتمييز بين التصرفين ، ودون اعتباره قرينة قاطعة على حقيقة التصرف .

##### ثانيا. المقدار الذي يرد عليه التصرف

من العين المؤجرة يرى بعض الفقهاء ، أنه في سبيل الوصول إلى التكييف الصحيح للتصرف الذي أبرمه المستأجر ، يجب النظر في المدى الذي ورد عليه التصرف من العين المؤجرة ، أي إذا ما شمل

<sup>1</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 220.

<sup>2</sup> - وسيلة خلدون ، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن ، مجلة آفاق علمية ، مجلد 12 ، العدد 01 سنة 2020، ص 554.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الإيجار إلى الغير وانتهائه

كامل العين المؤجرة أو جزءا منها فقط ؛ وقد كان هذا المعيار معروفا منذ القديم ، فالتفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في القانون الفرنسي القديم كانت تقوم على أساس نطاق التصرف<sup>1</sup> . رغم أن هذا المعيار يبدو أفضل من الاعتماد على كيفية دفع المقابل إلا أنه لا أهمية له في الوقت الحالي، إذ كما يمكن أن يقع الإيجار الفرعي على كل العين المؤجرة ( و هو ما كان يعرف قديما بالتنازل عن الإيجار) يمكن أن يقع أيضا على جزء منها فقط، و في كلتا الحالتين يبقى العقد إيجارا في طبيعته و الأمر عينه بالنسبة للتنازل عن الإيجار، فيمكن للمستأجر التنازل عن جزء من العين المؤجرة فقط كما يمكنه التنازل عن كامل العين المؤجرة، و في كلتا الحالتين يبقى التصرف في طبيعته تنازلا عن الإيجار<sup>2</sup> .

### ثالثا . وجود عقدي إيجار مستقلين

بعد التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث الطبيعة القانونية لكل تصرف يعتبر التحقق من وجود عقدي إيجار مستقلين معيارا جيدا لتأكيد تكييف التصرف الذي قام به المستأجر ، فإذا تحقق وجود عقدي إيجار مستقلين ، بحيث يكون عقد الإيجار الأول مبرما بين المؤجر والمستأجر ، أما عقد الإيجار الثاني يكون مبرما بين المستأجر الأصلي وشخص آخر هو المستأجر من الباطن ، كان تصرف المستأجر إيجارا من الباطن ، خاصة إذا كان العقدان مختلفين من حيث الشروط فقد يكون بدل الإيجار في عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أقل أو أكثر من بدل الإيجار المتفق عليه في عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي كذلك بالنسبة لمدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن ، قد تكون أطول أو أقصر من تلك المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي.

وبالتالي ، إذا وجد القاضي أن التصرف الذي قام به المستأجر نتج عنه بقاءه كمستأجر في عقد الإيجار الأصلي ، وظهوره كمؤجر في عقد إيجار جديد مستقل عن عقد الإيجار الأصلي ، كان هذا قرينة على كون تصرف المستأجر إيجارا من الباطن ، في حين لو وجد القاضي أن المستأجر انسحب بموجب التصرف الذي أبرمه من عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر ، ولم يعد يظهر كمستأجر

<sup>1</sup> - وسيلة خلدون ، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن ، مرجع سابق ، ص 555 .  
<sup>2</sup> - خلدون وسيلة ، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2015-2016 ، ص 54.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الإيجار إلى الغير وانتهائه

وحل محله شخص آخر كمستأجر للعين المؤجرة ، كان ذلك قرينة على أن المستأجر تنازل عن حقه في الإيجار ؛ وفي كل الأحوال ، إذا لم يتضمن العقد ما يدل على ترجيح أحد التصرفين على الآخر ، يكون الأسلم هو افتراض انصراف نية المتعاقدين إلى الإيجار من الباطن ، لكونه التصرف الأكثر شيوعاً والأقرب في آثاره إلى عقد الإيجار الأصلي منه إلى التنازل عن الإيجار .

### رابعاً. الطبيعة القانونية للتصرفات الواردة على حق الإيجار

وجد جانب من الفقه ، أن المعيار الحقيقي للتمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن وبالتالي الوصول للتكييف الصحيح لتصرف المستأجر ، هو الطبيعة القانونية لكل تصرف فالتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن تصرفان قانونيان مختلفان ، ويرجع الاختلاف بينهما أساساً إلى طبيعة كل منهما ؛ فالتنازل عن الإيجار هو نقل أو حوالة لحق الإيجار ، سواء كان بمقابل أم دون مقابل في حين أن الإيجار من الباطن هو عقد إيجار جديد يؤدي فيه المستأجر الأصلي دور المؤجر .

وتجدر الإشارة إلى أن أول من ميز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث طبيعة كل عمل ، هو الفقيه « ميرلان » في مصنفه تحت عبارة « الإيجار الثانوي » اين بحث طبيعة كل من التصرفين ، وبين بوضوح التفرقة القديمة بينهما ، وبالتالي يمكن القول أن أساس التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ليس طريقة دفع المقابل أو مقدار ما يرد عليه التصرف من العين المؤجرة ، وإنما هو الطبيعة القانونية لكل تصرف ، فالتنازل عن الإيجار عبارة عن حوالة حق المستأجر بوصفه دائناً ، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته بوصفه مدیناً ، وهذا لكونه يحيل حقوقه والتزاماته المترتبة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له ، أما الإيجار من الباطن فهو عقد إيجار جديد يكون لصالح شخص ثالث يسمى المستأجر من الباطن<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - وسيلة خلدون ، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن ، مرجع سابق ، ص 558 .

الفرع الثاني أوجه الاختلاف بين التنازل عن الايجار و الايجار من الباطن

اولا. من حيث نفاذ التصرف في حق الغير

يشترك كل من التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن في أنهما صادران عن المستأجر، و يقعان على حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، و يهدفان إلى نقل هذا الحق إلى شخص آخر، لكن وجدنا من خلال ما سبق أن كلا من التصرفين له طبيعة قانونية مختلفة عن الآخر، و يؤدي هذا الاختلاف في الطبيعة إلى تميز كل تصرف عن الآخر<sup>1</sup> ، فبالنسبة للتنازل عن الإيجار ، ولكونه بمثابة حوالة حق فيما يتعلق بتمكين المتنازل له من الانتفاع بالعين المؤجرة ؛ لا ينفذ في حق المؤجر إلا بقبوله له أو إعلانه به ، ولكونه بمثابة حوالة دين فيما يتعلق بالأجرة ؛ لذا لا بد من إقرار المؤجر له لينفذ في حقه . أما نفاذ التنازل عن الإيجار في حق الغير فيستلزم أن يكون قبول المؤجر له أو إقراره به ثابت التاريخ ، أما بالنسبة لنفاذ الإيجار من الباطن فإنه يخضع للقواعد المنظمة للإيجار . غير أن المشرع الجزائري سوى بينهما ، فممنع التأجير من الباطن ، والتنازل عن حق الإيجار إلا بترخيص مكتوب من المؤجر .

ثانيا. من حيث شروط وأوصاف العقد

في حالة التنازل عن الإيجار ينقل الحق ذاته الذي ثبت للمستأجر بمقتضى عقد الإيجار إلى المتنازل له بشروطه وأوصافه ، بينما التأجير من الباطن قد يختلف في شروطه وأوصافه عن عقد الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر .

ثالثا. من حيث ثبوت امتياز المؤجر

يكون للمؤجر امتياز على منقولات المستأجر من الباطن التي تكون موجودة في العين المؤجرة بينما لا يكون للمؤجر هذا الامتياز في التنازل عن الإيجار .

رابعا. من حيث مدى حقوق المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه

يكون للمستأجر من الباطن حق تسلم العين المؤجرة بحالة تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أما المتنازل له فيتسلم العين بالحالة التي كانت عليها وقت التنازل عنها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - وسيلة خلدون ، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن، مرجع سابق ، ص558.

<sup>2</sup> - سمير شيهاني، مرجع سابق ، ص 213.



### المبحث الثاني انتهاء عقد الإيجار

الإيجار كما أسلفنا عقد من عقود المدة يكتسي الزمن دورا مهما في انعقاده أو فيما يرتبه من آثار ، وكذلك يلعب الزمن دورا حاسما في انقضاءه ، ذلك أن استنفاد عقد الإيجار للمدة المحددة له يعد السبب الطبيعي لانتهائه ، ورغم ذلك ، فإن هذا السبب ليس الوحيد وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي الإيجار بتحققها قبل أن يبلغ مدته ، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتناول في المطلب الأول انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وفي المطلب الثاني نقف عند الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار ، لنحلل في المطلب الثالث الأسباب الخاصة .

#### المطلب الأول انتهاء عقد الايجار لانقضاء مدته

ينتهي عقد بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر<sup>1</sup> من القانون المدني الجزائري : ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، عقد الإيجار هو من عقود المدة وهو لهذا السبب ينقضي بانقضاء مدته وقد يتفق الطرفان المتعاقدان على تحديد مدة معينة لعقد الإيجار أو تعديلها أو تحديدها.

#### الفرع الأول تحديد المدة بواسطة الاتفاق

##### أولا . الإيجار ينتهي دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء

تنص المادة 598 من القانون المدني : على أنه ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، تبين نص هذه المادة ، يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر بانقضاء المدة ، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، وعند استمرار المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة دون رضا المؤجر يعد تعديا على العين المؤجرة.

<sup>1</sup> - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 469 مكرر 1.

### ثانيا . الاتفاق على وجود التنبيه

هناك حالة أخرى وهي يجوز للمتعاقدين أن يتفق على أن الإيجار ينقضي بانقضاء مدته ويكون كذلك على المدة وتكون مقسمة على آجال.

### الفرع الثاني تحديد المدة بواسطة القانون

#### أولاً. صورة التنبيه بالإخلاء

وفيه نحدد طبيعة التنبيه وشكله ، نتكلم عن تحديد طبيعة التنبيه وهو عمل إرادي من جانب واحد ، وهو يتيح أثره بدون اشتراط موافقة الطرف الآخر عالية ، أما من حيث شكله لا يشترط في التنبيه شكل خاص فيجب أن يكون على يد محضر ، وبخطاب موصى عليه ، أو بخطاب عادي أو بتعبير شفوي.

#### ثانيا. الحالات الأخرى للتنبيه

لا تقتصر ضرورة التنبيه بالإخلاء على حالة تحديد مدة الإيجار بواسطة القانون ، بل تشمل حالات أخرى يكون فيها انقضاء الإيجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته أن يطلب من انتقلت إليه الملكية إخراج المستأجر إذا كان الإيجار غير نافذ في حقه المادة 605 مدني ، أو أن يطلب مالك الرقبة إخراج المستأجر من صاحب حق الانتفاع إذا كان الإيجار لمدة أطول من مدة حق الانتفاع المادة 560 مدني ، أو أن يطلب ورثة المستأجر إنهاء الإيجار بسبب موت مورثهم<sup>1</sup> .

وبالرجوع إلى نص المادة 469 مكرر<sup>2</sup> التي جاء في نصها أن التنبيه بالإخلاء غير لازم إلا أن المؤجر قد يلجأ له لاعتبارات عملية ، فقد يقصر المؤجر من ذلك أن يظهر نيته بأنه غير راغب في تحديد الإيجار بعد انتهاء المدة المتفق عليها والمقصود بالتنبيه بالإخلاء هو نية المؤجر في رفع مبلغ بدل الإيجار ، أو تعديل بعض الشروط ، فإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة ، يعتبر ذلك

<sup>1</sup> - جديلات محمد ، مرجع سابق ، ص 51-52 .

<sup>2</sup> - الأمر 58/ 75 المتضمن القانون المدني 07 / 05 ، المادة 469 مكرر 1.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه

موافقا على تحديد الإيجار وراضي بالأجرة الجديدة ، فإذا سكن المستأجر اعتبر غير قابل بشروط المؤجر وإذا لم يكن راضيا فعليه المغادرة أو الإخلاء<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني انتهاء عقد الايجار لأسباب عامة

#### الفرع الأول انتهاء عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة

يعتبر هلاك العين المؤجرة سببا من الأسباب التي ينتهي بها عقد الإيجار قبل انتهاء مدته قد يكون الهلاك قبل عملية التسليم ، وحتى قبل بداية الانتفاع فعقد الإيجار هذا يكون باطل بدون محل.

الحالة التي تمثها هي التي بعد عملية التسليم وبدأ المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ووقع هلاك العين المؤجرة قبل انتهاء المدة المؤجرة بقوة القانون ، كلما كان الهلاك كلياً<sup>2</sup> ، وهذا ما جاء في نص المادة 481 من القانون 05 / 07 في الفقرة الأولى منها : إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً (يفسخ ) (2) الإيجار بحكم القانون ، وعلى هذا فإن الهلاك الكلي يكون سبب في فسخ عقد الإيجار ، أما إذا كان الهلاك جزئياً فإن ما يترتب كجزء فقد منح القانون للمستأجر الحق في طلب تخفيض بدل الإيجار أو الفسخ وهذا إذا لم يقيم المؤجر بالإصلاحات اللازمة ، وهذا ما جاء في الشطر الثاني من المادة 481 التي تنص على أنه : إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً ، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر يجوز لهذا الأخير إذا لم يقيم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار .

حسب نص المادة 481 من القانون المدني نلاحظ أنها ضمنت للمستأجر حقوقه سواء كان الهلاك كلياً أو كان الهلاك جزئياً وحفظت له أمواله ، ومثال عن ذلك نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهذه التصرفات إدارية أما من ناحية التصرفات المادية فهي كالحريق والفيضانات والزلازل

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على حق الانتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، المجلد الثاني منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1988 ، ص 765 .

<sup>2</sup> - جديلات محمد ، المرجع السابق ، ص 53 .

### الفرع الثاني: انتهاء عقد الايجار بفسخ العقد وبطلانه

تجيز المادة 119 من القانون المدني للمتعاقد في العقود الملزمة لجانبين أن يطالب بفسخ العقد إذا أخل المتعاقد الآخر بتنفيذ إلتزامه وهذا مايجد تطبيقا له في عقد الإيجار غير أنه يشترط لتكون دعوى الفسخ مقبولة أن يكون طالبه قد نفذ الإلتزامات التي وضعها العقد على عاتقه وأن يقوم بإعذار المدين بتنفيذ إلتزاماته ورغم ذلك فإن القاضي يملك السلطة التقديرية في الإستجابة إلى طلب الفسخ من عدمه.

وتطبيقا للقواعد العامة دائما فإنه قد يبطل عقد الإيجار إذا كانت إرادة أحد طرفيه معييبة أو كانت أهليته ناقصة ؛ غير أن حق إبطال العقد يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال 5 سنوات تحسب في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه نقص الأهلية وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكتشف المتعاقد أنه قد وقع فيه.

أما في حالة الإكراه فتحسب من يوم انقطاعه ولا يجوز التمسك بالإبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه إذا مضت عشر سنوات على إبرام العقد وهذا ما قضت به المادة 101 من القانون المدني كما قد يكون عقد الإيجار باطلا بطلانا مطلقا منذ البداية مثلا إذا تم التعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كأن يستأجر أحدهم منزلا لممارسة القمار أو للقيام بأفعال مخلة بالحياء العام تلقاء ففي هذه الحالة يكون لكل ذي مصلحة ، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من : نفسها كما أن البطلان لا يزول بإجازة من له مصلحة ، غير أن دعوى البطلان تسقط بمضي خمسة عشرة سنة من وقت إبرام العقد وهذا بموجب أحكام المادة 102 القانون المدني<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بلعياشي أسماء ، مرجع سابق ، ص 64..

### المطلب الثالث انتهاء عقد الايجار لأسباب خاصة

لقد أفرد المشرع عقد الإيجار بأسباب انتهاء خاصة تسري عليه دون غيره من العقود ، وهذه الأسباب مفصلة على النحو التالي :

#### الفرع الأول انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني

في ظل التشريع القديم كانت المادة 513 من التقنين المدني ( المادة 469 مكرر 1 فقرة 2 ) تنص على إنهاء عقد الإيجار بسبب تغيير مكان الإقامة ، فإذا اقتضى عمل المستأجر أن يغير محل إقامته ، جاز له أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه ، لذا فإن تطبيق هذا النص يقتضي توافر الشروط الآتية :

- أن تكون العين المؤجرة لسكن المستأجر ، فإذا كان الغرض من الاستئجار ممارسة مهنة أو حرفة فلا يجوز للمستأجر طلب إنهاء العقد .
- أن يقتضي عمل المستأجر تغيير محل إقامته ، ويتحقق ذلك إذا نقل المستأجر أو تم انتدابه للعمل بجهة أخرى غير التي يقيم فيها ، واقتضى ذلك منه الإقامة في الجهة التي نقل إليها .
- أن يكون الإيجار محدد المدة .
- فضلا ذلك ، يشترط ألا يكون النقل معلوما عند إبرام العقد ، فإن فضلا عن كان معلوما فلا مبرر له لطلب إنهاء العقد .
- إذا توافرت هذه الشروط كان للمستأجر حق طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته على أن يراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء وفقا لما نصت به المادة 475 من التقنين المدني .

أما في ظل التشريع الجديد فإن نص المادة 469 مكرر 1 ، فقرة 02 ، وسع دائرة تطبيق حالة إنهاء عقد الإيجار من طرف المستأجر ، فمن كان عنده سبب عائلي أو مهني يجعله غير قادر على الاستمرار في استئجار العين ، جاز له أن يخطر المؤجر برغبته في إنهاء عقد الإيجار بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين . ولعل من بين الأسباب العائلية ازدياد عدد أفراد الأسرة القاطنين مع المؤجر مما يجعل العين غير كافية لتلبية احتياجاتهم ، أما الأسباب المهنية فقد ذكرنا أعلاه حالة تغيير مقر العمل<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - سمير شيهاني ، مرجع سابق ، ص 233 .

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهاءه

### الفرع الثاني انتهاء عقد الإيجار لموت المستأجر

إذا كانت المادة 510 ف 1 من القانون المدني الملغاة تقضي باستمرار العلاقة الإيجارية سواء بموت المؤجر أو المستأجر ، فإن نص المادة 469 مكرر 02 من القانون المدني الحالي تقضي بخلاف ذلك ، إذ جاء فيها ( لا ينتقل 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 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم . يجب ب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر جب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة ويجب إخطار المؤجر ب شهرين<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - جميلة دوار ، مرجع سابق ، ص 111.

الخاتمة

من خلال هذا العرض المتواضع وكخلاصة لهذا الموضوع حاولنا تسليط الضوء على أهم الالتزامات الملقاة على عاتق طرفي عقد الإيجار و الآثار التي تتولد بينهما ، فالمؤجر ملتزم بتسليم العين المؤجرة وصيانتها ، وضمان انتفاع المستأجر بها على الوجه المطلوب بينما تقع على عاتق المستأجر التزامات وهي الالتزام بدفع بدل الإيجار والالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له ، و كذلك الالتزام برد العين المؤجرة في حين هناك جزاءات تقع على كل من المؤجر والمستأجر نتيجة إخلالهم بعدم الوفاء بالتزاماتهم اتجاه العين المؤجرة ، وما لاحظته على هذا العقد أنه طرأت عليه عدة تغييرات في الأحكام وتوجد اختلاف بين الأحكام الجديدة التي نص عليها التعديل 07/05 والأحكام السابقة التي كانت تنظم عقد الإيجار في القانون المدني قبل التعديل.

ونلاحظ أن عقد الإيجار هو عقد مختلف عن غيره من العقود في كل التصرفات والإجراءات التي تنظمه وعلى أثر ذلك فإن النتائج المترتبة على عقد الإيجار يتكفل الأطراف المتعاقدة بتحملها والأطراف بطبيعة الحال هما المؤجر والمستأجر وذلك من خلال الالتزامات الملقاة على عاتقهم فكلما كان هناك التزام لطرف كان للطرف الآخر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني من أجل ضمان حقوقه وحمايتها سواء كان مؤجر أو مستأجر وهذا بموجب ما منحه له القانون من صلاحيات ، التي يجدها في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية إضافة إلى القوانين الخاصة والمتمثلة في المراسيم التشريعية وعلى رأسها المرسوم 76/69 المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري ، والمرسوم 03 / 93 والمتضمن النشاط العقاري وهذه الصلاحيات تمكنه بالمطالبة بحقه أمام القضاء المختص وهذا بعد تحديد نوع القضية وكذا الجهة القضائية المختصة وهذا عند وجود نزاع بين الطرفين .

وفي الأخير تكلمنا على كيفية انتهاء عقد الإيجار والأسباب المؤدية إلى انتهائه بموت أحد طرفيه ، وكذلك انتهائه بفسخ العقد كل هذه الالتزامات تقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر والآثار المترتبة على عقد الإيجار.

ما لاحظناه في الأخير على الأحكام الواردة في مواد الإيجار أيضا جاءت بالتزامات وجزاءات الإخلال بالالتزامات التي تقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وكذلك ضمانات يلتزم بها المؤجر من أجل عدم التعرض له شخصيا وكذلك يمنع عنه التعرض الصادر من الغير.



ومن خلال التفصيل في دراسة هذا الموضوع يجدر بنا في خاتمة هذا البحث أن نسجل أهم النتائج التي تم التوصل إليها :

- إن المشرع ذكر التزامات كل من المؤجر والمستأجر في نصوص القانون المدني ، إلا انه لم يفصل فيها كما هو الحال بالنسبة لالتزامات كل من البائع والمشتري في عقد البيع .

ويستخلص من هذه المواد ( 476/490 ) أن المشرع ذكر أربعة التزامات يلتزم بها المؤجر وهي : تسليم العين ، صيانة العين ، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، كما بين أحكام كل التزام من هذه الالتزامات وذلك مع الرجوع إلى الأحكام الخاصة بالبائع في عقد البيع . أما التزامات المستأجر فكانت مقابلة لالتزامات المؤجر و أوردها المشرع في المواد ( 491/503 ) وهي دفع الأجرة المستحقة لعقد الإيجار ، حفظ العين والعناية بها عناية الرجل المعتاد ، ثم رد العين على الحالة التي كانت عليها .

بالإضافة إلى الحق الشخصي للمستأجر والمتمثل في حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن اللذين عالجهما المشرع في نصوص المواد ( 505/507 مكرر 1 ) .

- إن المشرع لما بين التزامات كل من المؤجر والمستأجر كان الهدف منها هو تنسيق العلاقة التي تربط بينهما واحترام كل منهما لالتزاماته لتقليل المنازعات التي يمكن أن تكون بينهما في هذا المجال

- حرية المتعاقدين في تنظيم تعاملهما على الوجه الذي ينفعهما ، فإذا رغب في تنظيم بعض المسائل فلا حرج في ذلك طالما أن ما وضعناه من حلول لا يخالف النظام العام .

- إن تحديد المشرع لأحكام هذه الالتزامات من مكان وزمان وكيفية الدفع أو التسليم وغيرها ، الخاصة بكل التزام من الالتزامات إنما كان لهدف توضيح الخفاء الذي قد يلابس التطبيقات المتعلقة بالالتزامات كل من المؤجر والمستأجر .

- كثرة التعديلات التي طرأت على التزامات كل من المؤجر والمستأجر كان نتيجة التطور السريع وحاجة المجتمع للسكانات الإيجارية نتيجة قلة أماكن الإيواء وارتفاع أجورها ارتفاع فاحش

- إن المشرع من خلال تشريعه لالتزامات طرفي العلاقة الإيجارية استطاع بذلك التوفيق بين حقوق وواجبات كل منهما ودون تعدي طرف على حقوق الآخر .

- لقد لعبت الظروف الاقتصادية والاجتماعية دورا كبيرا وبارزا في التأثير على المشرع أثناء تعديلاته المختلفة لأحكام عقد الإيجار ، وذلك من خلال صعوبة المعيشة وعدم القدرة على توفير السكنات بالإضافة إلى الركود الاقتصادي في البلاد .

الملاحق

## بسم الله الرحمن الرحيم و لله الحمد

مكتب التوثيق .....

الأستاذ / .....

### عقد إيجار محل

- عدد : -

- بتاريخ : اليوم الشهر السنة .

**حضر لدينا الطرف المؤجر :** السيد / الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة وعنوان السكن

رقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها

رقم التعريف الوطني و رقم الجبائي إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية  
من جهة .

**الطرف المستأجر :** السيد / الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة وعنوان السكن رقم وثيقة

الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها

رقم التعريف الوطني و رقم الجبائي إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية  
من جهة أخرى .

- حيث صرحا لدينا حال صحتهما و جواز أمرهما شرعا مع تمتعهما بالأهلية المدنية و القانونية للتصرف  
بأن الطرف المؤجر المذكور أعلاه أجر بموجب هذا العقد للطرف المستأجر المحل المعين أدناه  
و هما متحملان بكافة الأعباء والشروط النظامية و القانونية في هذا الشأن .

**التعيين :** محل للاستعمال التجاري والمهني كائن بإقليم بلدية ..... مساحته الإجمالية .....

كائن بحي .....

**أصل الملكية :** بموجب

**التأمين :** المحل مؤمن ضد الكوارث الطبيعية لدى ..... وكالة .....

كما هو ثابت بعقد التأمين رقم ..... المؤرخ في .....

**مدة الإيجار :** ..... ( ..... ) ابتداء من تاريخ ..... ، غير قابلة للتجديد .

**مقابل الإيجار :** ..... (.....) شهرياً .

و يستحق ثمن الإيجار أول كل شهر من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر .

**التزامات الطرفين المتعاقدين :** التزامات المستأجر : يلتزم المستأجر بما يلي : شغل الأماكن طبقا

للمغرض المتفق عليه ، دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه و دفع مبالغ الأعباء الواقعة عليه عدم

تحويل المحلات و التجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا ، السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء

المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات

و الأجهزة المؤجرة على حالتها ، التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي

ينتفع بها ، إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد و ذلك دون إغذار

و لا إخطار سابق من المؤجر .

**التزامات المؤجر :** يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي : تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته

المحتملة و التجهيزات و التركيبات في حالة صالحة للاستعمال .

صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات

التي يتحملها صراحة المستأجر ، الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة

تمتعا ارتياحيا ، يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المسبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع

البنية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة

النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و كذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف

من أصناف الأعباء .

**انقضاء العلاقات بين المؤجر و المستأجر :** يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :

عدم دفع شهر واحد من الإيجار ، عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر ، عدم احترام المستأجر

أي التزام فرضه عليه هذا العقد .

الفسخ الذي يبادر به المستأجر : يمكن للمستأجر أن يفسخ هذا العقد بسبب ما يأتي : تغيير مكان الإقامة .  
أي سبب آخر شخصي و عائلي ، و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد  
الفسخ و على المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام .

**نلاوة القوانين:** يقبل إتمام هذا العقد تلا الموثق على المتعاقدين أحكام المواد: 135.134.133.119.113  
من قانون التسجيل رقم 105/76 وكذا أحكام حق الشفعة المقرر قانونا للدولة وسلطات الطعن المخولة  
للمصالح الجبانية المنصوص عليها في المادة 38 من قانون الإجراءات الجبانية والعقوبات المنصوص  
عليها في المادة 31 من القانون 01-05 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحته  
وبعد استفسارهما كلا على حده تحت طائلة العقوبات المنوّه عنها بالمادة 134 من قانون التسجيل بأن هذا  
العقد يصرح بكامل القيمة الحقيقية للإيجار وهو يثبت القيمة الحقيقية في هذا العقد ، وعلاوة على ذلك  
أثبت الموثق بأنه لا يعلم بأن هذا العقد قد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن الزيادة في الثمن .  
**التسجيل:** يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة .

**الموطن:** لأجل تسجيل هذا العقد و توابعه فقد اختار كل واحد من طرفي العقد موطنه القانوني  
بمحل سكنه المذكور أعلاه .

- و إثباتا لما سبق حرر و وقع هذا العقد و وقع بمكتب الأستاذ / ..... الموثق .....  
وذلك بتاريخ : ذكر التاريخ بالأحرف والأرقام  
- و بعد التلاوة التي تمت أمضى العقد و وضعت بصمة إصبع السبابة اليسرى من قبيل المصرحين  
و وقع مع من قبل الموثق .  
- يتكون هذا العقد من صفتين مخطوطا عليه ( .... ) فراغات بدون تغيير أو زيادة في الأحرف  
أو كتابة على الهامش أو تشطيب ، أمضى العقد .

الموثق

- الصفحة الثانية و الأخيرة .

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ وَ لِلَّهِ الْحَمْدُ

مكتب التوثيق .....

الأستاذ / .....

### تنازل عن إيجار

- عدد :-

- بتاريخ : اليوم الشهر السنة .

**المتنازل :** السيد / الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة وعنوان السكن رقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها

رقم التعريف الوطني و رقم الجباني إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية . من جهة .

**المتنازل له :** السيد / الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة وعنوان السكن رقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها

رقم التعريف الوطني و رقم الجباني إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية . من جهة أخرى .

- حيث صرحا لدينا حال صحتهما و جواز أمرهما شرعا مع تمتعهما بالأهلية المدنية و القانونية للتصرف

بأن الطرف المتنازل المذكور أعلاه تنازل بموجب هذا العقد للطرف الثاني عن حقه في الإيجار في

المحل المعين أدناه وذلك حسب عقد الإيجار الذي تلقاه الأستاذ ..... التاريخ ... عدد .... والمحدد

من ... الى ..... و بموافقة مالك العين المؤجرة السيد : الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة

وعنوان السكن رقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها

رقم التعريف الوطني و رقم الجباني إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية

القابل بهذا العقد و هم متحملون بكافة الأعباء والشروط النظامية و القانونية في هذا الشأن .

**التعيين :** محل للاستعمال التجاري والمهني كائن بإقليم بلدية ..... مساحته الإجمالية .....

كائن بحي .....

**أصل الملكية :** بموجب

**التأمين :** المحل مؤمن ضد الكوارث الطبيعية لدى ..... وكالة .....

كما هو ثابت بعقد التأمين رقم ..... المـوـرـخ في .....

**مقابل التنازل :** تم هذا التنازل بمقابل بالأحرف والأرقام دينار جزائري .

**الشروط والالتزامات :** يخضع هذا العقد للشروط والالتزامات المنصوص عليها في عقد الإيجار المذكور

أعلاه التي يلتزم الطرف الثاني المستفيد والمتنازل له بتنفيذها

**تلاوة القوانين :** قبل إتمام هذا العقد تلا الوثائق على المتعاقدين أحكام المواد: 113.119.133.134.135

من قانون التسجيل رقم 105/76 وكذا أحكام حق الشفعة المقرر قانونا للدولة وسلطات الطعن المخولة

للمصالح الجبانية المنصوص عليها في المادة 38 من قانون الإجراءات الجبانية والعقوبات المنصوص

عليها في المادة 31 من القانون 05-01 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحته

وبعد استفسارهما كلا على حده تحت طائلة العقوبات المنوّه عنها بالمادة 134 من قانون التسجيل بأن هذا

العقد يصرح بكامل القيمة الحقيقية للتنازل وهو يثبت القيمة الحقيقية في هذا العقد ، وعلاوة على ذلك

أثبت الوثائق بأنه لا يعلم بأن هذا العقد قد وقع فيه تعديل بسند مصاد يتضمن الزيادة في الثمن .

**التسجيل :** يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة .

**الموطن :** لأجل تسجيل هذا العقد و توابعه فقد اختار كل واحد من طرفي العقد موطنه القانوني

بمحل سكنه المذكور أعلاه .

- و إثباتا لما سبق حرّر و تم هذا العقد و وقع بمكتب الأستاذ / ..... الموثق .....

وذلك بتاريخ : ذكر التاريخ بالأحرف والأرقام

- و بعد التلاوة التي تمت أمضى العقد و وضعت بصمة إصبع السبابة اليسرى من قبل المصريحين

و وقع من قبل الموثق .

- يتكون هذا العقد من صفحة واحدة مخطوطا عليه ( .... ) فراغات بدون تغيير أو زيادة في الأحرف

أو كتابة على الهامش أو تشطيب ، أمضى العقد .

**الموثق**

بسم الله الرحمن الرحيم و لله الحمد

مكتب التوثيق.....

الأستاذ /

### عقد إيجار محل من الباطن

- عدد :

- بتاريخ : اليوم الشهر السنة .

**حضر لدينا الطرف المؤجر :** السيد / الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة وعنوان السكن رقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها  
رقم التعريف الوطني ورقم الجباني إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية من جهة .

**الطرف المستأجر :** السيد / الاسم واللقب اسم الاب تاريخ ومكان الميلاد المهنة وعنوان السكن رقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها ومكان إصدارها  
رقم التعريف الوطني ورقم الجباني إن وجد أو رقم شهادة الميلاد والجنسية من جهة أخرى .

- حيث صرحا لدينا حال صحتهما و جواز أمرهما شرعا مع تمتعهما بالأهلية المدنية والقانونية للتصرف بأن الطرف المؤجر المذكور أعلاه أجر من الباطن بموجب هذا العقد للطرف المستأجر المحل المعين أدناه ، و هما متحملان بكافة الأعباء والشروط النظامية والقانونية في هذا الشأن .  
**تعيبين العقار :** محل للاستعمال التجاري والمهني كائن بإقليم بلدية ..... مساحته الإجمالية ..... كائن بحي .....

**أصل الملكية :** يستغل الطرف المؤجر المحل بموجب ..... و بموجب طلب الموافقة

على تأجير المحل التجاري من الباطن حسب إرسالية مالك المحل .....

**التأمين :** المحل مؤمن ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة ..... وكالة .....

كما هو ثابت بعقد التأمين رقم ..... المؤرخ في .....

**مدة الإيجار :** ..... (.....) ابتداء من تاريخ ..... ، قابلة للتجديد .

**مقابل الإيجار :** ..... (.....) شهرياً .

و يستحق ثمن الإيجار أول كل شهر من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر .

**التزامات الطرفين المتعاقدين :** التزامات المستأجر : يلتزم المستأجر بكل ما جاء في عقد الإيجار

المحل ببند أصل الملكية أعلاه بالإضافة إلى ما يلي : شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه ، دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه و دفع مبالغ الأعباء الواقعة عليه عدم تحويل المحلات والتجهيزات

المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا ، السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على

حالتها ، التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها ، إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد و ذلك دون إعدار و لا إخطار سابق من المؤجر .

**التزامات المؤجر :** يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي : تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته

المحتملة و التجهيزات و التركيبات في حالة صالحة للاستعمال .

صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات

التي يتحملها صراحة المستأجر ، الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة

تمتعاً ارتياحياً ، يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المسبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع

البنية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة

النظام المتعلقة بالتمتع بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و كذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف

من أصناف الأعباء .

**انقضاء العلاقات بين المؤجر و المستأجر :** يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :

عدم دفع شهر واحد من الإيجار ، عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر ، عدم احترام المستأجر

أي التزام فرضه عليه عليه هذا العقد .

الفسخ الذي يبادر به المستأجر : يمكن للمستأجر أن يفسخ هذا العقد بسبب ما يأتي : تغيير مكان الإقامة .  
أي سبب آخر شخصي و عائلي ، و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد  
الفسخ و على المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام .  
**تلاوة القوانين:** يقبل إتمام هذا العقد تلا الموثق على المتعاقدين أحكام المواد: 135.134.133.119.113  
من قانون التسجيل رقم 105/76 وكذا أحكام حق الشفعة المقرر قانونا للدولة وسلطات الطعن المخولة  
للمصالح الجبائية المنصوص عليها في المادة 38 من قانون الإجراءات الجبائية والعقوبات المنصوص  
عليها في المادة 31 من القانون 05-01 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحته  
وبعد استفسارهما كلا على حده تحت طائلة العقوبات المنوّه عنها بالمادة 134 من قانون التسجيل بأن هذا  
العقد يصرح بكامل القيمة الحقيقية للإيجار وهو يثبت القيمة الحقيقية في هذا العقد ، و علاوة على ذلك  
أثبت الموثق بأنه لا يعلم بأن هذا العقد قد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن الزيادة في الثمن .  
**التسجيل :** يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة .  
**الموطن :** لأجل تسجيل هذا العقد و توابعه فقد اختار كل واحد من طرفي العقد موطنه القانوني  
بمحل سكنه المذكور أعلاه .  
- و إثباتا لما سبق حرّر و تم هذا العقد و وقع بمكتب الأستاذ / ..... الموثق با.....  
وذلك بتاريخ : ذكر التاريخ بالأحرف والأرقام  
- و بعد التلاوة التي تمت أمضى العقد و وضعت بصمة إصبع السبابة اليسرى من قبل المصريحين  
و وقع مع من قبل الموثق .  
- يتكون هذا العقد من صفتين مخطوطا عليه ( 02 ) فراغات بدون تغيير أو زيادة في الأحرف  
أو كتابة على الهامش أو تشطيب ، أمضى العقد .  
**الموثق**

- الصفحة الثانية و الأخيرة .

## قائمة المراجع



## 1. القرآن الكريم ، برواية ورش

## 2. الكتب

- أنور طلبة ، عقد الإيجار ، بدون طبعة ، الإسكندرية ، سنة 1999.
- توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، سنة 1984.
- جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري -دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة المحمدية الجزائر، 2011م .
- زهدي يكن، قانون الموجبات والعقود ، الجزء التاسع، دار الثقافة ، بيروت ، دون سنة نشر.
- سمير شيهاني ،الوجيز في العقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء ،ط1، جسور للنشر والتوزيع المحمدية الجزائر ،سنة 2017م .
- سيد عبدالله محمد خليل ، ضمان العيوب الخفية في بيع العقار دراسة مقارنة ، جامعة الأزهر كلية الشريعة والقانون ، دون سنة نشر .
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية 2000.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2009.
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004 .
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004.
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على حق الانتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، المجلد الثاني منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 1988.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000.

- علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2006.
- قلول زينب-فارسي سارة ، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون اعمال ، جامعة 8 ماي 1954 ،قالمة ، سنة 2015-2016
- محمد حسن قاسم، العقود المسماة ( البيع، التأمين الإيجار)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- سنة 2001.
- محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان الإيجار، دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان 2001.
- محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني، وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003.
- هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسور للنشر والتوزيع ، ط 1، 2010.

### 3. الدوريات العلمية

- وسيلة خلدون ، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن ، مجلة آفاق علمية ، مجلد 12 ، العدد 01 سنة 2020.

### 4. الرسائل والمذكرات الجامعية

- أحمد علي خليل العويدي ، التزام المؤجر بالضمان في القوانين المصري والأردني، رسالة دكتوراه جامعة المنصورة ، مصر .
- حساني علي، الاطار القانوني للالتزام بالضمان في المنتوجات دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، 2011،2012 .

- سيار عزالدين ، التزام المؤجر ابليضمان وفقا للقانون رقم: 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني. ملخص أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم قانونية وادارية تخصص قانون خاص ، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2018-2019.
- خلدون وسيلة ،التنازل عن الايجار والايجار الفرعي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016.
- أخصري محمد ، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري ، جامعة زيان عاشور - بالجلفة ، 2016/2017 .
- بلعياشي أسماء ، أحكام عقد الايجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أساسي خاص ،السنة الجامعة 2017-2018 .
- جديلات محمد ، أثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 07 / 05 ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014. 2015 .

## 5. التشريعات

- الأمر 75 / 58 - المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم للأمر 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية ، العدد 31 .

## 5. المواقع الالكترونية

- محمود سلامة محمود الهايشة ، ما هو مفهوم وتعريف عقد الايجار و الايجار من الباطن ،الحوار المتمدن، المحور: دراسات وابحاث قانونية-العدد: 6557 - 2020 / 7/5-19:21،الرابط :

<https://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=676488>

# الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
01	مقدمة.
05	الفصل الاول التزامات المؤجر والمستأجر
06	المبحث الأول : التزامات المؤجر
06	- المطلب الأول التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة
06	لفرع الأول مضمون الالتزام بالتسليم
07	الفرع الثاني كيفية التسليم
12	- المطلب الثاني التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
12	الفرع الأول مضمون الالتزام بالصيانة
13	الفرع الثاني جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة
15	- المطلب الثالث التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة
15	الفرع الأول التزام المؤجر بضمان التعرض
20	الفرع الثاني التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
25	المبحث الثاني : التزامات المستأجر
25	- المطلب الأول التزام المستأجر باستعمال العين والمحافظة عليها
25	الفرع الأول مضمون الالتزام
29	الفرع الثاني جزاء الإخلال بالالتزام
30	- المطلب الثاني التزام المستأجر بالوفاء بدفع الأجرة
30	الفرع الأول مضمون الالتزام
32	الفرع الثاني ضمانات الالتزام بالوفاء
33	- المطلب الثالث التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار
33	الفرع الأول مضمون الالتزام
35	الفرع الثاني جزاء الإخلال بالالتزام

36	الفصل الثاني انصراف عقد الايجار إلى الغير وانتهائه
37	المبحث الأول تحويل الانتفاع في عقد الايجار
37	- المطلب الأول تحويل الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غير المستأجر بالتنازل
37	لفرع الأول مفهوم التنازل عن الايجار وطبيعته القانونية
38	الفرع الثاني أحكام التنازل عن عقد الايجار
42	- المطلب الثاني الايجار من الباطن
42	الفرع الأول مفهوم الايجار من الباطن
44	الفرع الثاني أحكام الايجار من الباطن
46	- المطلب الثالث التمييز بين التنازل عن الايجار و الايجار من الباطن
46	الفرع الأول أساس التمييز
49	الفرع الثاني أوجه الشبه وأوجه الاختلاف بينهما
50	المبحث الثاني : انتهاء عقد الايجار
50	- المطلب الأول انتهاء عقد الايجار لانقضاء مدته
50	الفرع الأول تحديد المدة بواسطة الاتفاق
51	الفرع الثاني تحديد المدة بواسطة القانون
52	- المطلب الثاني انتهاء عقد الايجار لأسباب عامة
52	الفرع الأول انتهاء عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة
53	الفرع الثاني انتهاء عقد الايجار بفسخ العقد وبطلانه
54	- المطلب الثالث انتهاء عقد الايجار لأسباب خاصة
54	الفرع الأول انتهاء عقد الايجار بسبب مهني أو عائلي
55	الفرع الثاني انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر
57	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	الفهرس

## ملخص :

تتمثل آثار عقد الإيجار في مجموع الالتزامات والحقوق التي ينشئها هذا العقد حيث ينشئ من ناحية التزامات على عاتق المؤجر تتلخص في التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة المدة المتفق عليها، وهذا يقتضي منه، تسليم العين بحالة تصلح للاستعمال، وصيانتها حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها، كما ينشئ عقد الإيجار، ومن ناحية أخرى، التزامات على عاتق المستأجر، حيث يلتزم بالوفاء بالأجرة، وبالانتفاع بالشيء المؤجر على نحو لا يضر بالمؤجر، وبرد العين المؤجرة وملحقاتها .

و يثير البحث أيضا موضوع التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن اشكالية ما إذا كان حق المستأجر في التصرف في حق الانتفاع على هذا النحو هو حق مطلق، و ما هي الآثار التي يترتبها القانون على هذا التصرف. و باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة، فهو عقد مؤقت بطبيعته، فبعد تحققه وترتب آثاره تأتي مرحلة انقضائه فينقضي بانتهاء مدته وهو مصيره الطبيعي، أو قبل انقضاء مدته لأسباب تعترض السير العادي وهي عديدة منها ما هو عام كهلاك العين المؤجرة أو فسخ العقد أو بطلانه ، ومنها لأسباب خاصة كانتهائه بسبب مهني أو عائلي أو بوفاة المستأجر.

## Summary :

The effects of the lease contract are represented in the total obligations and rights created by this contract, as it creates obligations on the lessor in terms of his obligation to enable the lessee to benefit from the leased property for the agreed period, and this requires him to deliver the property in a usable condition, and maintain it so that the lessee can benefit from it On the other hand, the lease contract creates obligations on the lessee, whereby he is obligated to pay the rent, to use the leased thing in a way that does not harm the lessor, and to return the leased property and its accessories.

The research also raises the issue of assigning rent and sub-lease the problem of whether the right of the tenant to dispose of the usufruct in this way is an absolute right, and what are the effects of the law on this disposal.

Considering that the lease contract is one of the term contracts, it is a temporary contract in nature. After its realization and its effects, the stage of its expiry comes, and it expires with the expiry of its term, which is its natural fate, or before the expiry of its term for reasons that interfere with normal operation, and there are many of them that are general, such as the destruction of the leased property or the termination or invalidity of the contract. Including it for special reasons such as its termination due to a professional or family reason or the death of the tenant.