

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

أثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05 / 07

تحت إشراف الأستاذ :

دليوح مفتاح

من إعداد الطالب :

جديلات محمد

المناقشة

أمام اللجنة المكونة من :

رئيس لجنة المناقشة

. الدكتور : درماش بن عزوز

عضوا مناقشا

. الأستاذ : بن مسعود أحمد

مشرفا

. الأستاذ : دليوح مفتاح

السنة الجامعية : 2014 . 2015

شكر وتقدير

اعترافا بالفضل والجميل أتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير والامتنان إلى الأستاذ دليوح مفتاح ، وذلك لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة وإمدادي بالمراجع ورفقني بتوجيهاته ونصحه طيلة المدة التي استغرقتها لإتمام هذه الرسالة ، نفعه الله بعلمه وجزاه عنا خير الجزاء .

دون أن أنسى أن أتوجه بالشكر إلى ابن أختي جاب الله محمد على مساعدته لي في كتابة هذه الرسالة .

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أساتذتي الأجلاء الذين سيناقشون رسالتي .



أهدي هذا العمل المتواضع

- . إلى من ذهبوا دون وداع إلى أمي وأبي طيب الله ثراهما وأسكنهما فسيح جنانه .
- . إلى زوجتي التي شجعتني وساندتني كثيرا على مواصلة الدراسة وإنجاز هذه الرسالة بعون الله .
- . إلى أولادي وخاصة أماني .
- . إلى كل الإخوة والأخوات .

مقدمة :

في الزمن الماضي لم يكن عقد الإيجار معروفا ، إذ كان النظام السائد آنذاك هو النظام الطبقي القائم على طبقة الملاك ولهم الأرض والبيوت ، وطبقة الرقيق والأقنان الذين يعملون في الأرض ويخدمون أسيادهم في البيوت وكانوا يسكنون عند أرباب أعمالهم أي لا يحتاجون إلى أماكن لإيجارها بغرض السكن فيها.

وكان أغلبية الناس فقراء و أقلية منهم أغنياء فيلبثون عندهم و يأكلون مقابل قضاء حاجاتهم وبالتالي الفقراء لا يفكرون في امتلاك الأراضي ، أو المنازل بسبب عدم وجود المال ولا الأغنياء يفكرون في أزمة امتلاك الأراضي ، ثم انقلبت الحياة رأسا على عقب ، فالعبيد تحرروا وارتقوا إلى طبقة أعلى ، وملاك أضعوا ما يملكون بين لحظة وضحاها فاضطروا إلى تلمس أسباب العيش من كسب أيديهم ، ونشأ عقد الإيجار كوسيلة قانونية بين الطبقتين يلجأ إليها بعض الملاك لتأجير أملاكهم للطبقة العاملة .

فعقد الإيجار وسيلة ترضي الطرفين لما في نفسية كل واحد منهم وهذا ما يدل على أقدمية عقد الإيجار واستقرت الطبقة المالكة على حوض هذه التجربة بتشديد المباني وإيجارها لمن لا يستطيعون امتلاك مساكن يأوون إليها ، وقد حققت تلك التجربة فوائد لكل من الفئتين :

فئة المالكين (المؤجرين) : أموالهم في ربح متزايد .

فئة المستأجرين : ينتفعون بالشيء دون امتلاكه .

ومانلمسه أن عقد الإيجار من أقدم العقود ويلى في ظهوره عقد البيع والمقايضة وقد اقتضت نشأة العقد وجود طبقة محتاجة للسكن ولا تستطيع تملكه ، فأول من أدرج عقد الإيجار هم الرومان ضمن العقود الشكلية في بادئ الأمر ، وبعد ذلك صنفوه ضمن العقود الرضائية ، فكانت الحكومة تلجأ إليه في تأجير أراضيها ومحاجرها ومصايدها للأفراد عن طريق المزاد العلني ، ثم إن الأفراد اتبعوا الحكومة وتبنوا نظام التأجير في معاملاتهم ، إضافة إلى إتباع نفس الأحكام من حيث : المدة ، تقدير الأجرة انقضاء عقد الإيجار كما نظمته أحكام الشريعة الإسلامية وفصل الفقهاء في هذه الأحكام في كتب الفقه الكبيرة ثم تناولته التشريعات الغربية وعلى رأسها المشرع الفرنسي والتشريعات العربية المتمثلة في المشرع المصري وكذا المشرع الجزائري فكل هذه القوانين والتشريعات اهتمت بتنظيم عقد الإيجار كاهتمامها بسائر العقود مما أضفى عليه نوع من الأهمية والتي

كانت نتيجة تداول الناس على هذا العقد إلا أن لجوء الأفراد إلى هذا العقد كان سببا آخر في أن يكتسب صفة الأهمية .

فلجوء الأفراد إلى استعمال هذا العقد وكثرة ترددهم عليه جعل المشرع ينظمه ويسعى إلى إيجاد نظام قانوني خاص به ، فكان المشرع الفرنسي السابق في ذلك وتأثر المشرع الجزائري بالمشرع الفرنسي بطرق مباشرة وغير مباشرة ، فكان أول قانون في 1 سبتمبر 1948⁽¹⁾ من أهم القوانين التي طبقها المستعمر الفرنسي على الأراضي الجزائرية بموجب قانون 30 ديسمبر 1950 وبقي العمل به حتى صدور قانون 62 / 157 المؤرخ في 31 . 12 . 1962⁽²⁾ الذي ألغى جملة من المعاملات التي تتناقض مع أحكام الشريعة الإسلامية ، وكذا مبادئ الثورة الجزائرية ، ثم صدر الأمر قانون 58/75⁽³⁾ المتضمن القانون المدني فبين الأحكام الخاصة بعقد الإيجار.

كان استعمال الأفراد الجزائريين لهذا العقد مكثفا في جانب الأملاك العقارية ، ولم تكن مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية التي طرأت في سنوات الثمانينات أو حتى التسعينات برهانا يبين لنا الأهمية التي يحضى بها العقار فصدرت عدة تشريعات تنظيم هذا العقد ومن بين هذه المراسيم والأوامر نذكر مرسوم تنفيذي 147/76⁽⁴⁾ المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والمرسوم 68/88 الخاص بتنظيم الأملاك الشاغرة ، والمرسوم التشريعي 03/93⁽⁵⁾ المتضمن النشاط العقاري ، فكانت كل هذه التشريعات خاصة بتنظيم أحكام عقد الإيجار ونتيجة للتطور الذي عرفه عقد الإيجار كان لزاما على المشرع الجزائري من إجراء تعديل القانون المدني وفق ما تقتضيه هذه التشريعات والأنظمة وكان تعديل القانون المدني في مرتين الأولى وفق قانون 10/05 سنة 2005 والثاني قانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 إضافة إلى بعض المراسيم الخاصة بأحكام عقد الإيجار والتي صدرت في سنوات متقاربة .

¹ - الأمر / 48 / 1360 المؤرخ في 10 سبتمبر 1948 .

² - القانون 62 / 157 الذي يقضي بتحديد العمل بالأحكام الفرنسية ما عدا ما يتعارض مع مبادئ الثورة ومبادئ الشعب المؤرخ في 31 . 12 . 1962 .

³ - الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 .

⁴ - المرسوم التنفيذي 76 / 147 المتضمن العلاقة بين المؤجر والمستأجر المؤرخ في 23 . 10 . 1976 .

⁵ - المرسوم التشريعي 93 / 03 المتضمن النشاط العقاري المؤرخ في 31 . 03 . 1993 الجريدة الرسمية 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 .

ومن أهمية عقد الإيجار أنه يعتبر ثاني أهم العقود المسماة لأنه يتيح للملاك استغلال املاكهم ويتيح لغير الملاك الانتفاع بما يملكون ، ونلاحظ أن المشرع قد أولى العناية الأكبر لإيجار العقار لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة .

قد اهتم المشرع الجزائري بشكل كبير بالعقار ورغم هذا الاهتمام إلا أن العقار شهد في الآونة الأخيرة أزمة كبيرة أعاقته وحدت من تواجده وتوفره بسبب طلبات الناس الكبيرة ، سواء كانت طلبات متمثلة في الشراء أو الإيجار الذي تزايد التعامل به بين الناس وكل هذه الأسباب كانت دافعا لي من أجل دراسة عقد الإيجار لما له من أهمية في حياة الناس وأصبح العقد أكثر تعاملًا بين الأشخاص أو بين دواوين الترقية والتسيير العقاري وبين الأشخاص .

ومن الدوافع حاجة الناس إلى السكن ورأيت أن أهم عقد يصلح لتلبية حاجة الناس من السكن هو عقد الإيجار الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويحفظ لكل طرف حقه ، ولما كان بحثنا سيتطرق إلى أحكام عقد الإيجار وبصفة خاصة آثاره بالنسبة لطرفيه ضمن ما جاء في القانون المدني وفي تعديله بالقانون 05 / 07 فإن تناوله سيكون وفق منهج مقارنة بين هذين القانونين ، كما لا بد من إنتهاج المنهج التحليلي في دراسة مضمون المواد واستنباط أحكامها .

أما الإشكالية الأساسية التي تنطلق منها لمعالجة الموضوع فهي مالذي ينجم عن انعقاد الإيجار من آثار في جانب طرفيه من حقوق والتزامات وآثار أخرى في ظل تعديل القانون المدني 05 / 07 .

اعتمدت هذه الخطة وهي تتكون من فصلين و اسبقهما بمبحث تمهيدي في مفهوم عقد الإيجار :

الفصل الأول : التزامات طرفي عقد الإيجار

الفصل الثاني : تحول حق الانتفاع في عقد الإيجار وانتهائه

مبحث تمهيدي : مفهوم عقد الإيجار

نتناول في هذا المبحث تعريف عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري و من التعريفات القانونية الأخرى وكذا التطرق إلى خصائص عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود المتشابهة له ، كل ذلك من أجل إعطاء نظرة صحيحة عن عقد الإيجار ونتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين : المطلب الأول تعريف عقد الإيجار ، والمطلب الثاني خصائص عقد الإيجار وتمييزه عما يشابهه .

المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدلة بالقانون 07 / 05 بتاريخ 2007/05/13 على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم⁽¹⁾ .

كما عرفه حمدي باشا الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم⁽²⁾

ونحاول تعريفه لغة ثم اصطلاحا كما ورد في بعض القوانين المقاربة .

أولا : تعريف الإيجار لغة

أجر ، أجر إيجارا : الدار أكرها إياها واستأجر الدار أو غيرها إكترها⁽³⁾ ، يقابله في اللغة الفرنسية (le bail) أما في اللغة الإنجليزية فيعرف ب (the rent) .

¹ - الأمر 58 / 75 المتضمن القانون المدني 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الذي تنص مادته مدني بعد التعديل عقد يمكن المؤجر بمقتضاه من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم .

² - حمدي باشا ، دراسات قانونية مختلفة ، طبع دار هومة ، 2002 ، ص 43 .

³ - جماعة من المؤلفين اللغويين العرب بتكليف من المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، المعجم العربي الأساسي ، منظمة الأليكسو ، 1989 ، ص 72 .

ثانيا : اصطلاحا عرفته الدكتورة محمدي فريدة زاوي على أنه : عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل لقاء أجر معلوم .

الفرع الثاني : تعريف الإيجار في القانون المصري

عرفه المشرع المصري في المادة 558⁽¹⁾ من القانون المدني : بأن الإيجار عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم .

الفرع الثالث : تعريف الإيجار في الفقه الإسلامي

تمليك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء يعوض يصلح أجره⁽²⁾ .

عقد الإيجار هو عقد يندرج ضمن العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء وعقود الخدمات رضائي تبادلي ، معاوضة مؤقت وتنفيذه زمني

وعقد الإيجار هو : عقد يندرج ضمن العقود الناقلة للانتفاع بالأشياء وعقود الخدمات رضائي ، تبادلي معاوضة ، مؤقت وتنفيذه زمني .

المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار وتمييزه عما يشابهه

بعد تعريفنا لعقد الإيجار تعريفا شاملا يضم بعض التشريعات العربية منها تعريف والمشرع الجزائري لعقد الإيجار وبعض القوانين الأخرى أو التشريعات منها: المشرع المصري ، السوري ، العراقي وكذا عرفته الشريعة الإسلامية ، أما في المطلب نتكلم عن خصائص عقد الإيجار في فرع أول وتمييزه عما يشابهه من العقود الأخرى في فرع ثاني .

¹ - القانون 131/ 48 المتضمن القانون المدني الصادر بتاريخ 29 - 07 - 1948 ، جريدة الوقائع المصرية ، ع 108 مكرر أ .
² - محمد علي محجوب ، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة ، شركة الإعلانات الشرقية ، مطابع دار الجمهورية ، ص 274 .

الفرع الأول : خصائص عقد الإيجار

أولا : عقد مسمى

إن المشرع الجزائري قد نظم أحكامه في الكثير من التشريعات والتنظيمات فضلا عن تنظيمه في القانون المدني فقد نظم أحكامه كذلك في المرسوم التشريعي 03/93⁽¹⁾ المتعلق بالنشاط العقاري الذي أحال من خلال مادته 31 إلى صدور مرسوم تنفيذي 69/94⁽²⁾ المتعلق بتحديد النموذج المحدد للإيجار .

ثانيا : عقد شكلي

هنا تبرز أهمية هذا العقد وذلك أن العقود الأخرى لا تشترط شكلا معيناً لانعقادها بمجرد تراضي الطرفين فيبرم عقد الإيجار بين الطرفين ، لكن إيجار العقارات حتى إن وجد التراضي فيهما لا يتم العقد إلا إذا تم إخراجها في قالب شكلي ، وهذا ما أكدته المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 التي تستوجب أن تكون العلاقة بين المؤجر والمستأجر معدة في نموذج محدد قانونا وكذلك حين اوجب المشرع الكتابة أو الشكلية في إيجارات الأراضي الفلاحية وأيضا في إيجار الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري⁽³⁾ .

ثالثا : من العقود الملزمة لجانبين

حيث أنه يرتب التزامات وحقوقا لكل الطرفين ، فالمؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ومرافقتها وتقديمها له في حالة تصلح للانتفاع بها⁽⁴⁾ ، كما أن المستأجر ملزم من جهة أخرى بدفع أجرة الإيجار وبإجراء ترميمات على العين المؤجرة ، فالتزام الطرفين مرتبط ببعضهما البعض ، بحيث لو امتنع التزام أحدهما لبطل التزام الآخر .

¹ - المرسوم التشريعي 93 / 03 المتضمن النشاط العقاري المؤرخ في 31 . 03 . 1993 ، الجريدة الرسمية 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 .

² - المرسوم التنفيذي 94 / 69 المتعلق بتحديد النموذج المحدد بالإيجار ، الجريدة الرسمية 17 ، المؤرخة في 19 مارس 1994 .

³ - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، مؤرخة في 03 مارس 1993 ، المادة 21 .

⁴ - 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 8 .

رابعا : عقد المعاوضة

كل من الطرفين يأخذ مقابلا لما يعطيه ، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر بالانتفاع بالشيء المؤجر ويكون المستأجر بذلك ملتزما هو الآخر بدفع ثمن ذلك الإنتفاع من الشيء لمدة محددة وبالتالي يكون لكل من الطرفين مقابل لما يدفعه للطرف الآخر.

خامسا : يقرر حق الانتفاع لا الملكية

ذلك كل من أجزأ أرضا أو سكنا فإنه يبيع حقه في الانتفاع من ذلك العقار لمدة معينة إلى شخص يدعى المستأجر ثم ترد إليه في أجل مسمى ، حيث أن هذا العقد يرد على المنفعة وبالتالي فإن الأجرة تكون على المنفعة لا على ملكية الشيء كاملا .

سادسا : عقد زمني

أي أنه عقد مؤقت وزمني ذلك باعتبار أن الزمن هو المقياس الذي يحدده الطرفان حول الانتفاع بالشيء إلى أجل محدد فلا يمكن أن تكون منفعة العين قد منعت دون أن تحدد لها مدة ، فإنه لا يمكن أن نحصل على المنفعة من الشيء فورا وإنما الزمن كقيل بذلك وهذا ما يتجسد كثيرا لدى المؤجر فلا يمكن أن يحصل بدل الإيجار جملة واحدة إنما في كل شهر إذا كان مؤجر الشقة مثلا⁽¹⁾ .

سابعا : يقع على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

إذا كان من طبيعة الإيجار العام أنه يرد على الأشياء التي تكون غير قابلة للاستهلاك فإن ذلك يحول دون شك أن عقد الإيجار يرد على العقار لأنها لا يمكن أن تنتهي المنفعة منها بمجرد الاستهلاك الأول وإلا تحول إلى عقد بيع ، وعليه فإن الإيجار هنا لا يقع إلا على الأراضي الفلاحية والسكنات ، باعتبارها أعيان مادية يمكن الانتفاع بمحتوياتها دون نهاية الاستهلاك⁽²⁾ .

¹ - ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، مرجع سابق ، ص 17 .

² - نفس المرجع ، ص 18 .

الفرع الثاني : تمييز عقد الإيجار عما يشابهه من عقود :

بعد أن تطرقنا إلى خصائص عقد الإيجار نتكلم في هذا الفرع عن أهم العقود المشابهة لعقد الإيجار وجميع العقود الأخرى المشابهة له مع ذكر أهم صور الاختلاف الموجودة بينهما .

أولاً : التمييز بين عقد الإيجار وعقد البيع

إن الفرق الأساسي بين الإيجار والبيع يأتي من أن الإيجار يقع على منفعة العين المؤجرة ، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، أما في البيع فإن العنصر الأساسي فيه هو نقل ملكية الشيء ، وبالرغم من هذا الفارق فقد يختلط عقد البيع بعقد الإيجار في بعض الصور⁽¹⁾ .

1 . الصورة الأولى :

قد يختلط عقد الإيجار قد يختلط عقد الإيجار بعقد البيع في الإتفاق الذي يخول لأحد الأطفال الحصول على بعض الحاصلات كالمحصولات الزراعية والمحصولات الغير زراعية كالفحم ، والمعادن والبتترول والمخاجر ، واستنادا إلى أن الإيجار لا يرد إلا على المنفعة فإنه يجب أن نفرق في هذا الصدد بين الثمار والحاصلات ، فالثمار تعد ناتجة عن الشيء بصفة دورية منظمة دون أن يؤدي الحصول عليه إلى تناقصه وإلى التأثير في الشيء ذاته ومثال ذلك الفحم ، المعادن ، البترول ، فمصير هذه الأشياء هو النفاذ ، وبالتالي يرى البعض أن العقد الذي يرد على الحاصلات لا يعد إيجارا وإنما هو بيع لهذه الحاصلات .

2 . الصورة الثانية :

وقد يختلط البيع بالإيجار في حالة نزول المستأجر عن حقوقه إلى شخص آخر فمثل هذا التنازل لا يعد إيجارا وإنما هو بيع لحقوق المستأجر ، ولا يمكن أن يأخذ هذا النزول صورة الإيجار من الباطن ، وعلى ذلك تسري أحكام البيع على النزول عن الإيجار .

¹ - رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، عقد الإيجار ، الأحكام العامة في الإيجار ، دون طبعة ، الدار للطباعة والنشر 2001 ، ص 666 .

3. الصورة الثالثة :

اختلاط البيع بالإيجار قد يحدث عندما يتفق شخص مع آخر على أن يؤجره شيء معين في مقابل أجرة معينة وعلى أن يمتلك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة ، مثل هذا الإنفاق يسمى بالبيع الإيجاري .

4. الصورة الرابعة :

كما قد يختلط البيع بالإيجار في صورة الإيجار المعترف بوعده بالبيع ، فيصدر العقد على أنه إيجار فقط ثم يعترف هذا الإيجار بوعده بيع العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن معين ، ويحدث ذلك غالبا في إيجار العقارات ، وهذه الحالة تختلف عن حالة البيع الإيجاري .

ثانيا : تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية

العارية عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال ، ورد هذا التعريف في نص المادة 538 من القانون المدني الذي ينص على عقد العارية ، فعقد العارية كعقد الإيجار كلاهما يرد على منفعة الشيء دون ملكيته ، إلا أن الانتفاع في الإيجار يكون بعوض بينما يعد تبرعا في عقد العارية ، فيما يلي نعرض بعض الصور التي قد تتشابه فيها العارية بالإيجار .

1. الصورة الأولى :

يمكن لأي شخص أن يبيع أرضه إلى غيره ويتفق معه على أن يظل له حق الصيد فيها ، فهل يكون تحويل البائع لهذا الحق على أساس أنه مستعيرا أم مستأجرا ؟ وكذلك قد يحدث أن يبيع شخص منزله لآخر ويتفق معه على أن يظل ساكنا في هذا المنزل فترة معينة أو مستعملا له كمتخزن لحوائجه مدة معينة هنا يوقع الشك في أساس انتفاع البائع بالأرض أو المنزل⁽¹⁾ ، وتبدو أهمية تحديد طبيعة العقد في هذه الحالة إلى أنه إذا اعتبر هذا العقد عارية فإن نفقات الصيانة لا تقع على عاتق المشتري وإنما تظل على عاتق البائع ، كما يحق

¹ - المرجع السابق ، ص 671 .

للمشتري مطالبة البائع بأن يبذل من العناية في المحافظة على الأرض أو المنزل ما يبذله في شؤون نفسه إذا كان ذلك يجاوز عناية الرجل المعتاد .

2. الصورة الثانية :

مثلا تعطي الحكومة لبعض موظفيها مسكن دون مقابل ، أو ما يقدمه مالك العمارة للبواب أو الخادم من حجرة يقيم بها ، ومن الواضح أن الانتفاع له مقابل محسوب من مرتب الموظف أو الأجير ، مع ذلك فمن الأفضل عدم اعتبار العقد مركبا من عقد عمل وعقد إيجار ، بل اعتباره عقدا واحدا هو عقد عمل ، ولذلك لا يسري على هذا الانتفاع قانون إيجار الأماكن ولا تكون بصدد إيجار ، وعارية يعد عقدا مستقلا⁽¹⁾ .

ثالثا : التمييز بين عقد الإيجار وعقد الوديعة

يختلف الإيجار عن الوديعة في أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة والمودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة فلا يدفع أجرا بل من الواجب أن المودع هو الذي يدفع الأجر كما أن مسؤولية المودع عنده أخف من مسؤولية المستأجر ، ويلتزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلبه حتى وإن لم ينتهي الأجل أما المستأجر فلا يرد العين إلا بعد انتهاء مدة الإيجار ، ويشترك المودع عنده والمستأجر في إذا تصرف المودع والمستأجر في العين المؤجرة بدون إذن المالك اعتبر مبددا⁽²⁾ .

أما عن الخلط الذي يقع بين هذين العقدين فهو يكون في الصورتين التاليتين :

1. الصورة الأولى :

العقد الذي توضع بمقتضاه سيارة في كراج ، هل هو وديعة لهذه السيارة أم إيجارا لهذا المستودع ؟ الإجابة على هذا السؤال يتوقف على مدى التزام صاحب القراج بالحفظ ، فإذا كان يتعهد بحفظ السيارة

¹ - سمير عبد السيد تناغو ، الإيجار بوجه عام ، إيجار الأماكن ، إيجار الأراضي الزراعية الإسكندرية ، طبعة 1997 . 1998 ، ص 11 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 15 ، 16 .

كان العقد وديعة ، أما إذا كان يسمح لصاحب السيارة بوضعها في القراج دون أن يتحمل هو مسؤولية المحافظة عليها كان العقد إيجارا⁽¹⁾ .

2. الصورة الثانية :

العقد الذي تسمح بمقتضاه إدارة أحد المعارض لأحد الأشخاص ، بوضع منتجاته في مكان معين داخل المعرض ، هل يعتبر إيجار لهذا المكان ، أم وديعة لهذه المعارضات ؟ قضت بعض المحاكم الفرنسية في بعض أحكامها أن العقد وديعة وفي أحكام أخرى باعتباره إيجارا ، والأمر في الواقع يتوقف على ما إذا كانت إدارة المعرض تلتزم بحفظ المعارضات ، أما أنها تترك المكان لصاحب المعارضات يجرسها هو بنفسه .

رابعا : التمييز بين عقد الإيجار وحق الانتفاع

حق المستأجر يشبه حق الانتفاع ، فكل من المستأجر والمنتفع ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة إلا أنهم يختلفان في بعض الوجوه ، فحق الانتفاع حق عيني أما المستأجر فحق شخصي ، وحق المنتفع ينقضي بموته ، أما حق المستأجر فينقضي بانتهاء مدة الإيجار ، فحق المنتفع يكون بعوض أو بغير عوض أما حق المستأجر فهو دائما بعوض ، حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية ما عدا الميراث أما عقد المستأجر فمصدره العقد⁽²⁾ .

خامسا : التمييز بين عقد الإيجار وحق الارتفاق

الإيجار يولد حق شخصيا للمستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر ، أما حق الارتفاق فهو حق عيني يرد على العقار لمنفعة عقار آخر ، وحق المرور عبر أرض الجار يعد حق ارتفاق إذا لم تكن الأرض منجسة عن الطريق العام ويعد قييدا قانونيا إذا كانت الأرض منجسة عن هذا الطريق ، فإذا كنا بصدد حق ارتفاق بالمرور ومنح هذا الطريق بمقابل وكان حق الارتفاق قد تقرر لمصلحة العقار ، فالحق هنا حق ارتفاق ، أما إذا كان الحق في المرور لم يمنح لمصلحة العقار فالحق في هذا الحال يعد حقا شخصيا وهو حق في الإيجار

1 - سمير عبد السيد تناغو ، مرجع سابق ، ص 12 .

2 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 21 .

وكذلك الحال إذا امتنع مالك الأرض إحدى شركات النقل الحق في مرور سياراتها عبر أرضه اختصارا للطريق⁽¹⁾ .

المطلب الثالث : أركان عقد الإيجار

تتمثل أركان عقد الإيجار في : التراضي ، المحل والسبب الذي من أجله سيعقد عقد الإيجار ، حيث يجب أن يكون مشروعاً ورابع ركن وهو الشكلية تعتبر أهم ركن لإتمام هذا العقد وإفراغه في شكل رسمي .

الفرع الأول : التراضي

يتم التراضي بالإيجاب والقبول أي إيجاب الطرف الأول وقبول الطرف الثاني والتي تتم بإرادة الطرفين المؤجر والمستأجر والاتفاق يكون حول الشيء المؤجر وبدل الإيجار والمدة وهناك شروط لصحة التراضي وهي :

1. الأهلية :

يلزم لصحة الرضاء أن يكون صادراً من شخص ذو أهلية وهذه الأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الإيجار ، وأهلية المؤجر والمستأجر تختلفان وتداول بين أهلية الأداء وأهلية الأداء⁽²⁾ ، فنلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على ضرورة توافر الأهلية في المواد 78 و 79 و 80 .

2. سلامة الرضا من عيوب الإرادة :

يكون الرضا في عقد الإيجار معيياً إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وعقد الإيجار شأنه شأن جميع العيوب في عقود الرضا ، وقد نص المشرع على عيوب الإرادة في القانون المدني في المواد 81 إلى 91 منه ، ويلزم لصحة الرضاء أن يكون سليماً لا يشوبه أي عيب ، وكما أشرنا سابقاً فإن الغلط قد يؤثر في صحة العقد وبالنسبة للتدليس فقد نص المشرع الجزائري على قابلية العقد للإبطال في المادة 86 و 87 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾ .

¹ - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 686 .

² - المرجع السابق ، ص 737 .

³ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 95 .

الفرع الثاني : المحل

إذا كان محل الالتزام هو ما يلتزم به المدين قد يكون إعطاء شيء أو القيام بعمل فإن محل العقد هو العملية القانونية التي تراضي الطرفين على تحقيقها ، ومحل العقد هو محل الالتزام الذي ينشئه لذلك نجد أن محل يتعدد بتعدد الالتزامات الناشئة عنه (1) .

المحل هو عملية قانونية مفادها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الشيء المؤجر لقاء أجرة معلومة ، ومعنى ذلك أن محل العقد هذا مزدوج فهو بالنسبة للمستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر ، ومحل عقد الإيجار يتمثل ثلاث عناصر هي : الشيء المؤجر ، المدة في الإيجار ، بدل الإيجار وهي الأجرة .

أولاً . الشيء المؤجر :

يجوز تأجير أي شيء شرط أن يكون هذا الشيء موجودا ، أو معيناً أو قابلاً للتعيين ، وأن يكون قابلاً للتعامل فيه ، وأن يكون من الأشياء غير قابلة للاستهلاك .

ثانياً . مدة الإيجار :

الإيجار كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني ، هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، ويجوز تحديد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر ، فالإيجار من العقود الزمنية وحيث تقاس المنفعة بمقياس الزمن فإن المدة في عقد الإيجار تعد أمراً لازماً وضرورياً في هذا العقد حيث لا يجوز تأييد عقد الإيجار (2) ، تحدد مدة الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة ، فالعقد شريعة المتعاقدين ، وعدم الاتفاق على هذه المسألة يحول دون إبرام العقد ، حدد المشرع الفرنسي حداً أقصى مقدراً ب : 99 سنة وقد يكون العقد مبرماً على مدى حياة المستأجر ، أما المشرع الجزائري فإنه لم يحدد لا حداً أقصى ولا حداً أدنى لعقد الإيجار .

كما أشارت إليه زهدي يكن بأن من مقتضيات الإيجار أن للعقد مدة محددة (3) .

1 - محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري والنظرية العامة للالتزامات ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية 2004 ، ص 209 .

2 - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 755 .

3 - زهدي يكن ، عقد الإيجار ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا لبنان ، ص 17 .

ثالثا . بدل الإيجار :

يتمثل في أداء دوري ، ويجب حسب الاجتهاد الفرنسي أن يكون فعليا وجديا ، ذلك ليفرق عقد الإيجار عن عقد العارية ، وتحدد الأجرة باتفاق الطرفين ، ما عدا الحالات التي تتدخل فيها السلطة العمومية وتكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر حسب المادة 467 من القانون المدني⁽¹⁾ .

بالإضافة إلى ما سبق فإن للأجرة شروطا يجب توافرها ، بحيث أن يكون مبلغا من النقود أو أن يكون معينا أو قابل للتعيين ، وأن يكون جديا حقيقيا .

1 . ليس شرطا أن تكون الأجرة مبلغا من النقود :

جاء في المادة 467 من القانون المدني في الفقرة الثانية : يجوز أن يحدد بدلا للإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل في الأصل أن تكون الأجرة مبلغا من النقود ويكون في الغالب مقسما يدفع على فترات زمنية دورية .

2 . يجب أن تكون الأجرة جدية غير تافهة :

تعد الأجرة في عقد الإيجار كالشمن في عقد البيع ، وعليه يجب أن تكون الأجرة جدية فإذا كانت صورية بطل العقد ، كما لا يعد الإيجار إيجارا كما اشتمل على أجرة تافهة أما الأجرة البخسة وهي التي تتضمن غبنا فاحشا فلا تؤثر في صحة عقد الإيجار⁽²⁾ .

3 . يجب أن تكون الأجرة مشروعة :

أي أن يكون بدل الإيجار مشروعا وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة .

الفرع الثالث : السبب في عقد الإيجار

يعد السبب في كل العقود عنصرا معنويا ، فهو الهدف الذي من أجله يقوم المتعاقد بالزامه ، يعتبر

السبب في عقد الإيجار واضحا بالنسبة لكل طرف ، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار والمستأجر

¹ - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 22 .

² - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 771 .

إلى استغلال الشيء المؤجر⁽¹⁾ .

الفرع الرابع : الشكلية في عقد الإيجار

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني قبل تعديله فإن الكتابة غير مشروطة في إبرام العقود حيث كان الأمر نسبيا ، حيث جاء في نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى تجسيد العلاقات بين المؤجر والمستأجر ونصت على الكتابة إلا أنها لم تبين طريقة الكتابة رسمية أم حرفية ، حيث صدر المرسوم التنفيذي 94 / 69 حيث جاء فيه تعيين أطراف العقد ، مدته الأعباء وواجبات الطرفين ، نهاية العقد⁽²⁾ .

ومع صدور التعديل الجديد للقانون المدني بموجب القانون 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 فإن نص المادة 467 من القانون المدني كان موافقا لما اشترطته المادة 21 من المرسوم 93 . 03 السابق ذكره فاشترطت الكتابة الرسمية في عقد الإيجار ، وبالتالي أصبحت الكتابة في عقد الإيجار أمرا إلزاميا من خلال التطبيقات والمراسيم وكذا نص عليها صراحة ، فإن القواعد العامة هي التي تحدثت عن الرسمية متمثلة في القانون المدني وتحديدًا في المادة 324 التي نصت على أن العقد يحدد من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة في حدود سلطاته ، وبالتالي فإن هذا المحرر تكون له من الرسمية ما يكفي في أن يكون حجة على من يزوره⁽³⁾ .

فعقد الإيجار هو عقد رسمي يقوم تحريره الموثق الذي يكتسب صفة الضابط العمومي بسبب المهنة التي ينتمي إليها حسب ما تقتضيه المادة 05 من قانون التوثيق 88 / 27 المؤرخ في 12 يوليو 1988⁽⁴⁾ قانون معدل في قانون صدر في 2006 .

نذكر بعض الإيجارات التي تعتبر فيها الشكلية أمرا إلزاميا لانعقادها وهي : الإيجارات الواردة على أملاك الدولة والجماعات المحلية ، والإيجارات الواردة السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم 76 / 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1974 .

¹ - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 27 .

² - المرسوم التنفيذي 94 / 69 المؤرخ في 30 مارس 1994 المتعلق بتحديد نموذج عقد الإيجار جريدة رسمية عدد 17 .

³ - الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني 07 / 05 المادة 324 .

⁴ - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2007 ، دار الخلدونية ، ص 142 .

الفصل الأول

التزامات طرفي عقد الإيجار

نتناول في هذا الفصل الالتزامات التي تقع على طرفي عقد الإيجار وكذا جزاءات إخلالهما بتنفيذ التزامهما، ونقسم هذا الفصل إلى مبحثين : المبحث الأول التزامات المؤجر ، ومبحث ثاني التزامات المؤجر .

التزامات الطرفين في عقد الإيجار :

المبحث الأول : التزامات المؤجر

إن الالتزامات الخاصة بالمؤجر تصب في مجملها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في حالة تكون صالحة للاستعمال ، فيقوم بالصيانة اللازمة لها لأجل الانتفاع زيادة على ذلك أن يكون ضامنا له من جميع أصناف التعرض التي من شأنها أن تعرقل المستأجر في استعمال واستغلال العين سواء كان التعرض شخصيا أو صادرا من الغير ، ويتبين من خلال نصوص القانون المدني وخاصة المادة 476 منه أن المشرع الجزائري عمد إلى التبيان للالتزامات المؤجر فيها من كل الجوانب وقد حصرها بشكل دقيق في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 فجاء في ما يلي :

على المؤجر أن يقوم بما يلي⁽¹⁾ :

. تسليم المستأجر العين المؤجرة وكل ملحقاتها في حالة صالحة للاستعمال .

. صيانة العين المؤجرة وبقائها في حالة صالحة للاستعمال .

. الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا .

ومن بين هذه الالتزامات ما يلي :

المطلب الأول : التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة

إذا كان محل العقد هي العين المؤجرة بالنسبة لالتزامات المؤجر فإن ذلك يلزم علينا تحديد مضمون العين المؤجرة وكيفية تسليمها وجزاء الإخلال عند عدم الوفاء بتسليمها .

¹ - المرسوم التنفيذي 76 - 146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن تنظيم علاقات بين المؤجر والمستأجر بخصوص المحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية العقارية ، المادة 10 .

الفرع الأول : مضمون الالتزام بالتسليم

يعتبر التسليم كأول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد وبذلك فلا بد أن يكون تسليم العين بذاتها فلا يجوز تسليم عينا أخرى وكذلك الملحقات التابعة للعين لا بد أن تكون محل التسليم ، وقد نصت المادة 476 الفقرة 1 من القانون المدني ، يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين ، وعليه فإن تسليم العين المؤجرة يكون وفق الإتفاق الذي دار بين الطرفين ، وقد تكون العين محل التسليم موجودة وقت إبرام العقد كالمنازل المعدة للسكن ، كما قد تكون قابلة للإيجار في المستقبل وهذا ما يتبين بالنسبة للمباني المعدة على تصاميم ، فتحديد الوحدة السكنية لا يكون مجهولا إذا ما حددت في أي طابق وتحديد جهتها القبليّة أو البحريّة⁽¹⁾ .

اتفاق الطرفين على العين محل التسليم يكون معينا بالذات لأن المحل هنا عقار فلا يمكنه أن يسلم له عقار آخر حتى ولو كان أفضل منه ، فيكون في هذه الحالة مخالفا لالتزامه ، لكن إذا قبل المستأجر بذلك فلا حرج عليه ، وإذا أحل المؤجر بالتزاماته في تسليم العين فإن القانون خول للمستأجر دعوى إنقاص الأجرة أو فسخ العقد بسبب المخالفة على الاتفاق أو النقص⁽²⁾ .

بعدها حددنا تسليم العين المؤجرة ، فعلى تحديد ملحقاتها المتمثلة في الحديقة أو القبو هذا بالنسبة للملحقات الواردة على الأشياء المادية ، أما الملحقات المتمثلة بالحقوق التي يمكن أن يستعملها المستأجر وهي متمثلة في إرتفاعات المرور الجرى المسيل... إلخ⁽³⁾

وقد منح المشرع الجزائري كلا الطرفين إمكانية تحرير محضر التسليم خاص بالعين وملحقاتها وهو ما نصت عليه المادة 476 الفقرة 2 من القانون المدني : يتم معاينة الأماكن وجهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار⁽⁴⁾ .

¹ - أنور طلبة ، عقد الإيجار ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، مصر ، طبعة 1999 ، ص 245

² - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، وفق أحداث النصوص المعدلة دار للنشر والتوزيع ، طبعة 2007 ، ص 92 .

³ - أنور طلبة ، مرجع سابق ، ص 252 .

⁴ - الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني 07 / 05 المادة 476 .

الفرع الثاني : كيفية التسليم

لا تتم عملية التسليم إلا إذا وضع المؤجر العين المؤجرة تحت حماية وانتفاع المستأجر دون أية عوائق لكن السؤال الذي يطرح نفسه هو : متى يبدأ سريان الالتزام وكيف تتم عملية التسليم :

إن المشرع الجزائري وأثناء تطرقه إلى الأحكام الخاصة بالتسليم للعين المؤجرة قد صرح في نص المادة 478 من القانون المدني على انه (يسري الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة متعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر وبذلك يكون قد حصر هذه الأحكام بالأحكام الخاصة بالمبيع ، وعليه فإن تسليم العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها ، فإن المؤجر بمجرد تسليمه العين المؤجرة يكون قد وفى بالتزامه حتى ولو يتسلمها المستأجر تسليما ماديا حتى وإن لم تنتقل إلى حيازة المستأجر إذ يكفي أن يخبره المؤجر بأنها تحت تصرفه) .

إضافة إلى ذلك نصت المادة 367 من القانون المدني الخاصة بأحكام البيع حيث جاء فيها 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 .

وقت تسليم العين المؤجرة لا بد أن يتم في الوقت الذي إتفقا عليه المتعاقدان وتم تحديده ، فإن لم يكن هناك وقت محدد وجب التسليم بعد إنعقاد العقد مباشرة وقد يتدخل العرف في تحديد وقت التسليم والذي يقضي بمنح مهلة للمؤجر بالتسليم للمستأجر وهو ما نصت عليه.

المادة 281 من القانون المدني الخاص بأحكام المبيع التي جاء فيها :

يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك⁽¹⁾.

أما بالنسبة لمكان التسليم إذا كان عقارا فإن مكان التسليم هو موطن العقار نفسه إضافة أن العقار يعتبر من الأشياء العينية المعينة بالذات ، إذ أن مكان التسليم هو مكان نشوء الالتزام .

¹ - الأمر 58/ 75 المتضمن القانون المدني 07 / 05 ، المواد 281 . 367 . 478 .

المطلب الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يقوم المؤجر بموجب العقد بجملة من الالتزامات الضرورية تلك التي تخص المستأجر وهذا عبارة عن نتيجة من الالتزام السابق المتمثل في تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال ، إن الصيانة تتمثل في أشغال الترميمات التي تهدف إلى المحافظة على العين المؤجرة وهي أشغال ملقاة على عاتق المؤجر ناهيك عن أشغال خاصة بالمستأجر ، شريطة أن لا تتعد الحد المعقول⁽¹⁾ بحيث تكون قيمة البناء مبني جديدا مثلا ، فإذا كان البناء قديما والترميمات التي يحتاجها تفوق قيمته فإن هذا يؤدي إلى إعسار المؤجر وبالتالي فهو غير ملزم بذلك .

وقد حدد المشرع الجزائري مناط التزام المؤجر بالصيانة وبين أن الإصلاحات هي تلك التي تتعلق بهيكل البناية من جدران وأسطح وكل ما يفوق المستأجر في الترميم ، عند قراءتنا لنص المادة 479⁽²⁾ من القانون المدني التي جاء فيها : (يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحال التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الفورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر) .

وعليه فإن الهدف من صيانة العين المؤجرة وجعل القسط الكبير من الترميمات ملقيا على عاتق المؤجر وإيجاد التوازن بين الطرفين ، وإيجاد نقطة لقاء بين مصلحة المؤجر في المحافظة على العين المؤجرة ومصلحة المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة⁽³⁾ .

¹ - ديب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 47 .

² - الامر 58 / 75 المتضمن القانون المدني ، المادة 479 .

³ - ديب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 49 .

المطلب الثالث : التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

يرى بعض الفقهاء أن التزامات المؤجر تنتهي بمجرد تسليمه العين المؤجرة وصيانتها للمستأجر ، بينما تبقى متواصلة حتى يتمكن من تحقيق الانتفاع المادي للمستأجر وهذا من خلال عدم التعرض له وكذا سلامة العين المؤجرة من العيوب الخفية .

الفرع الأول : ضمان المؤجر لعدم التعرض

إن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع الكامل للعين المؤجرة ، وبصفة هادئة لا بد أن يكون ضامنا له عن كل التصرفات والأعمال الصادرة منه أو من غيره ، أو لسبب قانوني حالة دون تحقيق الانتفاع المرغوب فيه .

أولا : التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي

التعرض الشخصي من قبل المؤجر لعقد الإيجار ، هو تعرض مادي أو مبني على سبب قانوني⁽¹⁾ ، فيكون المؤجر في هذه الحالة ضامنا للمستأجر ، أي أن المؤجر هو الضامن لكل فعل صادر منه يؤدي إلى إنقاص المنفعة من العين المؤجرة وبالتالي لا يمكن له أن يتخلى عن هذا الضامن .

ولا يمكن أن نقول أن المؤجر أخل بالتزامه أن هذه الأعمال قد انقطعت من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إلا إذا توفرت الشروط التالية⁽²⁾ :

1 - صدور التعرض فعلا من المؤجر أو من أحد أتباعه

2 - أن لا يستند المؤجر في تعرضه إلى سند قانوني أو حق مشروع .

3 - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار

4 - أن يؤدي الفعل إلى إنقاص الانتفاع بالعين المؤجرة

¹ - أنور طلبية ، عقد الإيجار ، المرجع السابق ، ص 276 .

² - المرجع نفسه ، ص 277 .

ثانيا : التزام المؤجر بضمان تعرض الغير

قد تصدر من بعض الأشخاص تصرفات تؤدي إلى تهديد انتفاع المستأجر سواء كانت هذه التصرفات قانونية أو مادية مما يؤدي إلى إنقاص الانتفاع .

1- التعرض القانوني :

التعرض القانوني الذي يصدر من الغير هو كل إدعاء يستند فيه على حق شخصي أو عيني يتعارض فيه مع حق المستأجر ويكون أثناء مدة عقد الإيجار ، وعليه فإن التزام المؤجر بضمانه يبدأ بمجرد إخطاره من المستأجر ويتحقق هذا الالتزام بأن يجعل الغير يمتنع عن التعويض بحيث يقوم بإخراج المستأجر من الخصاص بعد أن يخطره وتصبح الدعوة سارية ضد المؤجر لا ضد المستأجر⁽¹⁾ .

ويتحقق التعرض القانوني الذي يصدر من الغير إذا ادعى الغير حقا على العين المؤجرة ، كحق الدائن المرتهن في التتبع فيتعارض مع حق المستأجر

2- ضمان التعرض المادي الصادر من الغير :

التعرض الصادر من الغير يتحقق كلما قام هذا الأخير بعمل مادي يؤدي إلى التأثير السلبي على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، لا يقوم المؤجر بدفع التعرض الصادر من الغير إلا في حالتين وهما :

. إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين على ضمان التعرض المادي الصادر من الغير

. عندما يكون هذا التعرض جسيما يجرم المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة

وأن لا يكون للمؤجر يدا فيه ، إضافة إلى ذلك لا بد أن يكون هذا التعرض واردا بعد التسليم العين المؤجرة أي في يد المستأجر الذي يكون حائزا ذلك الوقت⁽²⁾

¹ - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 52 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 273 - 275 .

ثالثا : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

إن المؤجر يضمن للمستأجر كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تؤدي إلى عدم الانتفاع بالعين أو تعوق ذلك ، وهذا من خلال الإنقاص منه ، عدا العيوب التي جرى عليها العرف بالتسامح فيها ، وعليه فإن مسؤولية المؤجر اتجاه ضمان العيوب الخفية المعيقة للانتفاع تبدأ كلما كان العيب مؤثرا بحيث تؤدي حتما إلى عدم الانتفاع ، وكلما كان العيب خفيا أي أنه غير ظاهر وقت تسليم العين المؤجرة ويتحقق العيب الخفي إذا أثبت المستأجر أنه كان لا يستطيع أن يبينه بنفسه ، ولو بذل عناية الرجل العادي إضافة إلى تأكيد المؤجر من خلوه العين المؤجرة من هذا العيب ، إضافة إلى ذلك لا بد أن يكون العيب غير معلوم بالنسبة للمؤجر ، وبالتالي فإن العلم بالعيوب يؤثر في مبدأ الضمان فيسقط حق المستأجر في المطالبة بضمان هذا العيب بحجة أنه كان على علم بذلك⁽¹⁾ .

بمجرد تحقق العيب الخفي فإن المستأجر يقع عليه عبء إخبار المؤجر ليتمكن من التمسك بالمسؤولية أما إذا كان العيب ظاهرا فإن المسؤولية تكون غير قائمة اتجاهه ، فيمكن القول أن هذه الضمانات المرتبطة بالعيوب قد تظهر أثناء مدة الإيجار وقد ترجع إلى إهمال الترميمات اللازمة من المؤجر ليحاول دفع المسؤولية عنه بإتيان عدم قيام المستأجر بإصلاحات الإيجازية ، أو نتيجة قوة القاهرة⁽²⁾ .

1 - المرجع السابق ، ص 445 .

2 - ديب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 50 .

الفرع الثاني : جزاء إخلال المؤجر بالتزاماته :

هناك التزامات تقع على عاتق المؤجر عند إخلاله بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وكذلك في عدم صيانة العين المؤجرة من أجل تحقيق انتفاع المستأجر بها وكذلك عدم إلتزام المؤجر بالضمان الواجب ضمان العين الخفي

أولا : إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم

إذا كان الهدف من الإلتزام بالتسليم هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإن ذلك يبين لنا أنه التزم جوهرى يثقل أعباء المؤجر فإن لم يتم بذلك فهو مخل بالتزاماته اتجاه المستأجر سواء كان الإخلال كلي أو جزئي من العين المؤجرة وهذا ما تبينه نص المادة من القانون المدني 477 (إن جزاء إخلال المؤجر بالتزام التسليم يعطي المستأجر الحق في طلب التنفيذ العين أو الفسخ نص المادة) إذا سلمت العين المؤجرة من حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبرة ، جاز للمستأجر لأن يطلب فسخ الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا أقتضى الأمر ذلك⁽¹⁾ وعليه فجزاء الإخلال بالتسليم الصادر من المؤجر يمكن للمستأجر القيام بما يلي :

1 - التنفيذ العيني :

يمكن للمستأجر لاستفاء حقه أن يطالب المؤجر بتنفيذ الإلتزام عينا ما دام هذا التنفيذ ممكنا ويكون ذلك بإجبار المؤجر بموجب حكم قضائي يقضي بالتسليم ، كما يجوز للمستأجر أن يستخرج حكما من طرف القضاء المستعجل يقضي بالتسليم ، إذا كان ما فيه يستدعي السرعة في التنفيذ غير أنه يبقى على المستأجر أن لا يطالب بذلك إذا كانت العين المؤجرة مملوكة لشخص غير المؤجر .

2 - فسخ العقد :

مثل ما جاء في نص المادة 477 فإنه يمكن للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد جزاء عدم وفاء المؤجر بالتزامه في التسليم وذلك دون النظر إلى الأسباب التي أدت إلى عدم التنفيذ ، سواء كانت الأسباب صادرة عن فعل المؤجر نفسه أو كانت خارج عنه أي بسبب أجنبي وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر إذا

¹ - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المادة 477 .

فسخ العقد⁽¹⁾ لكن من جهة أخرى فإن المحكمة ليست مجبرة على استحابت طلب الفسخ فلها أن تقضي بذلك كما لها أن تمهل المؤجر لكي يقوم بالتزامه.

3 - التعويض :

جاء في نص المادة 477 من القانون المدني السالفة الذكر وعليه فإن طلب الذي يتقدم به المستأجر سواء كان قد طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد ، وكذلك طلب التعويض ، وذلك متى أصابه الضرر نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه لكن في حالة ما كان التنفيذ معسر بالنسبة للمؤجر كان السبب في الإعسار لسبب أجنبي فلا يمكن للمستأجر طلب التعويض⁽²⁾ .

ثانيا : جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة

إن عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة العين المؤجرة تنشأ عنها حقوقا يحركها المستأجر ضده ، وهذه الحقوق منحها إياه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 480 التي تنص على ما يلي ((في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد أعذاره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها))⁽³⁾

فمن خلال نص المادة يتبين لنا أن للمستأجر حقوق تقع على عاتق المؤجر عند إخلاله بتنفيذ التزامه وهي إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره بالقيام بالترميمات الضرورية عليه أن يطالبه لا تنفيذ وذلك برفع دعوى أمام القضاء يلزمه فيها بإجراء الترميمات فيحدد الحكم ميعاد لذلك ويجوز أن يكون الحكم تهديدا ماليا وللمستأجر قبل دفع الدعوى أن يقوم بحبس الأجرة وهذا ما نصت عليه المادة 200 من القانون المدني بحيث يشترط قبل ذلك أن يكون قد أعذر المؤجر بما عليه من ترميمات وامتنع هذا الأخير عن تنفيذها⁽⁴⁾.

وقد أكدت المادة على أنه إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام بها على نفقة المدين وهذا بدون ترخيص من القاضي وهذه الحالة تكون بشروط وهي⁽⁵⁾ :

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 243 .

² - سليمان مرقص ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، المجلد الثاني ، طبعة 4 ، 1985 ، ص 309 .

³ - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 480 .

⁴ - أنور طلبة ، مرجع السابق ، ص 264 .

⁵ - المرجع نفسه ، ص 266 .

1. أن تكون الترميمات ضرورية غير باهظة النفقات أو مستحيلة .
2. أن يعذر المستأجر المؤجر بواسطة إندار من طرف محضر قضائي .
3. عدم قيام المؤجر بعد إعداره بالترميمات في معادها

والأصل أن يحصل المستأجر بعد الإعدار على ترخيص من القاضي من أجل إجراء الترميمات بنفسه ثم يخصم ما أنفقه من بدل الإيجار ، وللمستأجر طلب فسخ الإيجار وهذا لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ، وللمستأجر طلب حق إنقاص الأجرة كذلك بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة بسبب ما لحقها من تلف أو نقص الانتفاع ، وفي كل الحالات سواء التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة أن يطالب المستأجر من المؤجر تعويضا عن الأضرار التي لحقت به جراء عدم قيام المؤجر بالتزامه في الصيانة إلا إذا ثبت أن الضرر كان بسبب أجنبي لا بد للمؤجر فيه فليس للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض⁽¹⁾ .

ثالثا - جزاء إخلال المؤجر بالضمان :

إن المؤجر يبقى محافظا على التزامه بضمان الانتفاع من الجهتين سواء بالنسبة لضمان التعرضات الصادرة عنه ، أو من الغير وكذلك بالنسبة للعيوب الخفية التي تشوب العين المؤجرة فإذا كان إخلال من المؤجر بالتزامه فالمستأجر تدارك ذلك واسترجاع حقه .

1 - الجزاء المترتبة على إخلال المؤجر بالتزامه بضمان الانتفاع :

يكون الإخلال بالالتزام متى كان هناك تعرض صادر من المؤجر أو من الغير فإذا كنا بصدد تعرض شخصي فإن القانون منح للمستأجر حق في التنفيذ العيني وفقا للقواعد العامة ، ويتحقق ذلك إذا كان التعرض أثناء رفع الدعوى وللقاضي النظر في القبول أو الرفض إذا رأى أن هناك مبالغة اتجاه المؤجر ، وكذلك المطالبة بفسخ العقد ونفس الشيء فإن للقاضي السلطة التقديرية في ذلك ، وكذلك المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقصه من منفعة ، والحكم بإنقاص الأجرة هو نتيجة عدم قبول القاضي بالفسخ من ضرر نتيجة تعرض المؤجر له أن يطلب تعويضا عما لحقه من بداية التعرض⁽²⁾ .

¹ - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 845 .

² - عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، الأحكام العامة في الإيجار ، ج 1 ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2000 ، ص 253 ، 254 .

أما إذا كان التعرض صادر من الغير فلمستأجر يكون مثل الحائز القانون أي ما يسمى بالتعرض القانوني وهو الذي يصدر من الغير أما التعرض المادي وهو الذي يصدر من المؤجر نفسه وهذا كملاحظة للمستأجر يكون مثل الحائز القانون الذي يخصص حيازته بكل الدعاوى الخاصة بالحيازة ، وعلى هذا فالتعرض الصادر من الغير لا يمكن أن يضمنه المؤجر إلا إذا كان مبنيا على سبب قانوني⁽¹⁾ وقد نصت المادة 484 من القانون المدني الجزائري على ما يلي (يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير ، الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب إخراجه من الخصام) .

يتبين من خلال النص أنه ما دام المؤجر هو ضامن هذا التعرض فإن للمستأجر المبادرة بإخطار المؤجر بمجرد وقوعه ، والإخطار هنا قد يكون إما بإدخال المؤجر كضامن من طرف المستأجر في حال ما إذا رفع المتعرض دعوى .

2 - الجزاء المترتب على إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية :

نصت المادة 489 من القانون المدني الجزائري (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو على إصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر فإذا لحق للمستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب⁽²⁾) ، يتبين من خلال هذا النص أنه في حالة ظهور عيب في الشيء المؤجر كان للمستأجر الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو طلب إنقاص الأجرة أو الفسخ هذا فضلا عن التعويض للمستأجر أن يختار التنفيذ العيني فيطالب المؤجر بإصلاح العيب على الوجه الذي يضمن الاستمرار في الانتفاع ويشترط ذلك أن لا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات باهظة لا تتناسب مع أجرة الشيء المؤجر ، وفي هذه الحالة يكتفي القضاء بالحكم بالفسخ أو إنقاص الأجرة ، مع التعويض إذا كان له مقتضى ، وللمستأجر أن يطلب تعويضا عن الأضرار التي أصابته من جراء وجود العيب سواء تلك التي أدت إلى حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تلك التي أصابته في شخصه أو ماله بسبب العيب⁽³⁾

¹ - مرجع سابق ، ص 226 .

² - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المواد 484 . 489 .

³ - رمضان أبو سعود، مرجع سابق ، ص 915 .

المبحث الثاني : التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بثلاث التزامات رئيسية وهي تتمثل في دفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة وردها عند انتهاء الإيجار ، وهذا ما سيتطرق إليه المبحث ذلك أن الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء مدة معينة لقاء أجر معلوم ، الملاحظ من خلال هذه العبارة أن عقد الإيجار هو عقد ملزم للجانبين المؤجر ملزم بتمكنين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذا ما تناولناه سابقا في التزامات المؤجر ، وهو يهدف من وراء ذلك الحصول على ما يلتزم به المستأجر وهي دفع الأجرة⁽¹⁾ إضافة إلى التزامات أخرى نص عليها المشرع في القانون المدني تخص المستأجر وهي : حفظ العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له بالإضافة إلى التزامه برد العين المؤجرة .

المطلب الأول : الالتزام بدفع الأجرة وضمائنها

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها ، وإذا لم يتم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه بما طبقا للقواعد العامة ، وله بذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين ، وللمؤجر أن يطلب من المستأجر وضع المنقولات بالعين المؤجرة إذا كانت تقي بقيمة الأجرة ، وله حق الامتياز على هذه المنقولات حيث يستطيع أن يحجزها تحفظيا دون أن يكون لديه سند قابل للتنفيذ⁽²⁾ ويمكن تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وهما : محل التزام وزمان الوفاء بالأجرة إضافة إلى أهم الضمانات الممنوحة للمؤجر في استفاء حقه من الأجرة .

¹ - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 320 .

² - المرجع نفسه ، ص 325 .

الفرع الأول : التزام المستأجر بدفع الأجرة

أولاً: محل الإلزام – الأجرة

يلتزم المستأجر بأن يعين بالأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر ، وكذا بنوعها المحدد في الاتفاق ما إذا كانت نقوداً أو منفعة أو غيرها فللمتعاقدين الحرية في تحديد الأجرة إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية⁽¹⁾ 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 أصلاً كما في حالة فسخ عقد الإيجار أو الالتزام بدفع جزء من الأجرة إذا ملكت العين المؤجرة ملكاً جزئياً⁽²⁾ .

ثانياً : 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⁽³⁾ ، ومكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر وفقاً 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⁽⁴⁾ .

أما فيما يخص مكان دفع الأجرة فموطن المستأجر لأنه هو المدين بها وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة والمفروض لذلك أن تكون الأجرة نقوداً 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 طبقاً للقواعد العامة

¹ - المرجع السابق ، ص 327 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص : 361 . 363 .

³ - محمد كمال موسى باشا ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد الإيجار ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004 ، ص 217 .

⁴ - ديب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 162 .

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⁽¹⁾ .

ثالثا : إثبات الوفاء بالأجرة

على المستأجر إثبات أدائه للأجرة وفق القواعد العامة ، حيث تنص المادة 499 من القانون المدني الجزائري على أنه :

الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك⁽²⁾ .

الفرع الثاني : ضمانات المؤجر في استفاء بدل الإيجار

هناك ضمانات منحتها القواعد العامة للمؤجر في استفاء حقه ، وهناك ضمانات التي منحتها قواعد الإيجار للمؤجر ، وما سنتطرق إليه في هذا الفرع هي تلك الضمانات التي منحتها قواعد الإيجار للمؤجر في استفاء حقه المتمثل في بدل الإيجار.

أولا : وضع المنقولات في العين المؤجرة

من ضمانات الأجرة وضع المنقولات في العين المؤجرة لتفني بالأجرة لمدة الإيجار دون أن تزيد على الأجرة سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت وتوضع المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة فيوضع في المنزل أثاث وفي الحانوت بضائع وأدوات ، وفي الأراضي الزراعية المواشي والأدوات الزراعية والمحصولات وإذا أحل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو يفسخ عقد الإيجار وفق القواعد العامة⁽³⁾ .

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 469 - 470 .

² - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 499 .

³ - عصام أنور سالم ، مرجع سابق ، ص 349 .

لا يدخل في تقرير المنقولات التي توضع في العين المؤجرة المنقولات التي يجوز الحجز عليها وتعتبر البضائع وما مائلها التي توضع في المكان المؤجر ضمانا كافيا وإن كانت معدة للبيع ما دامت هذه البضائع محددة ، وعند الخلاف بين المؤجر والمستأجر على كتابة المنقولات بالعين المؤجرة في الحدود التي يبينها القانون تقدر المنقولات بواسطة خبير كما يجوز للمحكمة معاينتها⁽¹⁾.

ثانيا: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

للمؤجر حق الامتياز سواء كان هو المالك للعين المؤجرة أو كان مستأجرا أصليا أجره من الباطن أو مالكا لحق الانتفاع أو غير ذلك ، ولكن الامتياز لا يكون إلا للمؤجر المباني أو الأراضي الزراعية وحق الامتياز يضمن الأجرة المستحقة كلها حتى ولو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين مادامت لم تسقط بالتقادم ويكفي أن تكون المنقولات التي يلتزم المستأجر بوضعها تفي قيمتها بأجرة سنتين ، حق الامتياز إذا مستقل عن التزام وضع المنقولات في العين المؤجرة من حيث أنه لا يتقيد بمدته ، وكذلك حق الامتياز يضمن الأجرة المستحقة والصروفات وكمثال على ذلك التعويض المستحق بسبب عدم عنايته ومحافظة على العين المؤجرة أو بسبب عدم قيام المستأجر بالشروط التي يضمنها عقد الإيجار أو غير ذلك⁽²⁾.

المنقولات التي هي محل الامتياز فهي تختلف باختلاف العين المؤجرة والمنقولات بوجه عام هي جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة مادامت ملكا للمستأجر كالأمتعة المنزلية والبضائع والمواشي والمحصولات⁽³⁾.

ثالثا : الحق في الحبس

من بين ضمانات الأجرة حق المؤجر في حبس المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة في حدود ما يفني بها بأجرة سنتين وما زاد عن ذلك فلا حبس ، وحق المؤجر في الحق الثابت حتى ولو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر ما دامت مثقلة بحق الامتياز فإن نقلت دون إذن المؤجر ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية جاز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا عليها في مدة ثلاثين يوما من وقت علمه بنقلها تمهيدا لاستردادها إلا إذا كان النقل أمر اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع ، أو استلزمته مقتضيات الحياة⁽⁴⁾.

1 - أحمد كمال مرسي باشا ، مرجع سابق ، ص 227 ، 229 .

2 - عصام أنور سالم ، مرجع سابق ، ص 354 - 356 .

3 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 498 . 500 .

4 - محمد كمال مرسي باشا ، مرجع سابق ، ص 234 .

وهذا ما جاء بنص المادة 501 فقرة 1 من القانون المدني التي تنص على أنه (يحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر)⁽¹⁾.

المطلب الثاني : إلزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة و استعمالها فيما أعدت له

بعد أن تناولنا الالتزام الأول المتمثل في دفع الأجرة ، نتكلم في هذا المطلب إلى الالتزام الثاني وهو الحفاظ على العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له فحسب العنوان المبين سنقسم هذا المطلب إلى فرعين :

أولا : التزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة

ثانيا : نبين فيه التزام المستأجر في استعمال العين فيما أعدت له

الفرع الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يستلزم الحفاظ على العين المؤجرة بذل عناية رجل عادي من قبل المستأجر أثناء مدة الإيجار وفي هذا العدد نتطرق إلى حالتين هما :

أولا : بذل العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة

هذه العناية تقتضي أن يكون المستأجر مسؤولا عن سلامة العين المؤجرة إذ تنص المادة 495 من القانون المدني الجزائري على أنه :

يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا⁽²⁾ ويستخلص من هذا النص أنه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها⁽³⁾

¹ - الأمر 58 / 75 مرجع سابق ، المادة 501 .

² - الأمر 58 / 75 ، المرجع نفسه ، المادة 495 .

³ - على هادي العبيدي ، العقود المسماة ، البيع والإيجار ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، بيروت ، لبنان ، 2005 ص 308 .

المطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد والتزام المستأجر هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق غاية أو نتيجة ومن ثم يكون قد أوفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولم يتحقق الغرض المطلوب من هذه العناية فقد تتلف وتهلك غلا يكون مسؤولا عن التلف أو الهلاك إذا أخل في المحافظة عناية الرجل المعتاد⁽¹⁾ وهناك التزام آخر يقع على المستأجر وهو عليه إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله طبقا لأحكام المادة 497 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها ((يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها))⁽²⁾ وعليه فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصيب ضرر ، ولم يحدد القانون ميعادا للإخطار ولكن ذكر وجود مبادرة المستأجر إلى الإخطار أي إخطار المؤجر في أقرب وقت فإذا تباطأ المستأجر في الإخطار وأصاب المؤجر ضرر نتيجة تباطؤ كان في هذه الحالة المستأجر مسؤول عن تعويض هذا الضرر.

كما يلتزم المستأجر في إطار المحافظة على العين المؤجرة القيام بالترميمات التأجيرية التي تقتضيها العين المؤجرة ، فإن الشرع فتح الباب على ما قد يكون بين المؤجر والمستأجر من اتفاقات بهذا الشأن كإعفاء المستأجر منها أو تقاسم نفقاتها بينهما أو التشديد فيها ، ويلاحظ أن الترميمات التأجيرية وإن كانت التزاما يقع على عاتق المستأجر ، إلا أنها تكون على المؤجر وذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر⁽³⁾ وهذا هو الفرق بين التزام المؤجر في صيانة العين المؤجرة والتزام المستأجر في الحفاظ على العين المؤجرة ، وهذا ما جاءت به المادة 494 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه يلزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك⁽⁴⁾ .

1 - عبد الرزاق السمهوري ، مرجع سابق ، ص 531 - 533 - 535 .

2 - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 497

3 - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 536 .

4 - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 494

وفيما 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 أيضا أن يطالب بفسخ عقد الإيجار رغم أن الغالب أن يجيب القاضي بطلبه نظرا لأن عدم قيام المستأجر بها لا يلحق بالمؤجر ضررا يستوجب الفسخ وللمؤجر أيضا وفي كل الأحوال أن يطالب بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية أو تأخره في إجرائها⁽¹⁾ .

ثانيا : مسؤولية المستأجر عن الحريق الواقع في العين المؤجرة

جاء في نص المادة 496 من القانون المدني الجزائري ما يدل على مسؤولية المستأجر عند نشوب حريق في العين المؤجرة ، حيث نصت المادة على ما يلي ((المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا ثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق))⁽²⁾، يتبين من النص أن المستأجر لأي عين يكون مسؤولا عن الحريق ويتكلم المشرع أيضا في هذا النص عن حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد كل منهم استأجر جزء من العقار فيطبق عليه قواعد المسؤولية .

¹ - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 179 .

² - الأمر 75 / 58 ، المرجع نفسه ، المادة 496 .

الفرع الثاني : التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له

تنظم المادة 491 من القانون المدني الجزائري حق المستأجر في استعمال الشيء المؤجر ، حيث نصت المادة على ما يلي ((يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ⁽¹⁾ فإذا كان الشيء المؤجر بناء وذكر عند التعاقد أن تأجيره كان للسكن ، كان هذا الاستعمال جائزا للمستأجر ولا يحق له أن يغير هذا الاستعمال دون إذن المؤجر ، فلا يجوز له أن يفتح محلا تجاريا أو مدرسة ، ولا يلزم أن يكون الاتفاق بين طرفي العقد صريحا في العقد بل يمكن أن يكون ضمنيا فقط ⁽²⁾ .

وقد أضافت المادة 492 من القانون المدني حالة إحداث تغييرات في العين المؤجرة من قبل المستأجر فقد نصت المادة على ما يلي : لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر ، إذا أحدث المستأجر تغييرا بالعين المؤجرة يلزم إرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء وإذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات بالعين المؤجرة ، زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار ، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك ⁽³⁾ .

ويقصد بالتغيير في المادة 492 المذكورة أعلاه التغيير المادي ، فليس للمستأجر أن يهدم حائطا أو يفتح فيه نوافذ أو يسد فيه نوافذ موجودة أو أن يغير مواضع الأبواب فمثل هذه الأعمال تتجاوز مدى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وقد تعرضه إلى رجوع المؤجر عليه بالتعويضات فضلا عن إلزامه بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها ⁽⁴⁾ ، بالإضافة إلى ما سبق ، فإذا انتهك المستأجر التزامه بأن يقوم ببعض التغييرات دون إذن المؤجر ، وجب عليه عند انتهاء الإيجار إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها ، ونرى من الضروري إعطاء الحق للمؤجر في طلب إزالة التغيير أثناء مدة الإيجار ، إذا كان تغييرا جوهريا أو من شأنه أن يلحق ضررا بالمأجور كما أن للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بما أنفقته على العين المؤجرة وذلك بتوفير شرطين ، أحدهما ما قام به المستأجر لمنفعة العين المؤجرة وصيانتها مثل تأسيس شبكة للتبريد والتدفئة والآخر أن يكون المستأجر قد قام بالفعل ذلك بإذن المؤجر ⁽⁵⁾ .

¹ - الأمر 58 / 75 ، المرجع نفسه ، المادة 491 .

² - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 362 .

³ - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 492 .

⁴ - محمد كمال مرسي باشا ، مرجع سابق ، ص 189 . 195 .

⁵ - علي هادي العبيدي ، مرجع سابق ، ص 301 .

الفرع الثالث : الالتزام برد العين المؤجرة

التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار ، هو التزام أساسي فإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعي فيه الضرر الذي قد يصيب المؤجر من هذا التأخير وهذا ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني الجزائري : يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر⁽¹⁾.

أولا : كيفية رد العين المؤجرة

يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ويكفي أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه⁽²⁾ وهذا ما أقرته المادة 503 من القانون المدني الجزائري حيث جاء نص المادة كما يلي : حيث على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك .

وإذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها ، فترض في المؤجر أن يستردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس ، المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه⁽³⁾ ، فمن خلال هذا النص يتضح لنا أن المستأجر يلتزم بموجب عقد الإيجار برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، فإذا تبين أن حالة العين عند الرد تختلف عن حالتها وقت التسليم فإما أن يكون ذلك بسبب أن العين قد تلفت وهلكت ، وإما أن يكون بسبب آخر هو هناك نقص في ملحقاتها أو أن تكون العين قد ضاعت كلها أو بعضها⁽⁴⁾.

1 - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 502

2 - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 419 ، 420 .

3 - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 503.

4 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 592 ، 593 .

وتحدد حالة العين عند البدء بالانتفاع بموجب محضر تسليم تبين فيه أوصاف العين ، وإذا لم تثبت حالة العين المؤجرة فيفترض أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة وبالتالي يجب عليه أن يردها بالحالة التي تسلمها عليها⁽¹⁾ ، ويتم رد العين المؤجرة في المكان المتفق عليه ، فلو لم يكن هناك اتفاق ففي المكان الذي يقضي به العرف فلو لم يوجد اتفاق أو عرف وجب تطبيق القواعد العامة ، وبما أن المستأجر بصدد استئجار عقار فمن البديهي وجب رده في مكان العقار⁽²⁾.

إذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر حول العين المؤجرة وملحقاتها وجب الرجوع إلى محضر المعاينة⁽³⁾

ثانيا : مصاريف الرد

لم يرد نص يبين من يتحمل مصروفات الرد في القواعد التي تحكم الإيجار ، لكن وجب الرجوع إلى القواعد العامة والتي تقضي بأنه : تكون نفقة الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك والمدين بالرد هو المستأجر فهو الذي يتحمل إذن مصروفات الرد ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين على غير ذلك⁽⁴⁾.

الفرع الرابع : جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته

إن المشرع الجزائري عمد على تبيان أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر وعدم الامتثال لهذه الالتزامات يعد حرقا لحقوق الطرف الآخر وهو المؤجر ، لأنه في كثير من الأحيان يتهاون المستأجر عن أدائها بتناول جزاء الإخلال يدفع بدل الإيجار في فرع وجزاء إخلال المستأجر برد العين المؤجرة .

¹ - علي الهادي العبيدي ، مرجع سابق ، ص 321 .

² - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 421 ، 422 .

³ - محاضرة الدكتور بن رقية يوسف ، حول الإيجار المدني ، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية مجلة العلوم الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية .

⁴ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 607 .

أولاً : جزاء إخلال المستأجر بدفع بدل الإيجار

عندما يتمتع هذا الأخير عن دفع الأجرة كاملة ، أو يتأخر في دفعها عند الميعاد المحدد ، أو يدفعها في غير المكان المخصص لتسليمها ، أو بطريقة تختلف عن الطريقة المتفق عليها .

ولم يأتي في القانون المدني الجزائري جزاء محدد يترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة وترك ذلك للقواعد العامة ، فطبقاً لهذه القواعد يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ بعد إنذار المستأجر ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ في الحال ، أو تنذره لأجل مسمى ويخضع الفسخ لسلطة المحكمة التقديرية يحق للمؤجر في الحالتين طلب الحكم بالتعويض⁽¹⁾ .

وبالنظر إلى ما نصت عليه المادة 120 من القانون المدني الجزائري: يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حكم قضائي ، وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار ، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين⁽²⁾ .

ثانياً : جزاء إخلال المستأجر برد العين المؤجرة

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة سواء كان ذلك لعدم ردها أصلاً ، أو بالتأخر في ردها أو بردها ناقصة ، أو بردها تالفة أو هالكة ، وفي غير المكان الذي يجب الرد فيه ، كان للمؤجر أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه المطلوب قانونياً ، هذا ما لم يثبت المستأجر عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي ، حيث يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ويقدر التعويض بقدر الضرر الذي أصاب المؤجر طبقاً للقواعد العامة وطبقاً للمادة 502 من القانون المدني الجزائري ، ففي حالة هلاك العين أو تلفها بقدر التعويض عن الهلاك والتلف ، وفي حالة رد العين ناقصة يتم

¹ - علي هادي العبيدي ، مرجع سابق ، ص 302 .

² - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المادة 120 .

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⁽¹⁾.

1 . التنفيذ العيني :

إن الجزاء المترتب على عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه برد العين المؤجرة ، هو إجباره على تنفيذه تنفيذاً عينياً ، وفي هذه الحالة ينبغي التمييز بين حالتين حالة كون المؤجر ليس مالكا للعين المؤجرة ، ولا صاحب حق عيني عليها ففي هذه الحالة لا يمكن للمؤجر رفع دعوى الاستحقاق العينية وذلك يستطيع المطالبة برد العين بدعوى مصدرها عقد الإيجار ، فهي إذن دعوى شخصية ، أما الحالة الثانية وهي كون المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو صاحب حق عيني عليها ، فيمكن للمؤجر أن يجمع بين الدعوتين الدعوة الشخصية والدعوة العينية ، ويمكن أن يلجأ لأي ضرر في سبيل استرداد العين من المستأجر⁽²⁾.

2 . المطالبة بالتعويض :

بالإضافة إلى حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني ، له أيضا أن يطلب التعويض جبرا للضرر الذي لحقه من وراء امتناع المستأجر عن رده للعين المؤجرة ، أو ردها ردا معينا ، كما وقع المشرع جزءا آخر على المستأجر في حالة عدم رده للعين المؤجرة عند انتهاء الإيجار الذي يتمثل في التعويض .

ذكرت المادة 502 من القانون المدني الجزائري أنه يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر تعويضا بامتياز القيمة الإيجازية للعين ، وهذه القيمة هي أجرة المثل أي ما يماثل العين المؤجرة بالنظر إلى قيمتها الإيجازية ، وقت انتهاء الإيجار ، وليس الأجرة التي كانت سارية في الإيجار المنتهي ، وذلك عن كل المدة التي أبقى فيها المستأجر العين المؤجرة تحت يده ، أما الجزء الثاني الذي يمثل الضرر الذي قد يلحق المؤجر بسبب ذلك ، كأن تضيع عليه فرصة تأجيرها لمستأجر آخر ، أو فرصة بيعها⁽³⁾.

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 610 ، 611 .

² - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 426 .

³ - هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 193 .

3 - إخلال المستأجر بعدم استعمال العين فيما أعدت له :

يقع على المستأجر أن يستعمل العين للغرض المحدد له واتفق الطرفين عليه فإن من حق المؤجر أن يمنع المستأجر من استعمال العين في غير الغرض الذي أعدت له ، فإنه إذا خالف المستأجر في استعمال العين المؤجرة حدوده وواجباته وخاصة تلك المتعلقة باستعمال العين ، فإن للمؤجر أن يحمي حقوقه بالجزاءات التي تضمنها له القواعد العامة⁽¹⁾ .

ومن بين هذه الحقوق التي يملكها المؤجر ، هي أنه الحق في طلب التنفيذ العيني وكذلك استعمال طريقة التهديد المالي ، كما يحق للمؤجر وعند عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه أن يطالب بفسخ العقد من القاضي ويقضي الحكم باستعمال العين المؤجرة الاستعمال السليم والمتفق عليه مع منح المؤجر تعويضا عن الأضرار التي لحقت به⁽²⁾ ، أي أن للمؤجر الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه سواء طلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ .

وبرجعنا إلى الفقرة الخاصة بالمادة الرابعة 4 من المرسوم 76 / 146 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل محدد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري بحيث ألزمت المستأجر باحترام تخصيص الأماكن دون إجراء أي تعديلات في توزيعها وعدم مزاوله أي تجارة أو صناعة وحتى أي مهنة أخرى دون ترخيص من المؤجر⁽³⁾ ، وبهذا فإن الأعمال التي تؤدي إلى الإخلال بالتزام استعمال العين في غير ما أعدت له متمثلة في نقطتين وهي أن يقوم بأعمال من شأنها أن تغير طبيعة العين المؤجرة أو أن يقوم بنشاطات لا علاقة لها بما اتفقا عليه أثناء العقد .

¹ - عصام أنور سليم ، مرجع سابق ، ص 195 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 531 .

³ - المرسوم 76 / 146 ، مرجع سابق ، المادة 4 .

الفصل الثاني

حق الانتفاع في عقد الإيجار

تحول عقد الانتفاع في عقد الإيجار وإنهاءه :

المبحث الأول : تحول الانتفاع في عقد الإيجار

ويقصد بهذا التحول هو انتقال الانتفاع من المستأجر الأصلي إلى مستأجر آخر وهو المستأجر المتنازل له من طرف المستأجر الأصلي وتنتقل منفعة العين المؤجرة إلى المتنازل له محل محله ولهذا قسمنا المبحث إلى مطلبين :المطلب الأول تحول الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غير المستأجر بالتنازل ، والمطلب الثاني الإيجار من الباطن .

المطلب الأول : تحول الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غير المستأجر بالتنازل

وهو تحول المنفعة بالعين المؤجرة إلى شخص آخر غير المستأجر الأصلي وذلك بالتنازل وهذا الشخص يسمى المتنازل له ولهذا قسمنا المطلب إلى فرعين : الفرع الأول مفهوم التنازل وطبيعته القانونية والفرع الثاني أحكام التنازل والآثار المترتبة عليه .

الفرع الأول : ماهية التنازل عن عقد الإيجار

أولا : مفهوم التنازل عن الإيجار

يعرف التنازل عن الإيجار بأنه نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر محل محله فيما يسمى المتنازل له ويعرف التنازل في الإيجار أيضا بأنه عقد يتم فيه نقل جميع حقوق المستأجر والتزاماته الناجمة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر محل محله فيما يكون بمثابة بيع أو هبة لحق المستأجر يتعالما إذا كان التنازل بمقابل أو من غير مقابل .

كما يعرفه فقهاء آخرون بأنه اتفاق يقصد من وراءه نقل جميع الحقوق والالتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر محل محله فيما يسمى المتنازل له ، فموجب هذا التنازل يحيل المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى المتنازل له ، ويحيل له في الوقت ذاته التزاماته في مواجهة المؤجر والتي من أهمها دفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة ، وكذلك ردها عند نهاية الانتفاع وعليه وبهذه الصورة لا يعد أن يكون تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو حق مالي شخصي منقول حوالة الحق بالنسبة

لما للمستأجر من حقوق وحوالة دين لما عليه من التزامات والتنازل عن الإيجار قد يكون بعوض يدفعه المتنازل له إلى المستأجر ، فتكون أمام بيع أو مقايضة في هذه الحالة ، كما قد يكون دون عوض ، فيعد هبة في حالة أخرى ، وقد يشمل التنازل عن العين المؤجرة كلها ، كما قد يقتصر على بعضها فقط أما عن مدته فهو قد يرد على كامل مدة الإيجار كما قد يرد على جزء منها أيضا والتنازل عن الإيجار لا يعد أن يكون عقدا رضائيا بين طرفيه المستأجر والمتنازل له ، ولا يشترط أن يتم إفراغه في شكل خاص .

ثانيا : الطبيعة القانونية للتنازل عن الإيجار

ما اتجهت إليه إرادة الطرفين ، أي قصدهما من وراء التصرف غير أن المتعاقدين لا يوليان لهذه المسألة اهتماما فيقدم على استعمال ألفاظ وعبارات لا تسمح بالتعرف على قصدهما والقول بأنهما قد نوبا التنازل عن الإيجار أو غير ذلك ، وفي هذه الحالة يكون على قاضي الموضوع البث وتحديد حقيقة التصرف الذي أتاه الطرفان دون الالتفات إلى ما استخدماه من تعبيرات وألفاظ أو التقييد بما أضفاه على تصرفهما ، وللقاضي أن يبحث عن النية المشتركة للمتعاقدين بما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بينهما ووفق لما سبق من تعامل بينهما وأيضا بما تقتضيه أحكام العرف الجاري في المعاملات ، كما يستطيع القاضي أن يعتمد على بعض القرائن في سبيل ذلك ومن تلك القرائن ما يلي :

. قد يلعب الاتفاق حول تعيين الثمن والكيفية التي يدفع بها دورا في هذا المجال إذ أنه إذا اتفق على تسديد الثمن دفعة واحدة ، دون تجزئته إلى أقساط بدل ذلك على أن التصرف الذي أبرمه الطرفان هو تنازل عن الإيجار .

. إذا تم التصرف في كل العين المؤجرة ، وفي جزء معتبر منها ، كان ذلك قرينه تدل على أن العقد هو تنازل عن الإيجار .

أنظر : هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص

الفرع الثاني : أحكام التنازل عن عقد الإيجار

سنتناول في هذا الفرع الأحكام التي نظم بموجبها المشرع موضوع التنازل عن الإيجار وهي عدم جواز أن يتنازل المستأجر عن حق الإيجار إلا بموافقة المؤجر كتابة أولاً ثم نتناول آثار التنازل عن الإيجار .

أولاً : عدم جواز التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر كتابة⁽¹⁾

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

1. حكم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في القانون المدني :

الأصل جواز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بموجب المادة 775 من القانون المدني ، إذ نصت في فقرتها الأولى : للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبله في العقار وفي المنقول له كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الإجارة كلها ما لم يقضي الاتفاق أو العرف بغيره⁽²⁾ .

2. الشرط المانع في عقد الإيجار :

هو الشرط الذي يمنع بمقتضاه المؤجر المستأجر من التصرف بإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

أ. صيغة الشرط المانع :

قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً يستكشف من طبيعة العقد أو ظروف التعاقد ، خصوصاً إذا

كانت شخصية المتعاقد محل اعتبار ، وللشرط المانع صور أهمها : كلي - جزئي - معلق على موافقة المؤجر .

¹ - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 209 .

² - جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع ، الإيجار ، المقاول ، مكتبة دار الثقافة ، الأردن ، سنة 1984 .

ب . جزاء مخالفة الشرط المانع :

- . المطالبة بالتنفيذ العيني للعقد ، باعتبار الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار غير نافذ في حقه .
- . المطالبة بفسخ العقد لعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته في العقد بإخلاء العين المؤجرة من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو التنازل له .
- . المطالبة بالتعويض .

ج . تعطيل حكم الشرط المانع :

- يتعطل الشرط المانع طبقاً للمادة 761⁽¹⁾ الفقرة الثانية من القانون المدني : إذا كان المأجور عقاراً 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 ضماناً كافياً ولم يلحق المأجور من ذلك ضرر .

ثانياً : آثار تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار

- تتمثل آثار التنازل عن الإيجار في العلاقات التي تتولد عن حصوله وهي ثلاث علاقات ، الأولى هي علاقة المستأجر بالتنازل له ، والثانية علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر ، والثالثة علاقة المؤجر بالتنازل له .

1 . علاقة المستأجر بالتنازل له :

- يرتبط المستأجر والتنازل له بعقد ، وهذا العقد هو الذي يبين حقوق والتزامات كل طرف ، فهو يحدد مقدار ما يتنازل عليه المستأجر من العين المؤجرة ، وما إذا كان يشملها كلها أو جزء منها ، وما إذا كان التنازل يستغرق كل مدة الإيجار الأصلية ، أو فترة زمنية منها فقط ، أو ما إذا كان التنازل بمقابل أو من دونه ولما كان التنازل عبارة عن حوالة حق ودين بين المتنازل أي المستأجر والتنازل له ، فإن في هذه الحالة العلاقة بين طرفيه يضمنها عقد الحوالة ، مع مراعاة أن شروط عقد الإيجار الأصلي هي التي تطبق على التنازل عن الإيجار ويعد التنازل له خلفاً خاصاً للمستأجر .

¹ - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق المادة 761 / 2 .

فإنه بموجب حوالة الدين يصبح المتنازل له مدينا للمؤجر مباشرة منذ أن يقرها هذا الأخير فيلزم بمواجهته بدفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة ، وردها عند انتهاء عقد الإيجار ، وإن كانت العلاقة بين المستأجر والمتنازل له تنتهي بمجرد اقرار المؤجر للحوالة إلا أن المشرع بموجب المادة 506 من القانون المدني نص على أنه : في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .

2. علاقة المستأجر بالمؤجر :

إذا تم التنازل عن الإيجار ، اعتبر ذلك حوالة حق من طرف المستأجر إلى المتنازل له ، وبالتالي فإن هذه الحوالة لا تنفذ في حق المؤجر ، إلا بقبوله إياها ، كما أنها تعتبر حوالة دين بالنسبة لالتزامات المستأجر في مواجهة المؤجر ، وبالتالي لا تنفذ في حق هذا الأخير إلا إذا أقرها ، ويترتب من كل هذا فقدان المستأجر حقوقه وتنتقل هذه الحقوق إلى المتنازل له ، فيكون هو وحده من له الحق في المطالبة بها في مواجهة المؤجر وبالنسبة لالتزامات المستأجر ، فإن المتنازل له هو الذي يتحملها بمجرد التنازل عن الإيجار ، غير أن انتقال هذه الالتزامات لا تكون نافذة في حق المؤجر إلا إذا أقر الحوالة⁽¹⁾.

3. علاقة المؤجر بالمتنازل له :

عرفنا أن النزول عن الإيجار يعد حوالة حق من المستأجر إلى المتنازل له ، وأن هذه الحوالة تكون نافذة في حق المؤجر إذا قبلها أو إذا أعلن بها بعقد غير قضائي وعند حدوث ذلك تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له وعليه أن يطالب المؤجر مباشرة بتسليم العين المؤجرة وصيانتها ، وبضمان التعرض والعيوب الخفية ، وعليه أيضا يكون للمؤجر مطالبة المتنازل له بكافة الالتزامات التي كان المستأجر يتحملها ، من دفع بدل الإيجار ، إلى استعمال العين فيما أعدت له ، إلى المحافظة عليها وردها عند انتهاء الإيجار⁽²⁾.

¹ - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 214 .

² - المرجع نفسه ، ص 215 ، 216 .

المطلب الثاني : الإيجار من الباطن

الفرع الأول : ماهية الإيجار من الباطن وطبيعته القانونية

أولا : مفهوم الإيجار من الباطن

الإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم .

وعليه فإن الإيجار الفرعي يقتضي وجود عقدين ، عقد الإيجار الأولي بين المؤجر والمستأجر وعقد إيجار فرعي جديد طرفاه هما المستأجر في عقد الإيجار الأصلي ، والذي يصبح في عقد الإيجار الفرعي مؤجرا وشخص من الغير يطلق عليه اسم المستأجر الفرعي تمييزا له عن المستأجر الأصلي .

ونلاحظ أن الإيجار الفرعي يشترك مع التنازل عن الإيجار في انتقال منفعة العين المؤجرة من المستأجر إلى شخص آخر ، سواء كان المستأجر الفرعي أو المتنازل له أما التنازل عن الإيجار فهو ينشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له فيحل هذا الأخير محل المستأجر المتنازل له في الحقوق والالتزامات المستمدة من عقد الإيجار في مواجهة المؤجر .

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 أبرماه عن الإفصاح عن نيتها لغموضها أو لجهلها بطبيعة التصرف الذي قام به كان على قاضي الموضوع أن يتعرف على حقيقة التصرف الذي أبرماه ، دون التعويل على تلك الألفاظ والعبارات التي وظفها ويستطيع القاضي الارتكاز على بعض القرائن التي من بينها: ⁽¹⁾

¹ - المرجع السابق ، ص 206 ، 207 .

. 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 المتعاقدان قد قصدا إبرام إيجار فرعي وليس تصرف آخر .

الفرع الثاني : أحكام الإيجار من الباطن

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⁽¹⁾ 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 محكمة 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 وضمينيا المادة 597 مدني ، ولكن براءة ذمة المستأجر الأصلي تكون في حدود ماله من حدود قبل المستأجر من الباطن⁽²⁾ .

¹ - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق المادة 505 .

² - سمير عبد السيد تناغو ، مرجع سابق ، ص 284 .

1. علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي :

علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن فليست علاقة حوالة كما في التنازل عن الإيجار ، بل هي علاقة إيجار كما سبق القول ، فالمستأجر في إيجاره من الباطن أجر حقه في الإيجار للمستأجر من الباطن في عقد الإيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلي ، وقد أصبح فيه المستأجر الأصلي مؤجرا كما صار المستأجر من الباطن مستأجرا ثم يوجد عقد إيجار عقد الإيجار الأصلي بحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي ، وعقد الإيجار من الباطن بحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن⁽¹⁾ ، نلاحظ أنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن مستقلين عن بعضهما إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد عن مدة عقد الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر .

2. علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن :

تنص المادة 507 من القانون المدني على أنه⁽²⁾ : يكون المستأجر الفرعي ملزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بدمته للمستأجر الأصلي وذلك في الذي انذره المؤجر ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقا للعرف، أو للاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي ، وفي سبيل شرح أحكام هذه المادة ، يتعين علينا أن نميز بين مرحلتين وهما :

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 .

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 703 .

² - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المادة 507 .

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 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⁽¹⁾.

¹ - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 219 ، 220 .

المبحث الثاني : انتهاء عقد الإيجار

بعدهما تكلمنا عن تحول حق الانتفاع من المستأجر الأصلي إلى المستأجر الآخر والمتنازل له حيث تنتقل منفعة العين المؤجرة إلى المتنازل له ليحل محله .

أما في المبحث هذا نتناول فيه انتهاء عقد الإيجار ويكون عن طريق عدة أسباب وهي : ينتهي عقد الإيجار لأسباب عامة وأسباب خاصة .

المطلب الأول : انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة

ينتهي عقد بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 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⁽¹⁾ .

الفرع الأول : انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته

أولا : تحديد المدة بواسطة الاتفاق

1 . الإيجار ينتهي دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء : (2)

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 .

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

² - سمير عبد السيد تناغو ، مرجع سابق ، ص 289 .

2. 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 .

ثانيا : تحديد المدة بواسطة القانون

1. 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 .

2 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⁽¹⁾ .

وبالرجوع إلى نص المادة 469 مكرر 1 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 موافقا على تحديد الإيجار وراضي بالأجرة الجديدة ، فإذا سكن المستأجر اعتبر غير قابل بشروط المؤجر وإذا لم يكن راضيا فعليه المغادرة أو الإخلاء⁽²⁾ .

¹ - المرجع السابق ، ص 295 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، 765 .

الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار 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 تمنا هي التي بعد عملية التسليم وبدأ المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ووقع هلاك العين المؤجرة قبل انتهاء المدة المؤجرة بقوة القانون ، كلما كان الهلاك كلياً⁽¹⁾ ، وهذا ما جاء في نص المادة 481 من القانون 07 / 05 في الفقرة الأولى منها : إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون⁽²⁾ ، وعلى هذا فإن الهلاك الكلي يكون سبب في فسخ عقد الإيجار ، أما إذا كان الهلاك جزئياً فإن ما يترتب كجزاء 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 .

الفرع الثالث : فسخ عقد الإيجار

فسخ عقد الإيجار يجوز لكلا الطرفين المطالبة ، فكلما كان المؤجر مخالفاً بالتزاماته جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار وكلما كان المستأجر مخالفاً بالتزاماته جاز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار ، وهذا ما نستخلصه من أحكام المادة 119 من القانون المدني قبل وبعد التعديل بنصها على ما يلي : إذا لم يوف

¹ - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 78 .

² - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 481 .

أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه ، مع التعويض إذا اقتضى الحال ذلك ، ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات حسب نص المادة 477 وهي في حالة عدم تسليم المؤجر العين المؤجرة أو كان تسليمها بحالة لا تصلح للاستعمال جاز للمستأجر طلب الفسخ وكذلك للمستأجر إمكانية طلب الفسخ إذا لم يقوم المؤجر بالصيانة اللازمة للعين المؤجرة في حالة وجود عيب بالعين المؤجرة ولم يستطع المستأجر اكتشافها ولم يخبره بها المؤجر أو لم يعمل على ضمانها فإن للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد وهذا ما نصت عليه المادة 489 من القانون المدني قبل التعديل وبعده والتي جاء في نصها : إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر ، فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب ، وكما جاء في نص المادة 498 من القانون المدني قبل وبعد التعديل أن السبب الوحيد في طلب الفسخ من المؤجر هي حالة عدم وفاء المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي هو ملزم بدفعها في المواعيد المحددة وتكون في موطن المستأجر ، وفي حالة امتناع المستأجر على تنفيذ التزامه جاز للمؤجر المطالبة بفسخ العقد بموجب دعوى أمام القاضي وتسمى هذه الحالة بالفسخ القضائي ، أما الفسخ الاتفاقي وهو الذي يكون الحق في الطرفين المتعاقدين بفسخ العقد إذا لم يقوم الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته دون اللجوء إلى القاضي وهذا جاء كاستثناء على الفسخ القضائي الذي يتم ببطء وتحميل المدعي مصاريف باهظة⁽¹⁾ .

¹ - الأمر 75 / 58 ، مرجع سابق ، المواد 477 ، 489 ، 498 .

المطلب الثاني : انتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة

الفرع الأول : انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني :

لقد ورد في نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري : غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين ، هذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 469 مكرر 1 .

فيتضح من هذا النص أن المشرع الجزائري قد أعطى الحق للمستأجر في إنهاء عقد الإيجار إذا واجهته أسباب عائلية و مهنية ولهذا نتكلم عن انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني أو لسبب عائلي .

كما جاء في الفقرة الثانية من نص المادة 469 مكرر 2 السالفة الذكر أن للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لسبب مهني والتي تتمثل في طبيعة عمل المستأجر سواء كان موظفا عاما أو عاملا في القطاع الخاص فله أن ينهي عقد الإيجار لأسباب مهنية ، ومن أمثلة الأسباب المهنية التي تؤدي إلى قيام المستأجر بإنهاء عقد الإيجار هي : قيام عامل أو موظف بتأجير شقة لقضاء عطلته الصيفية مع عائلته و فجأة تقوم المؤسسة التي يعمل عندها باستدعائه للالتحاق بعمله لظروف ما فهنا نلغي الإجازة⁽¹⁾ ، وبمقارنة نص المادة 469 مكرر 1 مع نص المادة 513 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون رقم 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 نجد أن المادة 469 مكرر 1 أعم من المادة 513 التي كانت تعطي الحق للموظف أو المستخدم في إنهاء عقد الإيجار في الحالة التي يغير فيها محل إقامته لمصلحة أو لدواعي العمل .

ولكي يتمكن المستأجر من فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية ، عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار ، أي أن يكون السبب المهني مؤثرا أو ضروريا لإنهاء العلاقة التجارية ومن جهة ثانية على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء لعقد الإيجار⁽²⁾ .

ولكي يتمكن المستأجر من فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار ، أي أن يكون السبب المهني مؤثرا لإنهاء العلاقة التجارية بين المؤجر

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 879 .

² - المرجع نفسه ، ص 235 .

والمستأجر ، إضافة ذلك على المستأجر إخطار المؤجر بموجب محرر قضائي يلمح له برغبته في الفسخ وذلك قبل شهرين من موعد إنجائه⁽¹⁾ .

الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 94 / 69 المؤرخ في 30 مارس 1994 المتعلق بتحديد نموذج عقد الإيجار أعطت للمستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لهذا المرسوم الحق في فسخ عقد الإيجار لأسباب شخصية أو عائلية ، وألزمت المستأجر في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، وعلى المستأجر أن يبلغ المؤجر بنيته في الفسخ رسالة موصي عليها مع إشعار بالاستلام ، لم يكن هناك حق للمستأجر في إنهاء عقد الإيجار لسبب عائلي في ظل القانون المدني القديم لكن بعد تعديله بالقانون 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 أصبح للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار لهذا السبب ولكن المشرع الجزائري أورد السبب العائلي لإنهاء عقد الإيجار دون تحديد سبب معين لذلك .

وعلى المستأجر إثبات وجود السبب العائلي نذكر على سبيل المثال : وهو إخطار المؤجر بأن عائلته زاد عددها وأصبحت العين المؤجرة غير قادرة على استيعاب عددهم ، مما يحتم على المستأجر إنهاء عقد الإيجار والبحث عن عين أخرى أوسع بما تكفي حاجاته ، وعلى عكسها تماما ممكن أن يطلب المستأجر من المؤجر إنهاء عقد الإيجار لتناقص أفراد عائلته نتيجة موت أو هجر لبعضهم العين المؤجرة وأصبحت العين المؤجرة أكبر من حاجاته⁽²⁾ .

الفرع الثالث : انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر

تنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : 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 معه منذ ستة 06 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة

¹ - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 233 .

² - المرجع السابق ، ص 234 .

بالنسبة لمواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ، يجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة 06 أشهر من وفاة المستأجر ، ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين⁽¹⁾ .

أما ما جاء في نص المادة 510 في ظل القانون المدني القدم قبل التعديل : لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المؤجر ، غير أنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا فسخ عقد الإيجار ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار يجاوز حاجاتهم وأن يكون طلب فسخ العقد في ظرف ستة 06 أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

فقد ألغى المشرع الجزائري المادة 510 من القانون المدني بموجب القانون 05/ 07 المعدل والمتمم للقانون المدني السابق ذكره ، لا ينتهي الإيجار بموجب المؤجر ولا بموت المستأجر⁽²⁾ ، والتي كانت تقضي بأن الإيجار لا ينتهي بموت أحد المتعاقدين ، فنص المادة 469 مكرر 2 جديدة استحدثت بموجب القانون 05 / 07 حين تأكد من إنهاء عقد الإيجار بسبب وفاة المستأجر خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر .

فمن خلال تحليل مواد القانون المدني الجزائري يجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء عقد الإيجار أصبحوا لا يتحملونها بعد موت مورثهم وأصبح الإيجار متجاوزا لحدود حاجتهم، بحيث يكون طلب الفسخ في مدة ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر⁽³⁾ ، يمكن لورثة المستأجر المتوفى إنهاء عقد الإيجار في حالة :

1 . إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهظة بالنسبة لمواردهم المالية .

2 . إذا أصبحت العين المؤجرة تزيد عن حاجتهم .

¹ - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 469 مكرر 2 .

² - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 510 الملغاة .

³ - عباس العبودي ، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع ، الإيجار ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن 2009 ، ص 313 .

الحق في البقاء :

يعد الحق في البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر التي تسمح له بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة المسكن إلا في حالات صارمة أو محددة⁽¹⁾.

تنص المادة 507 مكرر على أنه : تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية .

غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن ، وفقا للتشريع السابق ، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم .

لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا والأشخاص الذين يعيشون معهم ، كم تنص المادة 507 مكرر⁽²⁾: تبقى الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة خاضعة للأحكام الخاصة بها .

¹ - نور الهدى بن لكهول ، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملحة للسكن في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2006 ، ص 10 .

² - الأمر 58 / 75 ، مرجع سابق ، المادة 507 .

الخاتمة

كخلاصة لهذا الموضوع حاولت في البداية التطرق إلى تعريف عقد الإيجار من خلال ما عرفه المشرع الجزائري والشريعة الإسلامية وكذا مع بعض القوانين المقارنة له ، وتطرقت إلى ذكر خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة له وكذا بينت باختصار أركانه والمتمثلة في المحل والسبب والتراضي والشكلية وذلك لتجسيد العلاقات بين المؤجر والمستأجر ووجوب شهر الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة ، والتي لا تتخذ أي أثر لها في حالة عدم شهرها في المحافظة العقارية .

ثم تناولت في تنفيذ عقد الإيجار الآثار التي تتولد بين المؤجر والمستأجر ، المتمثلة في التزامات كل طرف متعاقد ، 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 ، وكذلك 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 05/07 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 69/76 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 تكلمت 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 لاحظته في الأخير على الأحكام الواردة في مواد الإيجار 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 .

و إذا عقدنا مقارنة موجزة بين عقد الإيجار قبل التعديل وبعد التعديل نجد ما يلي :

1 . قبل التعديل :

. كان عقد الإيجار عقد رضائي ويثبت بمجرد وصل إيجار .

. كان ينتقل إلى الورثة .

. للمستأجر حق البقاء .

2 . بعد التعديل :

. أصبح عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة .

. لا ينتقل إلى الورثة .

. أصبح عقدا شكليا .

. ألغي حق البقاء .

لقد حقق عقد الإيجار في ظل التعديل الجديد 07 / 05 نوعا من التوازن بين المؤجر والمستأجر وذلك من خلال عقد الإيجار فالمؤجر يؤجر ملكه للمستأجر من أجل الحصول على الربح والمستأجر يستأجر العين المؤجرة من أجل الانتفاع بالشيء المؤجر دون امتلاكه ، ونلاحظ أن عقد الإيجار أصبح وسيلة تعامل بين المؤجر والمستأجر وخفف نوعا ما الضغط على الناس .

تمت المذكرة بحول الله

قائمة المراجع :

أولا : الكتب

1. سليمان مرقص ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، المجلد الثاني ، الطبعة الرابعة ، سنة 1985 .
2. عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2000 .
3. 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 .
4. رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، عقد الإيجار ، الأحكام العامة في الإيجار ، دون طبعة ، الدار للطباعة والنشر 2001 .
5. ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا ، الطبعة 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 .
6. على هادي العبيدي ، العقود المسماة ، البيع والإيجار ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، بيروت ، لبنان ، 2005 .
7. محمد كمال موسى باشا ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد الإيجار ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004 .
8. هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، وفق أحداث النصوص المعدلة دار للنشر والتوزيع ، طبعة 2007 .
9. أنور طلبة ، عقد الإيجار ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، مصر، طبعة 1999 .
10. عباس العبودي ، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع ، الإيجار ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2009 .

- 11 . سمير عبد السيد تناغو ، الإيجار بوجه عام ، إيجار الأماكن ، إيجار الأراضي الزراعية الإسكندرية ، طبعة ، 1998 .
- 12 . جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2007 ، دار الخلدونية .
- 13 . زهدي يكن ، عقد الإيجار ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا لبنان .
- 14 . محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري والنظرية العامة للالتزامات ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية 2004 .
- 15 . حمدي باشا ، دراسات قانونية مختلفة ، طبع دار هومة ، 2002 .
- 16 . محمد علي محجوب ، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة ، شركة الإعلانات الشرقية ، مطابع دار الجمهورية .
- 17 . نور الهدى بن لكهول ، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2006 .
- 18 . جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع ، الإيجار ، المقاول ، مكتبة دار الثقافة ، الأردن 1984 .
- 19 . محاضرات الدكتور بن رقية يوسف ، حول الإيجار المدني ، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية مجلة العلوم الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية .
- 20 . جماعة من المؤلفين اللغويين العرب بتكليف من المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، المعجم العربي الأساسي ، منظمة الأليكسو ، 1989 .

ثانيا : النصوص التشريعية والتنظيمية

أ . القوانين و الأوامر :

- 1 . القانون 48 / 131 المتضمن القانون المدني المصري الصادر بتاريخ 29 - 07 - 1948 ، جريدة الوقائع المصرية ، ع 108 مكرر أ .
- 2 . القانون 62 / 157 الذي يقضي بتحديد العمل بالأحكام الفرنسية ما عدا ما يتعارض مع مبادئ الثورة ومبادئ الشعب المؤرخ في 31 . 12 . 1962 .
- 3 . الأمر 07 / 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم للأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، الجريدة الرسمية ، العدد 31 .

ب . المراسيم :

- 1 . المرسوم التنفيذي 147/76 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 12 مؤرخة سنة 1977 .
- 2 . المرسوم التنفيذي 89 / 98 المؤرخ في 20 يونيو 1989 ، الذي يضبط قواعد الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 المؤرخة في 28 يونيو 1989 .
- 3 . المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، مؤرخة في 03 مارس 1993 .
- 4 . المرسوم التنفيذي 94 / 69 المؤرخ في 30 مارس 1994 المتعلق بتحديد نموذج عقد الإيجار جريدة رسمية عدد 17 .

الفهرس :

رقم الصفحة	العنوان
1	مقدمة
4	مبحث تمهيدي
4	مفهوم عقد الإيجار
4	المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار
4	الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري
5	الفرع الثاني : تعريف الإيجار في القانون المصري
5	الفرع الثالث : تعريف الإيجار في الفقه الإسلامي
5	المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار وتمييزه عما يشابهه
6	الفرع الأول : خصائص عقد الإيجار
6	أولا : عقد مسمى
6	ثانيا : عقد شكلي
6	ثالثا : سن العقود الملزمة لجانبين
7	رابعا : عقد معارضة
7	خامسا : يقرر حق الانتفاع لا الملكية
7	سادسا : عقد زمني
7	سابعا : يقع على الأشياء غير القابلة للاستهلاك
8	الفرع الثاني : تمييز عقد الإيجار عما يشابهه من العقود
8	أولا : التمييز بين عقد الإيجار وعقد البيع
8	1. الصورة الأولى
8	2. الصورة الثانية
9	3. الصورة الثالثة
9	4. الصورة الرابعة

9	ثانيا : تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية
9	1 . الصورة الأولى
10	2 . الصورة الثانية
10	ثالثا : التمييز بين عقد الإيجار وعقد العارية
10	1 . الصورة الأولى
11	2 . الصورة الثانية
11	رابعا : التمييز بين عقد الإيجار وحق الانتفاع
11	خامسا : التمييز بين عقد الإيجار وحق الارتفاق
12	المطلب الثالث : أركان عقد الإيجار
12	الفرع الأول : التراضي
12	1 . الأهلية
12	2 . سلامة الرضا من العيوب
13	الفرع الثاني : المحل
13	أولا : الشيء المؤجر
13	ثانيا : مدة الإيجار
14	ثالثا : بدل الإيجار
14	1 . ليس شرطا أن تكون الأجرة مبلغا من النقود
14	2 . يجب أن تكون الأجرة جدية غير تافهة
14	3 . يجب أن تكون الأجرة مشروعة
14	الفرع الثالث : السبب في عقد الإيجار
15	الفرع الرابع : الشكلية في عقد الإيجار
16	الفصل الأول
17	التزامات الطرفين
17	المبحث الأول : التزامات المؤجر

17	المطلب الأول : التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة
18	الفرع الأول : مضمون الالتزام بالتسليم
19	الفرع الثاني : كيفية التسليم
20	المطلب الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
21	المطلب الثالث : التزام المؤجر بضمان إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة
21	الفرع الأول : ضمان المؤجر عدم التعرض
21	أولا : التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي
22	ثانيا : التزام المؤجر بضمان تعرض العين
22	1 . التعرض القانوني
22	2 . ضمان التعرض المادي الصادر من الغير
23	ثالثا : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
24	الفرع الثاني : جزاء إخلال المؤجر بالتزاماته
24	أولا : إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم
24	1 . التنفيذ العيني
24	2 . فسخ العقد
25	3 . التعويض
25	ثانيا : جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة
26	ثالثا : جزاء إخلال المؤجر بالضمان
26	1 . الجزاءات المترتبة على إخلال المؤجر بالتزامه بضمان الإنتفاع
27	2 . الجزاء المترتب على إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية
28	المبحث الثاني : التزامات المستأجر
28	المطلب الأول : الإلتزام بدفع الأجرة وضمائنها
29	الفرع الأول : إلتزام المستأجر بدفع الأجرة
29	أولا : محل الإلتزام . الأجرة

29	ثانيا : زمان ومكان الوفاء
30	ثالثا : إثبات الوفاء بالأجرة
30	الفرع الثاني : ضمانات المؤجر في إستفاء بدل الإيجار
30	أولا : وضع المنقولات في العين المؤجرة
31	ثانيا : إمتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
31	ثالثا : الحق في الحبس
32	المطلب الثاني : التزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له
32	الفرع الأول : الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة
32	أولا : بذل العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة
34	ثانيا : مسؤولية المستأجر عن الحريق الواقع في العين المؤجرة
35	الفرع الثاني : التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له
36	الفرع الثالث : الإلتزام برد العين المؤجرة
36	أولا : كيفية رد العين المؤجرة
38	ثانيا : مصاريف الرد
37	الفرع الرابع : جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته
38	أولا : جزاء إخلال المستأجر بدفع بدل الإيجار
38	ثانيا : جزاء إخلال المستأجر برد العين المؤجرة
39	1 . التنفيذ العيني
39	2 . المطالبة بالتعويض
40	3 . إخلال المستأجر بعدم استعمال العين فيما أعدت له
41	الفصل الثاني :
42	تحول عقد الانتفاع في عقد الإيجار وانتهائه
42	المبحث الأول : تحول الانتفاع في عقد الإيجار
42	المطلب الأول : تحول الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غير المستأجر بالتنازل
42	أولا : مفهوم التنازل عن الإيجار
43	ثانيا : الطبيعة القانونية للتنازل عن الإيجار
44	الفرع الثاني : أحكام التنازل عن عقد الإيجار

44	أولاً : عدم جواز التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر كتابة
44	1. حكم الإيجار في الباطن والتنازل عن الإيجار في القانون المدني
44	2. الشرط المانع في عقد الإيجار
44	أ. صيغة الشرط المانع
45	ب. جزاء مخالفة الشرط المانع
45	ج. تعطيل حكم الشرط المانع
45	ثانياً : آثار تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار
45	1. علاقة المستأجر بالمتنازل له
46	2. علاقة المستأجر بالمؤجر
46	3. علاقة المؤجر بالمتنازل له
47	المطلب الثاني : الإيجار من الباطن
47	الفرع الأول : ماهية الإيجار من الباطن وطبيعته القانونية
47	أولاً : مفهوم الإيجار حتى الباطن
47	ثانياً : الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن
48	الفرع الثاني : أحكام الإيجار من الباطن
48	أولاً : عدم جواز التأجير من الباطن إلا بموافقة لمؤجر كتابة
48	ثانياً : آثار عقد الإيجار من الباطن
49	1. علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي
49	2. علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن
49	3. مرحلة ما قبل توجيه المؤجر إنذاراً للمستأجر الفرعي
50	4. مرحلة ما بعد توجيه المؤجر إنذاراً للمستأجر الفرعي
51	المبحث الثاني : انتهاء عقد الإيجار
51	المطلب الأول : انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة
51	الفرع الأول : انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته
51	أولاً : تحديد المدة بواسطة الاتفاق
51	1. الإيجار ينتهي دون حاجة إلى تنبيه بالأحلاء
52	2. الاتفاق على وجود تنبيه
52	ثانياً : تحديد المدة بواسطة القانون

52	1. صورة التنبيه بالإخلاء
52	2. الحالات الأخرى للتنبيه
53	الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة
53	الفرع الثالث : فسخ عقد الإيجار
55	المطلب الثاني : انتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة
55	الفرع الأول : انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني
56	الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي
56	الفرع الثالث : انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر
58	الحق في البقاء
59	الخاتمة :
62	قائمة المراجع
62	أولا : الكتب
64	ثانيا : النصوص التشريعية والقوانين
65	الفهرس