

جامعة زيان عاشور - بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري

إشراف الدكتور:
العقون ساعد

إعداد الطالب:
أخضري محمد

لجنة المناقشة:

- | | |
|-------------|----------------------|
| رئيسا | 1- د. صدارة محمد |
| مشرفا | 2- د. العقون ساعد |
| عضوا مناقشا | 3- أ. بن الصادق أحمد |

السنة الجامعية 2017/2016

سورة الاحقاف

إهداء

إلى والدي الذي تعب في تربيّتي.
إلى الوالدة الكريمة أطال الله في عمرها.
إلى الزوجة الكريمة.
إلى كل الإخوة و الأصدقاء و الزملاء.
إلى كل أساتذتي بكلية الحقوق و العلوم السياسية
بجامعة زيان عاشور بالجلفة.

كلمة شكر

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي المشرف:

" العقون ساعد "

الذي أشرف على هذا العمل و تتبعتني فيه بالنصائح و الإرشادات.

كما أشكر لجنة المناقشة.

فجزاهم الله عنا كل خير.

أخضري محمد

مقدمة:

من الثابت أن المجتمع الإنساني في أول عهده ، لم يكن يعرف عقد الإيجار ففي نظام ينقسم المجتمع إلى فئتين: فئة الأسياد و فئة العبيد، لم يكن من المتوقع أن يظهر هذا العقد، فلقد كان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة إلى مسكن مستقل. و الإيجار باعتباره نظاما قانونيا لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاج إلى مسكن و التي لا تستطيع في ذات الوقت تملكه، و عندما تغيرت ظروف المجتمع و نشأت هذه الطبقة نشأ عقد الإيجار.

أهمية الموضوع:

عقد الإيجار يعتبر من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة و البيع بل أن من المرجح أن عقد الإيجار قد ظهر بعد فترة ليست بالقصيرة من وقت ظهور عقدي البيع و المقايضة ، و يرجع السبب في ذلك ، أن نشأة هذا العقد كما قلنا يقتضي وجود الطبقة التي تحتاج إلى سكن و لا تستطيع تملكه و هذه الطبقة قد ظهرت في فترة لاحقة على ظهور عقدي البيع و المقايضة ، حيث كانت العقود الأخيرة لازمة في التعامل بين فئات المجتمع القادرة.

كما يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء و أكثرها تداولها بين الأشخاص نظرا للطابع الاقتصادي و الاجتماعي الذي يكتسبه، مما يتيح للمستأجرين الانتفاع بما لا يملكون و للملاك استغلال أملاكهم.

أسباب اختيار الموضوع:

ففي ما يخص أسباب اختيار الموضوع فهي: أسباب ذاتية و أسباب موضوعية ، فأما الأسباب الذاتية كون عقد أن عقد الإيجار مرتبطة بمهام الوظيفة التي أشغلها بصفتي مفتش رئيسي في الصناعة التقليدية والحرف من خلال معاينة إيجار المحلات الحرفية، و أما الأسباب الموضوعية فعقد الإيجار يلعب دورا مهما في الجانب الاقتصادي، كون أن الحرفي الذي لا يملك محلا يقوم بإيجار محل لممارسة نشاطه.

وعليه ومن خلال الأهمية التي يحتلها عقد الإيجار في ضوء التشريع الجزائري، حيث يلعب دورا جوهريا من الناحية الاجتماعية فهو يعتبر الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة

المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الحصول على محل أو مسكن بأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى.
و عقد الإيجار هو النظام الذي يمكن طبقة المزارعين البسطاء من استغلال الأرض و العيش على فائض ثمارها.

كما نجد أن عقد الإيجار هو أكثر العقود شيوعا بين الأشخاص فقلما نجد شخصا في المجتمع لا يكون مؤجرا أو مستأجرا و لذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين المؤجرين و المستأجرين، و كلا من الطائفتين تدخل في علاقة مع الطائفة الأخرى شكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمرا مما قد يثير بعض المنازعات، لذلك يعد عقد الإيجار هو الدستور المنظم لهذه العلاقات.

الدراسات السابقة:

نظرا لكثرة الدراسات السابقة في الموضوع، نذكر منها مذكرة للطالبة القاضية: مهرة فوزية بعنوان إثبات الإيجار المدني الدفعة 15 للسنوات 2004-2007.

الإشكالية:

أما فيما يخص الإشكالية التي يثيرها هذا الموضوع تتجلى: **كيف عالج المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري؟**

المنهج المتبع:

للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي لملائمته لهذا الموضوع من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالإيجار.

الخطة:

لمعالجة هذا الموضوع يقتضي تقسيمه إلى فصلين حيث نتناول ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري (الفصل الأول)، بينما نتطرق لآثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

إن فهم ماهية عقد الإيجار يستوجب تحديد مفهومه في القانون المدني الجزائري (المبحث الأول)، مما يدفعنا إلى تحديد تعريف عقد الإيجار و تمييزه عن العقود المشابهة (المطلب الأول)، قصد تحديد خصائص عقد الإيجار (المطلب الثاني)، بالإضافة إلى الطبيعة القانونية لعقد الإيجار (المطلب الثالث).

أما في (المبحث الثاني) نتطرق لأركان عقد الإيجار (المطلب الأول)، و التشريعات التي تحكمه (المطلب الثاني).

المبحث الأول:

مفهوم عقد الإيجار

إن بيان مفهوم عقد الإيجار ينطلق من تعريف يكشف عن جوهره وطبيعته وأهميته بالإضافة إلى تمييزه عن العقود المشابهة له (المطلب الأول)، إذ أنه في ضوء هذا التعريف تتضح خصائص هذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تعريف عقد الإيجار و تمييزه عن العقود المشابهة له

نتناوله من خلال فرعين لنخصص الفرع الأول للتعريف، بينما في الفرع الثاني نتناول تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له.

الفرع الأول:

تعريف عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم.¹ و نصت على هذا التعريف المادة 467 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975.

يظهر من هذا التعريف أن العناصر الأساسية لعقد الإيجار هي الأجرة والمدة والشيء المؤجر وهو الشيء المعين بالذات الغير قابل للاستهلاك إذ لو كان قابلا للاستهلاك نكون بصدد عقد قرض استهلاكي لأن في عقد الإيجار يلتزم المستأجر عند انتهائه برد الشيء ذاته.

والتزامات المؤجر متعددة منها الالتزام بصيانة العين والالتزام بضمان التعرض، التزامه بضمان العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة إلا أن المشرع جعل الالتزام الرئيسي للمؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة

¹أنظر المادة 467 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية العدد 78 المؤرخة في

.1975/09/30

ويجعل بالمقابل من الأجرة الالتزام الرئيسي الذي يتحمله المستأجر إذا لو انعدمت الأجرة لا تكون بصدد عقد الإيجار.

كما يتضح من التعريف بأن المدة عنصر أساسي في عقد الإيجار.¹

الفرع الثاني:

تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له

في البداية نميز عقد الإيجار عن العارية، ثم نميزه عن الوديعة، كما نميزه عن الشركة و الوكالة و المقاوله و حق الانتفاع.

أولاً: التمييز بين عقد الإيجار و العارية:

العارية عقد يلتزم به العير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك و عقد العارية كعقد الإيجار كلاهما يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، إلا أن الانتفاع في الإيجار يكون بعوض بينما يكون تبرعا في العارية.

ثانياً: التمييز بين عقد الإيجار و الوديعة:

الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يسلم شيئاً لآخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء و على أن يرده عينا.

أما المستأجر فلا يلتزم برد العين المؤجرة إلا بعد انقضاء عقد الإيجار فالأمر الأساسي في عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء بينما يكون هذا الأمر في عقد الوديعة هو حفظ الشيء.

ثالثاً: التمييز بين عقد الإيجار و الشركة:

الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة فيعتبر إقتسام الأرباح و الخسائر ركنا جوهريا في عقد الشركة و هذا امر منطقي تقتضيه فكرة الشركة ذاتها بما تفرضه من اتحاد في المصالح بين الشركاء و رغبتهم في قبول

¹ د. فريدة محمدي، عقد الإيجار، محاضرات سنة الثالثة حقوق، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009، ص01.

المخاطر المشتركة التي يمكن أن يتمخض عنها المشروع الذي أنشأت الشركة من أجل تحقيقه.

أما في الإيجار فإن المستأجر يلتزم بدفع أجرة معينة للمؤجر و لا شأن للأخيرة بإستغلال الشيء ، فلا يتدخل في هذا الإستغلال كما أن الربح و الخسارة تكونان للمستأجر.¹

رابعاً: التمييز بين عقد الإيجار و المقاوله

المقاوله عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر أما عقد الإيجار فإم المستأجر يلتزم بدفع أجرة معينة للمؤجر.

خامساً: التمييز بين عقد الإيجار و الوكالة

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل و بالتالي فالوكيل يعمل لحساب موكله و محل الوكالة هو عمل قانوني. " أما في الإيجار فالمستأجر يعمل لحساب المؤجر و محله عمل مادي و لذلك قلما يثور اللبس بين الوكالة و الإيجار.²

سادساً: التمييز بين عقد الإيجار و حق الانتفاع

يعد كلا من المستأجر و المنتفع مستفيداً بمنفعة ملك غيره و مع ذلك يختلف عن حق الانتفاع في أن الإيجار يخول المستأجر حقاً شخصياً بينما يعد الانتفاع حقاً عينياً.

1 - رمضان أبو السعود ، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر ، سنة 1996، ص 80.

2- مرجع سبق ذكره، ص 85.

المطلب الثاني:

خصائص عقد الإيجار

تتمثل خصائص عقد الإيجار في كونه عقد شكلي و هو ما تناولناه في الفرع الأول، بينما في الفرع الثاني عقد معاوضة، و في الفرع الثالث عقد ملزم لجانبين، أما في الفرع الرابع عقد زمني.

الفرع الأول:

الإيجار عقد شكلي.

اشترط المشرع في المادة 467 مكرر من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم إذ ينص على ما يلي: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" ولم يكن يشترط القانون المدني قبل التعديل شكلا خاصا بعقد الإيجار فينعقد بمجرد تراضي طرفاه عليه أيا كانت الوسيلة التي اختارها إلا أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري قد نص في المادة 21 الفقرة الأولى على ما يلي " تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى".¹

يتبين من هذا النص أن المشرع أوجب إبرام عقد الإيجار طبقا لنموذج معين كما أوجب أن يتم ذلك كتابة وتمت المصادقة على النموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69.²

والمشرع لم يشترط الكتابة الرسمية بل يمكن أن تكون عرفية ولكن يجب أن تتم وفقا للنموذج ولم يرتب المشرع على تخلف هذه الشكلية البطلان وإنما رتب عليها معاقبة المؤجر إذ تنص المادة 21 الفقرة الثانية من المرسوم 03/93 على أنه: " يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها".

¹ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري، المؤرخ في 07 رمضان 1413. الموافق ل01 مارس 1993 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007.

² المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 جريدة رسمية رقم 17 المؤرخة في 30-03-1994 المحدد لنموذج عقد الإيجار.

ففي حالة عدم كتابة عقد الإيجار يعاقب المؤجر ولكن يبقى قائما بينه وبين المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة شريطة أن يكون للمستأجر وصل يمكنه أن يثبت به العلاقة الإيجارية وأصبح نص المادة 467 ينص الآن صراحة على بطلان عقد الإيجار إذا لم يكن مكتوبا فالشكالية صارت ركنا في عقد الإيجار.

الفرع الثاني:

الإيجار عقد معاوضة.

الإيجار عقد يتلقى بمقتضاه المؤجر عوضا للانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، والمستأجر وهذا المقابل يدعى بدل الإيجار. ولا بد أن تكون الأجرة جدية، فالأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدام الأجرة وإذا انعدمت الأجرة نكون أمام عقد عارية.¹

الفرع الثالث:

الإيجار عقد ملزم لجانبين.

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فهو يشتمل على التزامات على كل متعاقد للمتعاقد الآخر، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر ملزم بدفع الأجرة للمؤجرة.

ويترتب على كون عقد الإيجار ملزما للجانبين أن هذه الالتزامات ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سببا لالتزامات الطرف الآخر، فإذا أبطل التزام أحدهما أو أنقص لأي سبب أبطل أو أنقص التزام الطرف الآخر، وإذا تخلف أحدهما عن تنفيذ التزاماته حق للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ أو يطلب الفسخ.²

¹ د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 2.

² د. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية سنة 2004، ص

الفرع الرابع:

الإيجار عقد زمني

يستغرق تنفيذ الإيجار مدة زمنية وهي مدة العقد وتعتبر عنصرا أساسيا في عقد الإيجار تتجدد إثرها التزامات الطرفين تمكين الانتفاع في مدة زمنية معينة ودفع أجرة مناسبة لهذه المدة.

وقد تضمنت المادة 467 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني المدة المحددة كركن في عقد الإيجار وتتص على ما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".¹ واشترطت أيضا المادة 2 من نموذج عقد الإيجار ضرورة تحديد المدة في هذا العقد.

ويترتب على اعتبار عقد الإيجار عقد زمني أنه لا يمكن أن يكون لفسخه أثر رجعي خروجاً عن القواعد العامة لأن الزمن يعتبر عنصر أساسي فيه، فلا يمكن إرجاع الحال إلى ما كان عليه قبل العقد، بحيث لا يمكن إرجاع الاستعمال التي مارسه المستأجر في الفترة السابقة على الفسخ.

فإذا فسخ الإيجار فإن الآثار التي تمت قبل فسخه تظل قائمة أو تأخذ بعين الاعتبار فإذا استعمل المستأجر العين فيجب اقتطاع الأجرة المقابلة للمدة التي استعمل فيها العين.²

¹ أنظر المادة 467 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 3.

المطلب الثالث:

الطبيعة القانونية للإيجار

الإيجار ليس حقا عينيا على خلاف حق المنتفع أو حق صاحب السكن أو صاحب حق الاستعمال فهو لاء لهم حق عيني بينما للمستأجر حق شخصي فقط يمكنه من مطالبة المؤجر من تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة يظل حق المستأجر نافذا في مواجهة الخلف الخاص، فحقه متصل بالعين وليس بشخص المؤجر.

وكذلك باعتبار حق البقاء الممنوح للمستأجر مما يجعل حقه شبه بحق المنتفع، ولكن تجدر الإشارة إلى أنه في نطاق المرسوم 03/93 وقانون 05/07 المتضمن القانون المدني أصبحت وضعية المستأجر مختلفة فلم يعد بعدها الحق في البقاء.

لا سيما ما تناولته المادة 05 و التي عدلت المادة 469 مكرر : " ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء." كما نصت المادة 04 من قانون 05/07 على تعديل المادة 468 حيث لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك و إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات.

لكن الفرق بين حق الانتفاع وحق الإيجار يظل قائما ذلك لأن حق الانتفاع حق مؤقت فإذا لم يكن محدد المدة فإنه ينتهي بوفاء المنتفع أما عقد الإيجار فينتقل إلى الخلف العام. وإذا لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك.

كما أن عقد الإيجار مهما طال مدته فلا يعتبر حق عيني ولا يعطي لصاحبه حق التصرف في العين، ولا يستطيع التنازل عن الإيجار للغير إلا بموافقة المؤجر، بينما المنتفع يمكنه التصرف في حق الانتفاع وتأجير العين المنتفع به.¹

¹ د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 4.

المبحث الثاني:

أركان عقد الإيجار والتشريعات التي تحكمه

يجب أن تتوافر في الإيجار الأركان الواجب توافرها في العقود كافة وهي التراضي، المحل، السبب والشكلية، وهناك تشريعات تحكم عقد الإيجار.

المطلب الأول:

أركان عقد الإيجار

تتمثل هذه الأركان في التراضي و المحل و السبب و الشكلية.

الفرع الأول:

التراضي

لدراسة يجب معرفة الاتفاق على المسائل الأساسية، ثم المسائل الثانوية، و التعبير عن الإرادة، بالإضافة إلى الأهلية.

أولاً: الاتفاق على المسائل الأساسية

لابد أن يتفق المؤجر والمستأجر على العناصر الأساسية وهي طبيعة العقد ومحله أي يجب أن تتطابق الإرادتين حول إبرام عقد إيجار، ويجب أن تتطابق كذلك على العين المراد تأجيرها والأجرة التي يدفعها المستأجر وفي حالة عدم الاتفاق على هذه المسائل لا ينعقد العقد.

ثانياً: المسائل الثانوية:

الأصل أن عدم الاتفاق عليها لا يؤثر على انعقاد العقد ما لم يتفق المتعاقدين على أنه في حالة الاتفاق عليها لا ينعقد العقد، كأن يتفقا على أن العقد لا ينعقد في حالة عدم الاتفاق على المدة التي تتم فيها مراجعة الأجرة.¹

ثالثاً: التعبير عن الإرادة

غالبا ما يكون المؤجر هو الموجب في الإيجار، وقد يحدث أن يعرض المؤجر للجمهور عن طريق الصحف رغبته في الإيجار محددًا العين المؤجرة، الأجرة ومدة

¹ د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 7.

الإيجار فإذا قبل أحد الأشخاص هذا العرض فهل يمكن للمؤجر رفض إبرام الإيجار على أساس أنه عقد يكون فيه شخص المستأجر محل الاعتبار؟
لا يوجد في القانون نص ينظم هذه الحالة أي في هذه الحالة يمكن للمؤجر رفض إبرام عقد الإيجار إذا كان غير راضي بشخصية المستأجر ولكن من المفروض أنه لا يجوز للمؤجر - في حالة عرضه لعقد الإيجار على الجمهور - رفض التعاقد مع الشخص الذي يقبل العرض ما لم يكن له سبب مشروع. و الإيجار عقد كسائر العقود يجب أن يكون فيه كل من المؤجر والمستأجر أهلا للتأجير والاستئجار ويجب أن تكون إراداتها خالية من العيوب، ولمن شاب رضاه عيب من عيوب الإرادة طلب إبطال العقد.¹

رابعاً: الأهلية

1- أهلية التأجير:

عقد الإيجار يحقق للمستأجر الاستعمال بالعين المؤجرة دون أن تخرج هذه العين من ذمة صاحبها إذ يظل مالكةا لها ، لذا فالأهلية المطلوبة في المؤجر هي أهلية الإرادة . ويستخلص من المادة 468 والمادة 573 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني أي أن أعمال الإدارة الحسنة هي الأعمال التي لا تتجاوز مدتها 3 سنوات فيجوز للقاصر القيام بها أما الإيجارات التي تزيد عن هذه المدة فتعتبر من أعمال الإدارة الدائرة بين النفع والضرر وتكون قابلة للإبطال إذا قام بها القاصر.

كما أن للولي الوصي أن يؤجر العين لمدة لا تزيد عن 3 سنوات² وفقاً للمادة 468 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني التي تنص على أن " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته عن ثلاث(03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى (3) سنوات "³.

¹ د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 8-7.

² المرجع نفسه، ص 8.

³ أنظر المادة 468 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

2- أهلية الاستئجار:

إذا كانت المسألة في ظل القانون المدني قبل تعديل 2007 لا تثير إشكالا لأن الإيجار كان دائما لمصلحة المستأجر، وكان المشرع يراعي مصلحة المستأجر أكثر من مصلحة المؤجر، وكان للمتعاقدين الحق في المنازعة في الأجرة وفقا للمادة 472 قانون مدني الملغاة بالقانون رقم 05-07 أصبحت لا تطبق على الإيجارات اللاحقة لصدور المرسوم التشريعي 93-03.

ويذهب الرأي الغالب فقها إلى ضرورة البحث عن مصدر الأجرة المدفوعة في الإيجار لتحديد ما إذا كان من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف فإذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من أصل رأس المال كتركة ورثها القاصر فهو من أعمال التصرف ويكون العقد قابلا للإبطال لمصلحة المستأجر القاصر.

أما إذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من ثمار العين المؤجرة فالإيجار يعد عملا من أعمال الإدارة ويكون صحيحا إذا أبرم لمدة 3 سنوات¹ المنصوص عليها في المادة 468 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.

الفرع الثاني:

المحل

محل التزام المؤجر والتزام المستأجر هو الشيء المؤجر بدل الإيجار.

أولا: العين المؤجرة

يشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجودا وقت العقد أو قابلا للوجود في المستقبل وأن يكون معينا أو قابلا للتعين وأن يكون مشروعا ومملوكا للمؤجر. وهذا تطبيقا للقواعد العامة (المواد من 92 إلى 95 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) فإذا لم يكن الشيء موجودا وقت العقد أو كان غير قابل للوجود، كان الإيجار باطلا كما أنه إذا هلكت العين كليا قبل إبرام الإيجار فلا ينعقد لاستحالة المحل، أما إذا كان الهلاك جزئيا قبل إبرام العقد فللمستأجر الخيار بين طلب إنقاص الأجرة بنسبة نقصان المنفعة أو الامتناع عن التعاقد.

¹ د. فريدة محمدي، مرجع سبق ذكره ، ص 809.

أما إذا هلك العين كلياً بعد العقد فيفسخ العقد، بحيث يظهر أن الفسخ هو جزاء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما التزم به¹ أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمستأجر أن يطلب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو طلب الفسخ إذا كان الجزء الباقي لا يصلح للاستعمال الذي قصده وفقاً لمادة 481 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "إذا هلك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون.

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 بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب بريد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة وكالة إما لإنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار". ويجب أيضاً أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين حتى يتمكن المستأجر من معرفة مدى ملائمة العين للانتفاع الذي يقصده.

وتنص المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار على ضرورة معاينة حالة الأمانة حضورياً وهذا ما نصت عليه المادة 476 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهاً بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار. غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تستلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".²

ثانياً: بدل الإيجار

تضمن من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني في المادة 467 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

1 - علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 429.

² أنظر المادة 476 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".¹
أركان عقد الإيجار ومن بينها بدل الإيجار واشترطا فيه التحديد، وأنه قبل ذلك كان الأصل هو التحديد ولكن كان يمكن أيضا عدم تحديد بدل الإيجار وإن كان التراضي عليه هو جوهر الإيجار فتحديده لم يكن شرطا.

1- تحديد بدل الإيجار بالاتفاق:

بدل الإيجار هو العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع، فيجب الاتفاق على دفع الأجرة لأنها ركن في العقد فإذا لم يتراضى المتعاقدان على الأجرة كان العقد باطلا.

فالأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أي لا بد أن تكون الأجرة مقدرة أو تكون قابلة للتقدير فإذا كانت الأجرة نقداً - وهذا هو الغالب - فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة.

إذا كانت الأجرة عملا يقدمه المستأجر كإصلاحات يقوم بها في العين المؤجرة أو تحسينات فلا بد من تحديدها، ويجب أيضا أن يكون العمل ممكنا وغير مستحيلا استحالة مطلقة.

فلا بد من تحديد الأجرة ووضع أسس لذلك، فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة محددة من شخص ثالث يعينه كان هذا تحديدا للأجرة.²

و كذلك إذا اتفقا على أن تكون الأجرة هي قيمة ما تساويه منفعة الشيء فاعتبر هذا وفقا لرأي أغلبية الفقهاء تحديدا للأجرة، إذ في هذه الحالة يعتبر الاتفاق قد تم على أن الأجرة هي أجرة المثل.

ولقد جاء في المادة 3 فقرة 1 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي 64/94 على ما يلي: "اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه... بالأحرف و الأرقام"³ وهذا ما كرسه أيضا المشرع في قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.

¹ أنظر المادة 467 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 16.

³ أنظر م 3 فقرة 1 من نموذج عقد الإيجار، المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 64/94.

2- يجب أن تكون الأجرة حقيقية:

لكي يكون العقد صحيح لابد أن تكون الأجرة تتناسب مع المنفعة، وفيما يلي سنبين حكم كل من الأجرة التافهة والأجرة الصورية والأجرة البخسة.

أ- الأجرة التافهة:

وهي الأجرة التي لا تتناسب إطلاقاً مع المنفعة المقدمة كأن تأجر منزلاً فخماً بـ 500 دج شهرياً فهي بمثابة انعدام الأجرة، ويأخذ الإيجار حكم العارية ولا يوجد معيار محدد لتقدير الأجرة التافهة وعلى القاضي المقارنة بين المنفعة المقدمة ومدى تناسبها مع بدل الإيجار.

ب- الأجرة الصورية:

وهي تلك التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر، وهي أيضاً بمثابة انعدام الأجرة ونكون بصدد عارية مستورة في صورة إيجار وتبقى مسألة الصورية تخضع للقواعد العامة المادة 198 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فكل من يتضرر من بدل الإيجار الصوري كدائني المؤجر أو الخلف الخاص إثبات الصورية بمختلف الطرق ولا اعتبار أن عقد الإيجار أصبح يتطلب التسجيل في مصلحة الضرائب فقد يكون إخفاء بدل الإيجار الحقيقي غشاً ضريبياً يمكن إثباته بمختلف الطرق.¹

ج- الأجرة البخسة:

وهي التي تقل عن المثل بدرجة تجاوز المألوف ولكن لا تصل إلى درجة التافهة، ولم يحمي المشرع المؤجر بدعوى الغبن هنا عما فعل بالنسبة لبائع العقار بثمن بخس، فالإيجار صحيح ولكن يمكن الطعن فيه على أساس الاستغلال طبقاً للمادة 90 المعدلة بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 إذا توافرت شروط تطبيقها.²

¹ د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 17.

² أنظر المادة 90 من قانون مدني المعدلة بالقانون رقم 05-10.

الفرع الثالث:

السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الالتزام، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر حينها طرف العقد من تعاقدتهما.
وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد يقال أن الأول مادي، أي بماذا التزم الطرفان؟ والثاني معنوي، أي لماذا التزم الطرفان؟
فالسبب في عقد الإيجار يبدو إذن واضحا بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة¹.

الفرع الرابع:

الشكلية

اشترط المشرع صراحة الكتابة إذ تنص المادة 467 مكرر 7 "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"² يشترط المشرع الرسمية ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين إذا أرادوا إفراغ عقد الإيجار بالطابع الرسمي أن يلجأ إلى الموثق وقد نصت المادة 03 من قانون رقم 06-02 من قانون التوثيق: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"³.

¹ تلمساني رزيقة، مذكرة تخرج بعنوان عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي 03/93، السنة الجامعية 2010/2011، ص 21.

² أنظر المادة 467 مكرر 7 من تعديل من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني. المرجع السابق.

³ أنظر المادة 3 من قانون رقم 02/06 من قانون التوثيق.

المطلب الثاني:

التشريعات التي تحكم عقد الإيجار

إن السياسة التشريعية في مجال عقد الإيجار قد تغيرت، فبعد أن كان المشرع يحمي بالدرجة الأولى المستأجر ويحقق له الاستقرار بإعطائه الحق في البقاء في العين المؤجرة، أصبح صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹ يراعي المؤجر أكثر من المستأجر على أساس تشجيع الاستثمار في المجال العقاري.

فيحكم عقد الإيجار إذن القانون المدني بالنسبة للإيجارات السابقة على سريان المرسوم 03/93 أما الإيجارات اللاحقة للمرسوم 03/93 فيطبق عليها هذا الأخير. ويلاحظ أن المرسوم التشريعي 03/93 قد غير من السياسة التشريعية في مجال عقد الإيجار حيث قرر عدم تطبيق حق البقاء والمواد المتعلقة بالمنازعات في الأجرة والتجديد على الإيجارات اللاحقة لصدوره.

والهدف من هذا هو تشجيع الاستثمار في مجال الإيجار فأطلق حرية إدارة الأشخاص في تحديد شروط العقد إعمالاً بمبدأ سلطان الإرادة إلا أن المشرع وجد نفسه أمام واقع اجتماعي واقتصادي معين لا يسمح بتطبيق هذا القانون بأثر فوري فعمل على ترك الأوضاع كما كانت عليه بالنسبة لعقود الإيجار الجارية وبقيت تخضع للقانون المدني.

العقود التي انتهت مدتها وتلك التي تجدد بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 وهذا مخالفاً للمبادئ القانونية المعمول بها في تطبيق القانون من حيث الزمان و لقد نصت المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 على ما يلي:

" لا تطبق أحكام المواد 471-472-473-474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمانة 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر والمتعلقة بحق البقاء في الأمانة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

1 - المرسوم التشريعي 03/93 يتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في أول مارس 1993، ج. ر. ، العدد 14، المؤرخة في

1993/03/03، ص 4.

يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع المطبق هذه العقود.¹

أما قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فهو تأكيد على إرادة المشرع إعمال بالمرسوم التشريعي 93 ولكي لا نبقى بصدد نظامين مزدوجين إلى الأبد، فقد حدد المشرع فترة زمنية تلغى بعدها جميع النصوص السابقة في القانون المدني والمادة 20 فقرة 2 وفي المرسوم 03/93 وهذا ما تعرضت له المادة 8 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني وحددت الفترة الانتقالية بعشر سنوات نظرا لوضع اجتماعي ما زال قائما. وهذا قد نصت المادة 507 مكرر من نفس القانون: "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة مدة (10) سنوات، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) 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 الأشخاص الذين يعيشون معهم.²

على تطبيق القانون المدني والمادة 20 فقرة 2 و3 من مرسوم 03/93. في الفترة الانتقالية وبعد مرور العشر سنوات المحددة للفترة الانتقالية يسري القانون الجديد حتى على المراكز التي نشأت في ظل قانون قديم مثل الحق في البقاء فإذا كان الشخص قد اكتسب الحق في البقاء أو انتقل له الحق في البقاء وفقا لأحكام القانون المدني أو المادة 20 فقرة 2 من مرسوم 03/93 .

فإن المساس بهذا الحق يعد تطبيقا للأثر الرجعي للقانون والذي يملك المشرع وحدة المساس به باعتباره مبدأ مكرس والمادة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فيمكن للمشرع مخالفته بقانون آخر ولكن الذي يأخذ عليه أنه لم ينظم هذه المرحلة الانتقالية فالمفروض على الأقل إنذار الأشخاص المعنيين بذلك (وحتى لو كان لا عذر لأحد بجهل القانون) وقد انتهج المشرع الفرنسي في قانون 1986، عندما عدل من

¹ أنظر المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93.

² أنظر المادة 507 مكرر من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

النصوص التي تنظم الإيجار، مرحلة انتقالية ونص بضرورة إبرام عقود إيجار جديدة مدتها مدة الفترة الانتقالية.

وهذا وقد نصت المادة 507 مكرر على تطبيق القانون المدني والمادة 20 فقرة 2 من المرسوم 03/93 في الفترة الانتقالية وبعد مرور عشر سنوات المحددة يسري القانون الجديد أن قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على جميع عقود الإيجار بما فيها التي أبرمت قبله.¹

¹ د. فريدة محمدي، مرجع سبق ذكره ، ص 6.

الفصل الثاني:

آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

بعد ما تناولنا ماهية عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري في الفصل الأول سنحاول في هذا الفصل بيان آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، لنبدأ بالتزامات المؤجر في (المبحث الأول)، التي تتمثل في الالتزام بتسليم العين المؤجرة المؤجرة (المطلب الأول)، و كذا الالتزام بالصيانة (المطلب الثاني)،التزام بضمان التعرض (المطلب الثالث)، ثم في المبحث الثاني التزامات المستأجر، و التي تتمثل في الالتزام بدفع الأجرة (المطلب الأول)، و الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار (المطلب الثاني)، الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار (المطلب الثالث).

المبحث الأول:

التزامات المؤجر

نتناول في هذا المبحث التزامات المؤجر و التي تتمثل في الالتزام بالعين المؤجرة، و الالتزام بالصيانة بالإضافة إلى التزام المؤجر بضمان التعرض.

المطلب الأول:

الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

نتناول في هذا المطلب محل و كيفية التسليم، بالإضافة إلى ذلك جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.

الفرع الأول:

محل التسليم

نتعرض في محل التسليم إلى ما يجب على المؤجر تسليمه، ثم الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم.

أولاً: ما يجب على المؤجر تسليمه

من خلال تحديد مقدار العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقات العين المؤجرة:

1- تحديد مقدار العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المحددة والمعينة مقدارها في عقد الإيجار إلى المستأجر، ويجب عليه أن يسلمها بذاتها، فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المستأجر. فإذا تضمن العقد تعيينا للعين المؤجرة ومقدارها، التزم المؤجر بتسليم هذه العين، وعد ضامنا لمقدارها، أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات وإنما بالمقدار، التزم المؤجر بتسليم القدر المتفق عليه.¹

2- في ملحقات العين المؤجرة

أما الملحقات فيرجع في تحديدها إلى إرادة المتعاقدين فإذا لم يوجد اتفاق فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة وعلى ذلك فلا يمكن حصرها يعتبر وما لا يعتبر من الملحقات ويمكن حصر ذلك أن تحديد الملحقات مسألة وقائع يفصل فيها قاضي الموضوع

¹ د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 120.

و على ضوء ما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف يمكن إيراد بعض أمثلة للملحقات، فإذا كان الشيء المؤجر منزلا فيعتبر من ملحقاته مفاتيح المنزل والفناء الذي يحيط به والحديقة وغير ذلك ويعد من ملحقات المنزل المؤجر كذلك أجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف واستعمال المصعد وإذا استحدث المؤجر شيئا من هذه الملحقات كمصعد أو غرف للغسيل أو جهاز لتكييف الهواء كان للمستأجر بعقد سابق حق الانتفاع بها لقاء زيادة مناسبة في الأجرة ولكن ليس للمؤجر أن يجبره على الانتفاع لقاء هذه الزيادة، أما المستأجر اللاحق لاستحداث هذه الملحقات فينتفع بها دون زيادة في الأجرة¹.

ثانيا: الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم

المادة 476 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني تنص على أنه "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأنها تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لم تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين"².

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

ذلك أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتقاعا كاملا دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليها.

والمستأجر في جميع هذه الأحوال له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة 477 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقيم بما تعهد به في عقد الإيجار واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر³.

¹ د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 224-225.

² أنظر المادة 476 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 477 فقرة 1 من قانون 05/07، المرجع نفسه.

الفرع الثاني:

كيفية التسليم

استرشادا بما تقضي به المادة من 366 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني في خصوص تسليم المبيع، يمكن أن يكون تسليم المأجور تسليما فعليا أو حكما.¹

أولاً: التسليم الفعلي

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

- وضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها.
- إعلام المؤجر المستأجر بوضع العين تحن تصرفه، و قد يتحقق هذا الإعلام بإخطار عرفي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو حتى شفويا ويقع على المؤجر عبء إثبات قيامه بهذا الإخطار بكافة طرق الإثبات.

ومتى اجتمع العنصران يكون التسليم قد تم قانونا وبرئت ذمة المؤجر من التزامه حتى و لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فعلا.

ثانياً: التسليم الحكمي

يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملا قانونيا لا عملا ماديا.

و قد يتم هذا التسليم عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار - بإعارة أو ودیعة أو رهن مثلا- ثم يبرم الإيجار أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق ثم يجدد الإيجار فيتم التسليم هنا باتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة الأخير باعتباره مستأجرا لها.²

¹ أنظر المادة 360 من قانون 05/07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

² المرجع نفسه، ص 179.

ثالثا: مكان وزمان التسليم

نتعرض إلى مكان التسليم ثم زمان التسليم:

1- مكان التسليم

طبقا للقاعدة العامة الواردة في المادة 282 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم للعين المؤجرة فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان الذي اتفق عليه¹.

فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى ما يقضي به العرف ويكون تسليم ملحقات العين المؤجرة في المكان ذاته الذي يجب فيه تسليم العين ذاتها وعلى ذلك يجب تسليم المفاتيح الخاصة بالمبنى والأثاث اللازم للأماكن المؤجرة مفروشة في المكان الذي تقع فيه تلك العقارات ما لم يتفق على غير ذلك.²

2- زمان التسليم

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد ما لم يوجد اتفاق على ميعاد آخر يتم فيه التسليم أو كان العرف يقضي بمنح مهلة يتم فيها التسليم، فقد يتفق المتعاقدان على وقت معين للتسليم فيعمل في هذه الحالة بالاتفاق.

وفي هذه الحالة يتعين وقت التسليم في العقد ذاته، وقد تقتضي طبيعة الشيء يرد عليه الإيجار تأخير التسليم إلى وقت لاحق ففي هذه الحالة يجب مراعاة المهلة المعقولة التي يتم فيها التسليم ويكون ذلك بصفة خاصة إذا كان الشيء المؤجر معينا بنوعه ولم يكن في حيازة المؤجر وقت العقد وأنه سيحصل عليه في وقت لاحق فظروف العقد تقتضي هنا منح المؤجر المهلة المعقولة للحصول على الشيء.³

¹ أنظر المادة 282 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 137.

³ د. محمد حسن قاسم، العقود المسماة (البيع، التأمين-الإيجار)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- سنة 2001،

رابعاً: نفقات التسليم

لم يرد النص لا في البيع ولا في الإيجار يتعلق بهذه المسألة ولذلك يجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك (المادة 283 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وعلى ذلك إذا وجد اتفاق بين المتعاقدين يحدد من الذي يتحمل نفقات التسليم طبق هذا الاتفاق أما إذا تخلف وجب تطبيق العرف إن وجد.

الفرع الثالث:

جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

تقضي المادة 477 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني بأنه " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله إذا نقص هذا الاستعمال نقصاً كبيراً جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال نقصاً كبيراً جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى".¹

فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق ويلاحظ على نص المادة 477 المشار إليها أنه يتعرض للجزاء في حالة عدم قيام المؤجر بالتسليم من حيث الحالة التي يجب أن يكون عليها الشيء المؤجر إلا أن هذا النص يعد تطبيقاً للقواعد العامة وبالتالي يجري حكمه على حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء كان سبب التأخير فيه أو الامتناع عنه.² فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أوجدت من أجله أو نقص هذا الاستعمال نقصاً كبيراً بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض في الحالتين.

¹ أنظر المادة 477 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

² د. رمضان محمد أحمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 184.

إذا كان له محل كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه " كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه" لخطر جسيم وأصابه من ذلك ضرر بالفعل وثبت خطأ في جانب المؤجر فإن المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية ، وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدماً لأن الأمر يتعلق بالنظام العام.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه يكفي المستأجر لإثبات الخطأ العقدي في جانب المؤجر أن يثبت عقد الإيجار وأن التسليم لم يتم وليس للمؤجر لدرء المسؤولية عنه إلا أن يثبت السبب الأجنبي لنفي علاقة السببية والسبب الأجنبي إما قوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو فعل الدائن المضرور أو فعل الغير ويشترط فيه أن يكون مستحيل التوقع وقت التعاقد ولا يكون الأمر سبباً أجنبياً إذا كان المدين قد تسبب فيه بفعله ذلك لأن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة هو التزام بتحقيق نتيجة فيقوم الخطأ العقدي يقوم لمجرد عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدية فتقوم مسؤولية العقدية.

ثم إن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ذلك الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم هذه العين على الوجه المنفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور¹ .

¹ د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 232-233.

المطلب الثاني:

الالتزام بالصيانة

سننظر في هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول مضمون الالتزام بالصيانة وفي المطلب الثاني جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.

الفرع الأول:

مضمون الالتزام بالصيانة

يتمثل مضمون الالتزام بالصيانة في التزام المؤجر بالترميمات الضرورية، ثم جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة:
أولاً: التزام المؤجر بالترميمات الضرورية
يتميز الفقه بين ثلاث أنواع من الترميمات:

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:

كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية عندما تغمرها المياه وترميم الأسقف المهتدة بالسقوط فهذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها ويكون المؤجر ملزماً بالقيام بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 482 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني ثم إنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر.¹

فهذه نوع من الترميمات الضرورية لازمة لا لمجرد الانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هي أيضاً من حقه، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها.²

¹ أنظر المادة 482 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 235.

2- الترميمات التأجيرية :

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

3- الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين المؤجرة :

و هي ليست ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك بل هي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا وهي ليست ترميمات بسيطة كالترميمات التأجيرية وقد أوردت المادة 479 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني أمثلة للترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر أثناء مدة الإيجار، فبينت أن « ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص، وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه ».¹

أما إذا كانت الترميمات الضرورية قد نشأت الحاجة عنها عن خطأ المستأجر ، أو أحد من يسأل عنهم كأولاده وخدمه أو من زائريه فلا يلتزم المؤجر في هذه الحالة بإصلاحه بل يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه.²

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

ثانيا : جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة

إذا كان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة على نحو ما سبق و قد حملة المشرع في هذا الشأن بعبئ الترميمات الضرورية أو الإصلاحات الكبرى بينما ألقى على

¹ أنظر المادة 479 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

² د. عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 236- 237 .

³ أنظر المادة 479 فقرة 3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

المستأجر بما يسمى بالترميمات التأجيرية أو الإصلاحات الصغرى فإن ما ينظمه المشرع في هذا الصدد لا يتعلق بالنظام العام ويتضح أن القواعد التي أوردها المشرع بشأن الالتزام بالصيانة إنما هي قواعد مكملة أو مفسرة لإرادة المتعاقدين يمكن الخروج عليها ومخالفة ما تقضي به باتفاقها .

ويشير الفقه في هذا الصدد إلى أنه كثيرا بل غالبا ما تتضمن عقود الإيجار شروطا مخالفة لما أورده المشرع بشأن الالتزام بالصيانة والغالب أن تحمل هذه الشروط المستأجر بأعباء الصيانة التي كان بحسب الأصل يتحمل بها المؤجر .¹

الفرع الثاني :

جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

ينحصر هذا الجزاء في التنفيذ العيني، و إنقاص الأجرة و فسخ الإيجار و التعويض:

أولاً: التنفيذ العيني

طبقا للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكنا (المادة 480 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وفي أنه بالالتزام بعمل إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء بتنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الإستعجال أن يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون ترخيص (المادة 480 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني).²

فيجوز للمستأجر إذا تأخر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه ، ويحكم القضاء بالزام المؤجر بالقيام بها محدد ميعادا يتعين أن يتم فيه ذلك ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المحدد له .

غير أنه يشترط لإلزام المؤجر بالإصلاحات ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يوفيهها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني ولا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة أو إنقاص الأجرة.

¹ د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 833 .

² أنظر المادة 480 فقرة 1 و 2 قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الاستعجال ويعد من الأمور العاجلة التي تبرر الإلتجاء إلى القضاء المستعجل لإصلاح المصعد ودورات المياه ، بل ويجوز له في حالة الإستعجال طلب تعيين حارس يقوم بتشغيل المصعد .¹ ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط التالية:

- أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة مثال : الترميمات المستعجلة كما أن تفترى جدران المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال أو ترميم الأسقف عقب الأمطار الشديدة ومثال الترميمات البسيطة تلك الترميمات التي يلزم إجراؤها في السلم مثلا ولا يتكلف إجراؤها الانفقات بسيطة لا تستدعي شغل المحاكم بالمطالبة بها وإنفاق مصاريف للتقاضي بشأنها ويجوز للمستأجر إجراء الترميمات العاجلة أو البسيطة سواء في ذلك أكان العيب موجودا وقت بدء الإيجار أم كان طارئا خلال مدة سريانه .²

- أن يعذر المستأجر المؤجر و ذلك بأن يرسل إليه إنذار على يد محضر ينذره فيه بإجراء الإصلاحات في ميعاد مناسب يحدده .

- ألا يقوم المؤجر بعد الإعذار بالترميمات في الميعاد المحدد .

فإذا توافرت الشروط المتقدمة كان للمستأجر أن يقوم بالترميم دون حاجة إلى ترخيص من القضاء وكان هذا العمل على مسؤوليته ، حيث يكون للقضاء من بعد أن يستوثق من توافر هذه الشروط حتى يقر خصم نفقات الترميم من الأجرة فيتأكد من بساطة الترميمات أو استعجالها وفي أنها تقع أصلا على عاتق المؤجر وأن الأخير قد أعطى ميعادا مناسباً لإجرائها بعد إعداره وأن المستأجر قد أجراها مراعيًا في ذلك مقتضيات الفن و الاقتصاد .

فعلى المستأجر أن يبذل في القيام بالإصلاح عناية الرجل المعتاد فإن قصر تحمل المسؤولية فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر إلا بالنفقات التي يتحملها شخص بذل في إجراء الإصلاح عناية الرجل المعتاد ، فإن أهمل المستأجر وترتب على إهماله زيادة

¹ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق، ص 159 .

² المرجع نفسه ، ص 160 .

في النفقات ما كان له أن يرجع على المؤجر بالنفقات الزائدة فإذا استوثق القضاء ومن كل ذلك أقر المستأجر في خصمه النفقات من الأجرة.¹
أما إذا لم تتوافر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، ولكن لا يجوز له خصم النفقات من الأجرة.²

ثانيا : إنقاص الأجرة

إذا حدث وكانت العين المؤجرة محتاجة إلى ترميم وتقاعس المؤجر عن الإصلاح وفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة كان له الحق في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة ، بسبب ما لحقها من تلف فالأجرة التي إتفق عليها في عقد الإيجار قدر وعي فيها الإنتفاع الكامل بالعين.

فإذا نقص هذا الإنتفاع وجب أن تنقص الأجرة أيضا بقدر النقص في الانتفاع و من وقت حصول هذا النقص وليس من وقت المطالبة القضائية ولا من وقت إذار المؤجر بالقيام بالترميمات فهذا الإنقاص ليس جزاء لخطأ أو تقصير إرتكبه المؤجر وإنما هو مقابل نقص في الإنتفاع فإذا ما تفادى المؤجر من بعد هذا النقص في الإنتفاع بأن قام بإصلاح العين وإجراء الترميمات اللازمة ، وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه التزام المستأجر بالأجرة التي كان يوفيهها قبل حدوث النقص أي حق المؤجر في اقتضاء الأجرة كاملة.³

وقد يحدث أن تحتاج العين إلى صيانة فيقوم المستأجر بإذار المؤجر بإجراء الإصلاح أو الترميم ثم لا يقوم المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة فتكون عندئذ بصدد نقصا في الإنتفاع يقتضي إنقاص الأجرة وفي هذه الحالة ينشأ للمستأجر حقا في إنقاص الأجرة ، بقدر ما نقص من الإنتفاع بدءا من تاريخ حدوث هذا النقص.

كما ينشأ له حقا في إنقاص الأجرة بإعتبار هذا الإنقاص تعويضا عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ويحدث إنقاص الأجرة هنا ابتداءا من ثبوت تقصير المؤجر أن

¹ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 161 .

² د. رمضان محمد أحمد أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 201 .

³ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 162 .

بعد إعداره في حدود الضرر الذي لحق بالمستأجر فإنقاص الأجرة هنا يتم على مرحلتين يختلف مقداره في كل مرحلة منهما وتبدأ المرحلة الأولى من وقت حصول التلف. يكون فيها الإنقاص بنسبة النقص المادي في الانتفاع أما المرحلة كاملة في مواعيدها و ليس له حق حبسها إلى أن يستوفي ما أنفق حتى يلجأ إلى القضاء ويحصل على حكم نهائي بقيمة النفقات فبصدور هذا الحكم أصبح حقه خاليا من النزاع وأمكن له أن يتمسك بالمقاصة بين حقه ودين الأجرة مع توافر الشروط الأخرى للمقاصة.¹

ثالثا : فسخ الإيجار

وللمستأجر إذا لم يختار التنفيذ العيني ولم يرتض البقاء في العين أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة في هذا الصدد حيث يجب أن يكون مسبقا بإعذار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية للإنقاذ المستأجر كما تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ فلها أن ترفضه أو تقبله حسب جسامة وأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر كما لها أن تمهله حتى يقوم بهذه الترميمات.²

رابعا : التعويض

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فإن له الحق في جميع الحالات في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب تعويض عن الضرر الذي يلحقه بسبب عدم الانتفاع أو التأخير فيه وإذا طلب الفسخ كان له أيضا طلب التعويض عن نقص الانتفاع حتى القضاء بالفسخ وإذا إختار إنقاص الأجرة كان له أن يطلب تعويض الضرر الذي بسبب التلف زيادة على النقص الذي حصل في الانتفاع بالعين.³

¹ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 162 .

² المرجع نفسه ، ص 163 .

³ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 164 .

المطلب الثالث:

التزام المؤجر بضمان التعرض

و سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول ضمان التعرض، أما الفرع الثاني نتناول فيه ضمان العيوب الخفية.

الفرع الأول:

ضمان التعرض

ينقسم ضمان التعرض إلى ضمان التعرض الشخصي، و ضمان التعرض الصادر من الغير:

أولاً: ضمان التعرض الشخصي

يشمل هذا الالتزام التعرض للمستأجر، سواء كان التعرض تعرضاً قانونياً أو تعرضاً مادياً فالتعرض القانوني هو إدعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع، فإذا أجر ملك غيره وصار مالكا للعين فيما بعد فلا يمكنه مطالبة المستأجر بإخلاء العين كما لا يمكنه التصرف في العين بما يتعارض مع حق المستأجر كتأجير العين لشخص آخر لنفس المدة أو لمدة متداخلة مع مدة سريان عقد المستأجر.

كما يمنع عليه أن يتعرض مادياً للمستأجر في الإنتفاع بالعين كدخوله العين المؤجرة بدون إذن المستأجر مثلاً، كما لا يمكن المؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير إذا كان من شأن ذلك التعطيل أو الإنقاص من إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة¹ إذ تنص المادة 483 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي : «على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع .

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر».²

¹ د. فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 54 .

² أنظر المادة 483 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

غير أنه يستطيع المؤجر القيام بالأعمال الضرورية التي تفرضها عليه صيانة العين المؤجرة ولقد نصت المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 على أنه : « الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا .¹ و لاعتبار العمل الصادر من المؤجر تعرضا يجب أن تتوفر فيه شروط معينة:

- يجب أن يكون التعرض فعليا .
- يجب أن يعرقل التعرض من الإنتفاع بالعين .
- أن يكون التعرض غير مشروع .
- يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار .

ثانيا : ضمان التعرض الصادر من الغير

الغير هو كل شيء له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر ، ولا يعتبر من الغير المؤجر وخلفه العام وكذلك أتباع المؤجر ولا يشترط أم تكون علاقة التبعية بل يكفي أن يكون المؤجر مسؤولا عن الأعمال التي تصدر ممن له صلة به ، كما يكون المؤجر مسؤولا عن أتباعه وفي هذه الحالة يشترط أن تصدر هذه الأعمال أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبتها.²

إذ تنص المادة 483 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على مايلي : ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه ، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.³

و من الأمثلة على ذلك لو ادعى شخص من الغير أن المأجور مملوك له وأن الإيجار لا يسري في حقه ، أو ادعى شخص أنه مستأجر للمأجور أو له حق إنتفاع أو إرتفاق أو رهن حيازي على المأجور .⁴

¹ أنظر المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المحدد لنموذج عقد الإيجار، المرجع السابق .

² د. فريدة محمدي، المرجع السابق ، ص 56 .

³ أنظر المادة 483 فقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁴ د. علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع والإيجار ، بدون طبعة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، سنة 2001 ، ص 289 -

أما إذا كان التعرض ماديا فلا ضمان على المؤجر ، وللمستأجر أن يواجه الإعتداء بما يخوله القانون من وسائل كالتعويض وكدعوى وضع اليد على أنه إذا كان التعرض المادي لا بد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الإنتفاع ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة¹.

إذ تنص المادة 487 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي : « غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلا قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فلهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه » .

ولا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من أجنبي بعد تسليمه العين للمستأجر، ويكون للمستأجر في هذه الحالة رفع دعوى الحيازة ، فيمكنه رفع دعوى منع التعرض التي نصت عليها (المادة 820 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته .

كما له رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة التي نصت عليها (المادة 821 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وهي تحمي الحائز من خطر متوقع فهي دعوى وقائية تحمي الحائز من خطر محتمل أن يقع لو إستمر الخصم في أعماله.

كما للمستأجر رفع دعوى إسترداد الحيازة التي سلبت منه وأساسا تقرير هذه الدعوى هو حماية النظام العام إذ ليس لأحد إقتضاء حقه بنفسه².

¹ د. أنور طلبية ، عقد الإيجار ، بدون طبعة ، الإسكندرية ، سنة 1999 ، ص 294 .

² د. فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 56 .

الفرع الثاني :

ضمان العيوب الخفية

العييب الخفي هو آفة توجد في الشيء لأنها تظل في مثله عادة ومن أمثلة ذلك وجود حشرات في شيء بدرجة غير عادية أو رائحة كريهة أو رطوبة غير محتملة، وقد يكون عيب في البناء.

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

ويأخذ تخلف الصفة في العين المؤجرة حكم العيب الخفي فإذا اشترط المستأجر توفر صفة معينة في العين المؤجرة وتعهد المؤجر بوجودها أو كانت هذه الصفة مما يقتضيه الانتفاع بالعين ثم تبين فيما بعد أن هذه الصفة غير متوفرة في العين المؤجرة كان المؤجرة ضامنا ذلك .

لأن مجرد الاتفاق على تلك الصفة يعني أنها ضرورية للانتفاع المستأجر بالعين ومثالها اشترط المستأجر وجود أجهزة التدفئة في العين ثم تبين أنها غير موجودة أو اشترط المستأجر عدم وجود رطوبة ثم تبين أنها موجودة¹ وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 488 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني " ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة "².

¹ المرجع نفسه ، ص 59 .

² أنظر المادة 488 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

المبحث الثاني:

التزامات المستأجر

تتمثل التزامات المستأجر في الالتزام بالدفع الأجرة و كذلك الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار و المتمثلة في التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له و التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة ، بالإضافة إلى التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار.

المطلب الأول:

الالتزام بدفع الأجرة

نبين في هذا المطلب أحكام الأجرة و ضمانات الوفاء بالأجرة.

الفرع الأول:

أحكام الأجرة

تدرج ضمن أحكام الأجرة زمان الوفاء بها، و مكان الوفاء بالإضافة إلى كيفية الوفاء بالأجرة و ما يجب الوفاء به و جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة:
أولاً: زمان الوفاء بالأجرة

تنص المادة 498 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي:
" يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة"¹.

وهذا النص يعني أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر في المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد ، ففي المواعيد التي يحددها العرف كما هو الأمر في الأراضي الزراعية ، و إن لم يوجد عرف، فتطبق المبادئ العامة ، وهي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة.

بعبارة أخرى، الأصل أن يكون الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، وقد يكون مرة واحدة قبل بدء الانتفاع أو بالشهر... الخ و إذا لم يوجد اتفاق، فيجب الرجوع إلى عرف الجهة، ففي إيجار الأراضي الزراعية، يجرى العرف في الكثير من المناطق

1 - انظر المادة 498 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

على أن يكون الوفاء بثالث الأجرة، بعد جني محصول القمح، والثلاثين، بعد جني محصول القطن و إذا لم يوجد عرف ما، فيجب الرجوع ، في تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة ، إلى القواعد العامة التي تقرر أن الأجرة، لا تدفع إلاّ عند استيفاء المنفعة.¹

وهكذا فلما كان العقد شريعة المتعاقدين ، فإن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة، و يغلب أن ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ، فتلزم مراعاة هذه المواعيد ، ويصحّ أن ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة ، وهذا هو الغالب ، فإذا اشترط تعجيل الأجرة ، لزم المستأجر دفعها وقت العقد ، وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة و إذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لم تلتزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلاّ عند حلول الأجل، و الغالب في إيجار المكان أن ينص العقد على تقسيط الأجرة و تعجيل دفع الأقساط.²

أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 فلقد تضمنت المادة 03 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المحدد لنموذج عقد الإيجار ما يلي : " ويستحق ثمن الإيجار.... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل يسلمه له المؤجر"، فطبقاً لهذا البند المتعاقدين أحرارا في تحديد موعد الدفع و لكن بعد الاتفاق عليه يجب أن يذكر لزوما كتابة في العقد.

ويمكن القاضي أن يمنح أجل للمستأجر للوفاء بالأجرة إذا كانت ظروفه الإقتصادية لا تسمح له بالوفاء بها في الموعد المتفق عليه، عملا بالمادة 281 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.³

1 - د. أنور سليم عصام ، المرجع السابق، ص 332.

2 - د. عصام أنور سليم ، المرجع السابق، ص 332.

3 - د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 71.

ثانيا: مكان الوفاء بالأجرة

تقضي المادة 498 فقرة 02 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: " و يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف بقضي بخلاف ذلك "¹.

قد يتفق على أن يكون الوفاء بالأجرة في مكان معين، بأن يشترط مثلا أن يتم الوفاء بها في موطن المؤجر وعندئذ يعمل بهذا الاتفاق، ويجب على المستأجر أن يفي بالأجرة في هذا الموطن إلا إذا ثبت من الظروف أن المؤجر قد تنازل عن هذا الشرط بثبوت قيام المؤجر بعد الاتفاق باستيفاء الأجرة في موطن المستأجر.

فإذا لم يوجد اتفاق، فيكون الوفاء في المكان الذي يحدده عرف الجهة سواء أكان هو من المؤجر أو المستأجر، ومثل ذلك أن العرف قد جرى في مدينة الجزائر العاصمة، قسنطينة على أن يكون الوفاء بالأجرة في مكان وجود المسكن سواء كان هذا المسكن معتبرا موطنا للمستأجر أم لا.

يعد الحكم الذي قرره المادة 498 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني تطبيقا للمادة 282 فقرة 02 من نفس القانون في القواعد العامة.

إذا فمكان الوفاء بالأجرة، هو المكان الذي يحدده العقد أو العرف وقد جرى العرف على أن تدفع الأجرة في المكان المؤجر ولو لم يكن هو موطن المؤجر أو المستأجر، فإذا لم يوجد دفع الأجرة في موطن المستأجر¹.

ثالثا : كيفية الوفاء بالأجرة وما يجب الوفاء به

إن من أبرز التزامات المستأجر دفع الأجرة المتفق عليها إذا كان المأجور يخضع لأحكام القانون المدني، ودفع الأجرة وفقا للنسب المحددة قانونا إذا كان العقار يخضع لأحكام قانون المالكين و المستأجرين، أو قانون إيجار العقار².

1 انظر المادة 498 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

1 - د. مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 253.

2 - د. منذر الفضل، العقود المسماة البيع و الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي و القوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986، ص 266.

كما أن الأجرة الواجبة على المستأجر تستحق باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها ومصدر هذا الالتزام أن الأجرة ركن في انعقاد عقد الإيجار، كما أنها جائزة إذا كانت من غير النقود فإن كان البديل مجهولاً جاز فسخ العقد و لزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ، كما يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، و إذا لم يحدد في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها، و لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم المأجور ما لم يكن المستأجر هو المتسبب.

ويكفي لاستحقاق الأجرة أن يوضع المأجور تحت تصرف المستأجر للانتفاع به و لو لم ينتفع به فعلاً، فإذا أجرت سيارة لمدة معينة ووضعت تحت تصرف المستأجر ليستعملها في تنقلاته، وجبت عليه الأجرة المتفق عليها حتى و لو لم يستعمل السيارة أبداً أو لم يستعملها إلا لبعض الوقت ، ذلك لأن التسليم شرط في لزوم الأجرة، فإذا انقضت مدة الإيجار قبل التسليم فلا يلزم المستأجر الأجرة، لأن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر تلك المنفعة وفقاً للاتفاق أو وفقاً لما أعد له المأجور.¹

والمدين بالأجرة في الأصل هو المستأجر ، فإذا ما توفي التزم ورثته بها حدود ما لديه من تركه، لأن الإيجار لا ينقضي بوفاة المستأجر إلا في حالات معينة سنأتي على ذكرها ، والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار ، حيث لا تضامن بينهم وتتقسم الأجرة بينهم كل بقدر نصيبه في الميراث ، ولكن الأجرة المتأخرة التي حلت قبل موت المستأجر تلتزم بها لتركة نفسها ولا تنقسم على الورثة، و إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فالترامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن ، إلا إذا نص عقد الإيجار، أو فهم ذلك دلالة من الظروف التي تحيط بالتعاقد و الالتزام بطريق التضامن لا يشترط فيه لفظ خاص ، بل يضيف كل ما يؤدي إلى هذا المعنى، كما اشترط المؤجر لنفسه حق الرجوع على أي من المستأجرين والحجز على محصوله أو أمواله الأخرى لاستفاد الأجرة وإذا كان المستأجرين أفراد أسرة واحدة لا يوجد عقد إيجار مكتوب، فهناك قرينة على المستأجر هو الزوج، وهو المسؤول عن دفع الأجرة ، ويجوز لغير المستأجرين دفع

1 - المرجع نفسه، ص 267-268.

الأجرة عن المستأجر، كما يدفع الغير الدين عن المدين، مثال ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها أجرة المنزل الذي تسكنه معه، ويكون الدفع صحيحا ، ينقضي به التزام المستأجر، ولمن دفع الأجرة الرجوع بها على المستأجر طبقا للقواعد العامة¹.

أما الدائن بالأجرة ويحق له قبضها فهو المؤجر، أو ورثته إن كان قد توفي لأن الإيجار ينتهي بوفاته، والورثة دائنين بالتضامن².

كما هو الحال بالنسبة لورثة المستأجر الذين لم يكونوا كذلك مدينين بالتضامن، ومما تجدر الإشارة إليه أنه للمؤجر أن ينزل عن الأجرة لغيره كما ينزل عن أي حق آخر له، و تراعى في ذلك قواعد حوالة الحق.

أما فيما يتعلق بمكان دفع الأجرة فالوفاء يكون في موطن المدين أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله، إذا كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال ما لم يتفق على غير ذلك ونفس الشيء يقال بالنسبة لنفقات دفع الأجرة كمصروفات إرسالها بحوالة بريدية أو مصرفية أو إرسالها بواسطة رسول ، حيث يتحملها المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك لأن المستأجر هو المدين بالأجرة و القاعدة العامة أن نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بخلاف ذلك³.

رابعا: جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة

إذا أحل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني أي دفع الأجرة كما يمكنه المطالبة بفسخ الإيجار وله المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه⁴.

1- التنفيذ العيني

إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء و المطالبة بإجباره على التنفيذ العيني، ويشترط لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له.

1 د. منذر الفضل ، المرجع السابق، ص 268.

² المرجع نفسه، ص 268.

³ المرجع نفسه، ص 268-269.

⁴ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص73.

إذ تنص المادة 164 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أنه "يجبر المدين بعد اعذراه طبقا للمادة 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذًا عينيًا متى كان ذلك ممكنًا".¹ ويمكن للمؤجر بناء على الحكم الملزم للمستأجر بالتنفيذ العيني أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها بحسب مرتبة حقه بوصفه حقا ممتازا.

2- الفسخ

إذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة جاز للمؤجر طلب الفسخ بعد إعدار المستأجر وعدم استجابة هذا الأخير، وللقاضي سلطة تقديرية في الحكم بفسخ إذ قد يرفض طلب الفسخ ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة (المادة 119 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني).

و قد يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة بدون حاجة إلى حكم قضائي، و لكن مثل هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من القيام بإعدار المستأجر.²

أما إذا علق الإيجار على شرط فاسخ و هو عدم دفع المستأجر للأجرة، فبمجرد عدم الدفع يتحقق الشرط الفاسخ و يزول عقد الإيجار دون قيام المؤجر بإعدار المستأجر.

3- التعويض

يمكن للمؤجر المطالبة بالتعويض سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ عن الضرر الذي يكون قد أصابه نتيجة عدم دفع المستأجر الأجرة أو نتيجة تأخره في دفعها و يقدر القاضي التعويض بقدر ما يجبر الضرر الذي أصاب المؤجر.

ويمكن أن يدرج المتعاقدان في عقد الإيجار شرطا جزائيا (تحديد قيمة التعويض في العقد) يطبق على المستأجر في حالة تأخره عن دفع الأجرة.³

وبجانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته كمصروفات رفع الدعوى و فوائد التأخير وفقا للقواعد العامة.

¹ أنظر المادة 164 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 73.

³ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 74.

وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته، و كأن تبقى العين دون إيجار¹.
وبغير تقصير من المؤجر ، و يجب الحكم بالتعويض أن يقوم المؤجر بإعذار
المستأجر، فإذا تضمن العقد النص على تعويض اتفاقي فيجب أن لا يزيد هذا التعويض
عن مقدار الضرر حتى لا يكون مصدر إثراء للمؤجر.
فطبقا للقواعد العامة يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ بعد إنذار المستأجر،
ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ، كما ويخضع
طلب الفسخ لسلطة المحكمة التقديرية، ويحق للمؤجر في الحالتين طلب الحكم بالتعويض
إن كان له اقتضى.

الفرع الثاني:

ضمانات الوفاء بالأجرة.

أولاً: امتياز المؤجر

تنص المادة 595 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أن لمؤجر
العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر، أو المتأجر من الباطن الحجز التحفظي على
المنقولات و الثمرات و المحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضمانا لحق
الامتياز المقرر له قانونا².

ويبقى حق المؤجر قائما لمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الإستحقاقى خلال
30 يوما من خروجه من العين بدون علمه أو رغم معارضته و لم يبق في العين ما يكفي
الوفاء بالأجرة³.

و لا يكون حق الأجرة ممتازا إلا عن مدة السنتين الأخرتين أو عن المدة كلّها إذا
كانت أقل من سنتين، و لا يكون للمؤجر من ثمن تلك المنقولات عند بيعها إلا ما يوازي
أجرة سنتين على الأكثر، فإن بقي من ثمن المنقولات شيء بعد ذلك اعتبر المؤجر إن
كانت له أجرة تجاوز أجرة السنتين و بالنية لهذه الزيادة، دائما عاديا يتزاحم مع باقي

¹ د. علي هادي العبيدي ، المرجع السابق، ص280.

² د. أنور طلبية ، المرجع السابق، ص385.

³ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 70.

الدائنين فيقسم باقي الثمن عليهم، أما إذا كان المؤجر هو الدائن الوحيد للمستأجر فلا تثار مدة سنتين¹

و يكون للمؤجر التنفيذ على ثمن المنقولات بكل الأجرة المستحقة له و لو جازت السنيتين.

ثانيا: حبس المنقولات الموجودة في العين

يجوز للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة للحجز و له حق امتياز عليها، و له أن يمنع نقلها دون علمه و موافقته²، و في هذا الصدد تنص المادة 501 في فقرتها الأولى من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي " يحق للمؤجر ، ضمنا لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت متنقلة بامتياز المؤجر و لو لم تكن مملوكة للمستأجر.3

فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته فله أن يطلب استردادها من تحت يد الغير في خلال 30 يوما من الوقت الذي علمه فيه بخروجها قبل أن تنقضى سنة من خروجها⁴، وهذا ما تضمنته المادة 202 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني بقولها: " غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنقضى سنة من وقت خروجه.5

ولا يشترط في حقوق المؤجر أن تكون ثابتة مثلما كان عليه في التشريع السابق بل يكفي في إطار التعديل بأن تكون الديون الناشئة عن عقد الإيجار، كما تنص المادة 2/501 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على حالات لا يمكن للمؤجر حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة كالممنقولات الموجودة في العين لسبب اقتضته

1 - د. أنور طلبية ، المرجع السابق، ص 376.

2 - د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 70.

3 - انظر المادة 501 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

4 - د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 71.

5- انظر المادة 202 الفقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

حرفة المستأجر و إذا كانت الحياة اليومية للمستأجر تقتضي خروج منقولات معينة كخروج سيارة وكذا بقاء في العين المؤجرة ما يكفي الوفاء بالأجرة.

ثالثا: التزام المستأجر بوضع منقولات في العين للوفاء بالأجرة

من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تفي بالأجرة لمدة الإيجار، دون أن تزيد عن أجرة سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، فإن عجلت ومضت سنتان، وجب وضع منقولات بالعين أو تعجل مرة أخرى.¹

و لما كان المشرع ، قد جعل للمؤجر حق امتياز على ما قد يوجد بالعين المؤجرة من منقولات مملوكة للمستأجر أو غيره، فبالتالي كان المشرع حريصا على أن يضمن للمؤجر، بطريقة عملية أن يؤتى حق امتياز هذا ثماره المرجوة، أي يحقق الهدف المنشود منه، وهو ضمان استيفاء الأجرة لسنتين أو لمدة الإيجار في وضع منقولات في العين المؤجرة، أو في عدم وضعها و إنما فرض عليه أن يضع قدرا معيناً من المنقولات يفي بقيمة أجرة سنتين على الأقل ما لم تكن مدة الإيجار أقل من سنتين، ومن ثم فإنه على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو أرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشي تكون قيمتها كافية لضمان مدة الإيجار أو ما قيمته سنتين، كما يفرض على المستأجر التزاما بوضع منقولات في العين المؤجرة بحسب ما يتفق مع هذه الأخيرة فيوضع في المنزل الأثاث و في الأراضي الزراعية و المواشي و الآلات الزراعية.....

ولكن يعني عن الالتزام بوضع المنقولات من جانب المستأجر ، تقديمه تأميناً آخر ككفالة شخصية أو عينية.

ومن جهة أخرى فقد يتم الاتفاق على الأعضاء من وضع منقولات في العين المؤجرة ، كما لو كان الإيجار لشخص مهنة السمسرة، ففي هذه الحالة ليس من المتوقع أن يضع المستأجر في المكتب منقولات تفي بكل الأجرة الواجب ضمانها، فقبول المؤجر لتأجير له يعد نزولا ضمنيا عن حقه في وضع هذه المنقولات بالعين المؤجرة².

1 - د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 349.

2 - د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 350.

رابعاً: حق المؤجر في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وذلك إذا خشى من تصرف المستأجر في هذه المنقولات ، بحيث لو انتقلت إلى حائز حسن النية فلا يمكن للمؤجر بعدها استرجاعها و التنفيذ عليها، وهذا ما تضمنته المواد من 435 إلى 437 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و يشترط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء المواد 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تعديل 2008 ، ويعتبر الحجز التحفظي وسيلة لمنح المستأجر من تهريب المنقولات و لا يمكن بيعها إلا بعد أن يصير الحجز جزءاً تنفيذياً¹.

و يجوز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً على المنقولات التي نقلت بغير رضائه وكذا الثمرات و المحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً كما أجبر له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات و الثمرات و المحصولات قد نقلت من دون رضائه من العين المؤجرة، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً². فإن أخرجت المنقولات دون إذن المؤجر، و لو دخلت في حيازة شخص حسن النية، جاز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً عليها في مدة شهر من يوم نقلها، تمهيداً لاستردادها إلا إذا كان النقل أمراً اقتضته حرفة المستأجر، كالبضائع في الدكان ، أو إستلزمه مقتضيات الحياة، كالسيارة في المنزل³.

¹ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 70.

² د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 357.

³ المرجع نفسه، ص 359.

المطلب الثاني :

الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار.

سنتناول في المبحث الثاني الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار الذي يتضمن مطلبين تحت عنوان التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له بالنسبة للمطلب الأول أما المطلب الثاني تحت عنوان التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة.

الفرع الأول:

التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له

يتضمن مضمون الالتزام بالإضافة إلى ذلك جزاء الإخلال بالالتزام.

أولاً: مضمون الالتزام

يتضمن هذا الالتزام في حقيقة الأمر التزام الأول هو أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة على النحو المتفق عليه والثاني عدم إساءة استعمال العين.¹

1- استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق:

تنص المادة 491 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني أنه يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له². وعليه لا يمكنه أن يغير استعمال العين المؤجرة دون موافقة المؤجر ومن العادة أن يحدد عقد الإيجار الاستعمال الذي يعطي للعين المؤجرة .

وإذا لم يكن الأمر كذلك، على القاضي أن يتحرى في نوايا الطرفين ليحدد الاستعمال المتفق عليه، وذلك حسب ظروف القضية ومن أمثلة تغيير استعمال الأمكنة ممارسة نشاط تجاري في محل معد للسكن ، أو في بعض الحالات استعمال محل سكني لممارسة مهنة تتطلب دخول الأمكنة جمهوراً معتبراً أو كذلك استعمال السكن كموطن

¹ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق، ص264.

² أنظر المادة 491 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

لشركة مع استعماله كمستودع للبضائع، أما إدخال الغاز والكهرباء والمال والهاتف فلا يعد تغييرا للاستعمال¹.

إذا قام المستأجر بتغيير استعمال الأمكنة بدون موافقة المؤجر ، جاز إلزامه برد الأمكنة إلى حالتها الأصلية ، وبالتعويض إن اقتضى الأمر (المادة 492 الفقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني "إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء..."²ومن اجتهاد المحكمة العليا المستقر أن تجاوز المستأجر لحقوقه في هذا الميدان ، قد يؤدي إلى فسخ العقد بعد الإعذار وبهذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 116189 بتاريخ 24 جانفي 1995 جاء فيه ما يلي :

حيث انه يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه أعطى تفسيراً حرفياً للمادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني. لما قرر أنه لا يمكن لا يمكن المؤجر إلا أن يطلب إرجاع الأمكنة إلى الحالة التي كانت عليها والتعويض، غير أنه بالرجوع إلى المادة 495 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة. فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، وأن الجزاء المترتب على مخالفته المستأجر التزامه باستغلال العين كرجل عادي. يتغير حسب خطورة التعسف الملاحظ في الاستغلال وعليه. فإنه يمكن للمؤجر إما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده أو تغييره أو التعويض أو الطلبين معا. وإما أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض.

وأن خطورة التعسف في الاستغلال يقدرها قضاة الموضوع، فإذا تبين لهم أنه يمكن إصلاحه يأمرهم بذلك دون الحكم بفسخ العقد، أما إذا كان التعسف قد أحدث أضرار نهائية فإنه يمكن الأمر بفسخ العقد.³

¹ د. عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، سنة 2001 ، ص 42.

² أنظر المادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ د. عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 43.

2- عدم إساءة استعمال العين المؤجرة:

هذا الالتزام مفروض على المستأجر حيث نصت عليه المادة 495 السابقة وذلك بقولها: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"¹ و يفهم من هذا النص بوضوح ظاهر، إن المستأجر لا يلتزم بعناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة فحسب بل أيضا يلتزم بهذه العناية ذاتها في استعمال العين.²

فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة بالعناية التي تطلب من الشخص المعتاد ، وان يبذل نفس هذه العناية في المحافظة عليها ولو في غير أوقات استعمالها وإلا كان مسؤولا عما يصيبها من تلف.

والرجل العادي لا يسيء استعمال الشيء المملوك أو له أو الموجود في حيازته ، حتى لا يبلي سريعا أو يتلف ، فيكلفه في صيانته كثيرا فمن يستأجر سيارة لتنقلاته الخاصة، لا يجوز أن يتركها دون تغيير زيت المحرك وما إلى ذلك... ومن يستأجر دابة لا يجوز له أن يتركها دون علف كما تكون العناية في استعمال العين استعمالا جائزا بموجب الاتفاق (بين المؤجر والمستأجر) أو بموجب العرف، مادام المستأجر بالصورة المألوفة لهذا الوجه من وجوه الاستعمال للعين الذي يجيزه الاتفاق أو العرف.

فعلى سبيل المثال فإن من يستأجر أرضا زراعة لا يجوز له أن يزرعها بنبات أو أشجار غير مألوفة، من شأنها الإضرار بخصوصيتها.³

ثانيا : جزاء الإخلال بالالتزام

قد تقوم مسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة ، أثناء انتفاعه بها ، من تلف أو هلاك ، إذ لم يستطع إثبات انه بذل عناية الرجل العادي في استعمالها وفي المحافظة عليها ، ولم يستطع من جهة أخرى أن يقيم الدليل على أن التلف أو الهلاك ،

¹ انظر المادة 495 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 387.

³ د . عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 388.

وبالرغم من عدم بذله العناية الواجبة يرجع في الواقع إلى سبب أجنبي ففي هذه الحالة يكون المستأجر قد أخل بالتزامه فيجب تطبيق القواعد العامة.¹

إذا اخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين فيما أعدت له على التفصيل المتقدم جاز للمؤجر أن يطلب تنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً إذا كان ذلك ممكناً ، فيجوز للمؤجر أن يطلب تعيين حارس لتشغيل المصنع، أو لإدارة المحل التجاري لحساب المستأجر، أو أن يطلب منع المستأجر من استعمال العين في غير ما أعدت له أو منعه من استغلالها استغلالاً غير مألوف، وإذا كان التنفيذ العيني يتطلب التدخل الشخصي من المستأجر، جاز اللجوء إلى تهديد المالي لإرغامه على التنفيذ، ويجوز مع التنفيذ العيني الحكم للمؤجر بالتعويض عما لحقه من أضرار.

وقد يطلب المؤجر أيضاً فسخ العقد وفقاً للقواعد العامة مع التعويض ويتمتع القاضي بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ²، و يجوز له أن يقضي بالفسخ إذا كان الإخلال بالالتزام جسيماً، إلى الحد الذي ما كان معه المؤجر ليتعاقد، وقد يرفض القاضي الحكم بالفسخ ويقتصر على الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذا كان هذا ممكناً ذلك أن هذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة.

الفرع الثاني:

التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة

إن الموجب المتعلق بكيفية استعمال المأجور يشمل أيضاً موجب المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة، و لقد عالجت قوانين الإجراءات الاستثنائية المتعاقبة منذ مطلع الأربعينيات هذه المسألة ومنعت المستأجر من القيام بإحداث تغييرات في المأجور دون رضا المالك.³

أولاً: مضمون الالتزام

يجوز للمستأجر تغيير العين المؤجرة و لكن بشرط ألاّ يلحق ضرر بالمؤجر، فإذا كان من شأن التغيير الأضرار بالمؤجر أو من المحتمل الأضرار به كتغيير العين فلا

¹ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 269.

² المرجع نفسه، ص 269.

³ د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 420.

يجوز له القيام بذلك إلا بموافقة المؤجر¹ إذ تنص المادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر .

إذا أحدث المستأجر تغيير في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعوّض الضرر عند الاقتضاء.

و إذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة زادت عن 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 خلاف ذلك.²

و المقصود بالتغيير هنا هو التغيير الذي يلحق مادة العين المؤجرة أي التغيير المادي، أمّا إذا لم يلحق التغيير مادة الشيء المؤجر و إنما اقتصر على كيفية الانتفاع به كان جائزا طالما أن المستأجر لم يتجاوز في انتفاعه الغرض الذي أجرت العين من أجله.³

و قد أجاز المشرع للمستأجر القيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية مثل وضع أجهزة التدفئة أو الغاز وذلك بشرط أن يراعي في وضعها ما هو معمول به، فلا يجوز له وضعها بشكل يشوه منظر العقار. وذلك حسب نص المادة 493 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.

حيث أنه إذا كان تدخل المؤجر ضروري لوضع هذه الأجهزة المسموح بها فإنه يكون بمعاونة المستأجر ولا يجوز له الاعتراض على ذلك.

فإذا قام المستأجر بتغييرات في العين المؤجرة، وتمت دون موافقة هذا الأخير فيكون مطالبة المستأجر برد العين إلى الحالة التي كانت عليها والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وهذا ما تضمنته المادة 492 الفقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.⁴

¹ د. فريدة محمدي المرجع السابق ، ص 72.

² أنظر المادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

³ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 270-271.

⁴ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 20 .

ثانيا: جزاء الإخلال بالالتزام .

تنص المادة 2/492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أنه: " إذا أحدث المستأجر تغيرات بالعين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء..."¹

وشرحا لهذا النص نقول أنه يجوز إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتضى ، وذلك إذا كان المستأجر قد أحدث في العين تغييرا متجاوز الحدود المرسومة له بنص الفقرة الأولى التي تخطر على المستأجر إحداث تغيير إلا بإذن المؤجر ، فإن لم يكن هناك إذن من المؤجر وأحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجر فإنه يكون مجاوزا لحدود التزامه ويطلب المؤجر التنفيذ العيني كأن يطلب إزالة التغيير الذي إلى ما كانت عليه.²

وللمؤجر كذلك أن يطلب الفسخ مع التعويض ، وللمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب إزالة التغييرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض ، وهذا النزول بمثابة إجازة لما فعله المستأجر في العين المؤجرة ، وقد يكون هذا النزول ضمنيا مستفادا من قيام المؤجر بتحديد الإيجار دون اعتراضه على ما أحدثه المستأجر بالعين المؤجرة.³

¹ انظر المادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² د. عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 374.

³ د. عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 275 .

المطلب الثالث :

الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار

في هذا المبحث الأخير نتناول مضمون الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار بمطلبين نعالج فيهما مضمون الالتزام بالرد كميعاد الرد ومكانته وكيفيته ... وكذلك جزاء الإخلال بالالتزام بالرد .

الفرع الأول:

مضمون الالتزام بالرد .

رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار هو النتيجة الطبيعية لكون الإيجار لا يخول للمستأجر سوى الانتفاع بالعين المؤجرة خلال فترة مؤقتة في مدة الإيجار.¹

أولا : ما يجب على المستأجر رده

إن عقد الإيجار يفرض دائما على المستأجر التزاما برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، أيا كان سبب انتهائه، ولو قبل انقضاء مدته نظرا لفسخه وبطبيعة الحال يشمل الالتزام بالرد العين المؤجرة و ملحقاتها.²

إذ يشتمل رد العين المؤجرة وملحقاتها، فيجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة ذاتها، فلا يجوز له أن يرد يقتصر على رد قيمتها أو أن يرد للمؤجر شيئا آخر كذلك يجب عليه أن يرد ملحقات العين المؤجرة سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند بداية الإيجار أو كانت قد نشأت عنه بعد ذلك كما الحال في نتاج الماشية.³

ثانيا: كيفية وزمان ومكان الرد

إن رد العين المؤجرة يستلزم معرفة كيفية الرد و زمان و مكان الرد.

1-كيفية الرد

الالتزام بالرد ما هو إلا التزام بالتسليم، ولذلك يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، ويتحقق ذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر

¹د. مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص270.

²د. عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 419.

³د. مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص 271.

بحيث يتمكن في حيازتها بدون عائق، و لا يلزم الرد أن يضع المؤجر يده عليها بالفعل، وإنما يكفي أن يخطره المستأجر بوضعها تحت تصرفه.¹

2- مكان الرد

يتحدد مكان الرد مثله في ذلك مثل الالتزام بالتسليم طبقاً للقواعد العامة، وهو مكان العقد فيما يتعلق بالأشياء القيمية، وموطن المستأجر وقت الرد، باعتباره المدين بالرد فيما يتعلق بالأشياء المثلية.

3- زمان الرد

أما زمان الرد فهو وقت انتهاء الإيجار، فلا يجوز للمستأجر أن يتأخر عن هذا الوقت، ما لم يكون له الحق في الحبس طبقاً للقواعد العامة.²

ثالثاً : الحالة التي يجب رد العين عليها .

يجب على المستأجر رد العين بالحالة التي كانت عليها وقت التسلم³ وقد نصت المادة 503 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي " على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليه"⁴ وهكذا فقد قرر المشرع الجزائري أن المستأجر ملتزم برد العين عند انتهاء الإيجار بالحالة⁵ التي تسلمها عليها ، فإن المستأجر هو المسؤول ، ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطئه .

إن معرفة الحالة التي يجب أن تكون عليها العين، عند ردها تستلزم معرفة الحالة التي كانت عليها عند التسليم . وقد تكون هذه الحالة قد وصفت في محضر تسليم⁶ و قد نصت المادة 503 الفقرة 03 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: " المستأجر مسؤول فما يلحق بالعين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه "، و في الحقيقة هذا في حالة محضر الرد ينسب إلى المستأجر ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه إما إذا لم يتم تحرير محضر فعباً الإثبات يكون على المؤجر فإذا كان المستأجر قد تسلم العين

¹ المرجع نفسه ، ص 271.

² د. مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص 272.

³ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 80.

⁴ انظر المادة 503 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁵ د. عصام أنور سليم، المرجع السابق ، ص 424.

⁶ المرجع نفسه ، ص 424-425.

بمحضر يبين حالتها فالعبرة عند الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلا على إحالة العين.¹

أما لو لم يوجد ما يثبت حال العين عند تسلمها إلى المستأجر، فإن القانون يفترض أنها سلمت في حالة حسنة وبالتالي يكون على المستأجر أن يردها في مثل هذه الحال.²

الفرع الثاني:

جزاء الإخلال بالالتزام بالرد

إن إخلال المستأجر بالتزامه يكون في حالة ما إذا لم يقع برد العين إلى المؤجر أو تأخر في ردها أو قام بردها في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد فإذا لم يقيم المستأجر بالرد جاز للمؤجر إجباره عليه متى كان الرد ممكنا، بأن كانت العين لا تزال قائمة تحت يده وللمؤجر في استرداد العين دعويان دعوى الإخلال المستمدة من عقد الإيجار ودعوى الاستحقاق التي تثبت له بصفته مالكا أو صاحب عيني ولجوء المؤجر إلى دعاوى الحيازة لا سبيل إليه إلا إذا كانت العين المؤجرة عقار أو منقولا.³

أما في حالة رد العين عند انتهاء العقود بغير حالة تسلمها ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي أي التزام المستأجر برد العين إلى حالتها دون تلف يتبع التزامه بالمحافظة عليها حسب نص المادة 3/503 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.⁴

¹ د. فريدة محمدي ، المرجع السابق ص 80-81.

² د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 425.

³ د. مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص 273.

⁴ أنظر المادة 503 الفقرة 3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الخاتمة:

لقد حاولنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع التعرف على ماهية عقد الإيجار في التشريع الجزائري، حيث وقفنا ابتداءً على مفهوم عقد الإيجار و بيان خصائصه و التي تتمثل في كونه عقد شكلي بالإضافة إلى ذلك عقد معاوضة، كما أنه عقد ملزم لجانبين و أخيراً عقد زمني و بيان أركانه و التي تتمحور في التراضي، المحل، السبب، و الشكلية و تميزه عن العقود المشابهة له و هي تمييز عقد الإيجار عن العارية و كذلك تمييزه عن الوديعة الشركة و المقاوله و الوكالة و حق الانتفاع، و هو ما أتينا على بيانه في الفصل الأول، أما الفصل الثاني فهو بعنوان آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري و ما يترتب عنه من التزامات كالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة و يتمثل في محل التسليم ما يجب على المؤجر تسليمه تحديد مقدار العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقات العين المؤجرة و كذلك الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم، و كيفية التسليم التي هي على نوعين التسليم الفعلي و التسليم الحكمي، و كذلك زمان و مكان التسليم، كما يترتب على ذلك جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم، و كذا الالتزام بالصيانة و التزام المؤجر بضمان التعرض، و من جهة أخرى التزام المستأجر بدفع الأجرة و التزامات المستأجر المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار بالإضافة إلى ذلك التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار.

كما نستنتج أن المشرع الجزائري أبقى مبدأ اتفاقية الأطراف في تحديد التزاماتهم وذلك حسب النظام العام و الآداب العامة و لا يخفى أن عقد الإيجار يخول للمستأجر حق الانتفاع بالشيء.

و بهذا نؤكد على فكرة أنه من المهم على الشخص أن يعرف حقوقه و يدافع عنها فالمؤجر يكون دائماً أكثر احتراماً للقواعد إذا علم أن المستأجر قد اطع عليها جيداً، وهذا يسمح بتجنب الكثير من المشاكل وحتى و إن لم يستطع تجنبها بإمكاننا معالجتها بطريقة مرضية وسريعة.

- و من النتائج التي خلصت دراستنا إليها:
- الأهمية التي يكتسبها عقد الإيجار على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و القانوني.
 - الدور الذي يلعبه عقد الإيجار المدني في التوازن العقدي و استقرار المعاملات في المجتمع.
 - يتمتع هذا العقد بخصائص قانونية تميزه عن العقود الأخرى كإعادة العين المؤجرة لصاحبها عند انتهاء العقد.
 - و من التوصيات و الاقتراحات التي ندعوا إليها:
 - دراسة الموضوع بجزئياته في مواضيع أخرى تشرحه و تجعله مفهوما لدى العامة و القانونيين.
 - إقامة ندوات علمية لفهم الموضوع و تبسيط الإجراءات المتعلقة بهذا العقد، بالإضافة إلى الأيام الدراسية المتخصصة في هذا الموضوع.
 - إثراء المكتبات في موضوع الدراسة.
 - توسيع مجال عقد الإيجار ليشمل عقود الإيجار العرفية و إضفاء الصبغة الرسمية لحماية الأطراف.

قائمة المراجع:

- 1- بن رقية بن يوسف. شرح قانون المستثمرات الفلاحية. الطبعة الأولى. الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.
- 2- رمضان محمد أحمد أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، بدون طبعة، الفتح للطباعة و النشر، الإسكندرية سنة 2001.
- 3- محمد حسن قاسم، العقود المسماة (البيع، التأمين ، الإيجار)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت سنة 2001.
- 4- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة و النشر، الإسكندرية سنة 2002.
- 5- علي هادي العبيدي: العقود المسماة البيع و الإيجار، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، سنة 2001.
- 6- أنور طلبة، عقد الإيجار، بدون طبعة، الإسكندرية، سنة 1999.
- 7- زهدي يكن، عقد الإيجار، بدون طبعة، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت.
- 8- ذيب عبد السلام . عقد الإيجار المدني. دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا. الطبعة الأولى. الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.
- 9- سليمان مرقس. شرح قانون إيجار الأماكن. الجزء الأول. دار الكتاب الحديث. الطبعة التاسعة 1995.
- 10- علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر ، الجزائر، 2008.
- 11- فريدة محمدي، عقد الإيجار، بدون طبعة، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009 .
- 12- منذر الفضل، العقود المسماة البيع و الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي و القوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986.
- 13- عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، سنة 2001 .
- 14- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية، بدون طبعة، سنة 2004.
- 15- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، بدون طبعة، المطبوعات الجامعية سنة 2000.

المذكرات:

- رزيقة تلمساني، الزهرة قصاد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93 سنة 2010-2011 .

النصوص القانونية:

- 1- القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري، المؤرخ في 07 رمضان 1413هـ الموافق ل 01 مارس 1993، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، الجريدة الرسمية رقم 17 المؤرخة في 30 مارس 1994 المحدد لنموذج عقد الإيجار.
- 4- القانون رقم 02/06 المتضمن قانون التوثيق .

فهرس الدراسة

الصفحة	العناصر
	الإهداء
	الشكر
2 - 1	المقدمة
03	الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري
04	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار
04	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار و تمييزه عن العقود المشابهة له
04	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
05	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له
07	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار
07	الفرع الأول: الإيجار عقد شكلي
08	الفرع الثاني: الإيجار عقد معاوضة
08	الفرع الثالث: الإيجار عقد ملزم لجانبين
09	الفرع الرابع: الإيجار عقد زمني
10	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للإيجار
11	المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار و التشريعات التي تحكمه
11	المطلب الأول: أركان عقد الإيجار
11	الفرع الأول: التراضي
13	الفرع الثاني: المحل
17	الفرع الثالث: السبب
17	الفرع الرابع: الشكلية
18	المطلب الثاني: التشريعات التي تحكم عقد الإيجار

21	الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري
22	المبحث الأول: التزامات المؤجر
22	المطلب الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة
22	الفرع الأول: محل التسليم
24	الفرع الثاني: كيفية التسليم
26	الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم
28	المطلب الثاني: الالتزام بالصيانة
28	الفرع الأول: مضمون الالتزام بالصيانة
30	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة
34	المطلب الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض
34	الفرع الأول: ضمان التعرض
37	الفرع الثاني: ضمان العيوب الخفية
38	المبحث الثاني: التزامات المستأجر
38	المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة
38	الفرع الأول: أحكام الأجرة
44	الفرع الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة
48	المطلب الثاني: الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار
48	الفرع الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت لها
51	الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم أحداث تغييرات في العين المؤجرة
54	المطلب الثالث: الإلتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار
54	الفرع الأول: مضمون الإلتزام بالرد
56	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد
57	خاتمة
59	قائمة المراجع