



جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي في العلوم القانونية

تخصص: قانون عقاري

اعداد الطالبة: اشراف الدكتور:

لبيض ليلي

حمادي خولة

أعضاء لجنة المناقشة :

الدكتور/الاستاذ: حميد محديد..... رئيسا

الدكتورة/الاستاذة : لبيض ليلي..... مشرفا مقرر

الدكتور/الاستاذ: عباس حمزة..... مناقشا

السنة الجامعية: 2015/2014

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي في العلوم القانونية

تخصص : قانون عقاري

اشراف الدكتورة:

لبيض ليلي

اعداد الطالبة:

حمادي خولة

أعضاء لجنة المناقشة :

الدكتور/الاستاذ :حميد محديد..... رئيسا

الدكتورة/الاستاذة : لبيض ليلي.....مشرفا مقرر

الدكتور/الاستاذ: عباس حمزة.....مناقشا

السنة الجامعية:2014/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى :

« وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا »

سورة طه آية 114

إهداء

إلى معلم الأمة ورحمة الله للبشرية محمد صلى الله عليه وسلم

إلى الأكرم منا الشهداء الذين يرسمون بدمائهم فجر

الأمة المشرق.

إلى والديّ الحبيين الذين يشرفهما مقامي هذا ...

إلى إخوتي وأخواتي الذين آزروني بالكلمة الطيبة والدعاء بالتوفيق لكي أصل إلى هذا المقام.

إلى خالي العزيز بن شريك عطية الذي لطالما كان لي سندا بمواقفه النبيلة.

إلى زميلتي شرشاري فاطنة أنار الله دربها.

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي.

شكر وتقدير

في مستهل هذا البحث أحمد الله تعالى الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب ووفقني إلى إنجاز هذا العمل المتواضع.

من حق النعمة الذكر، وأقل جزاء للمعروف الشكر ...

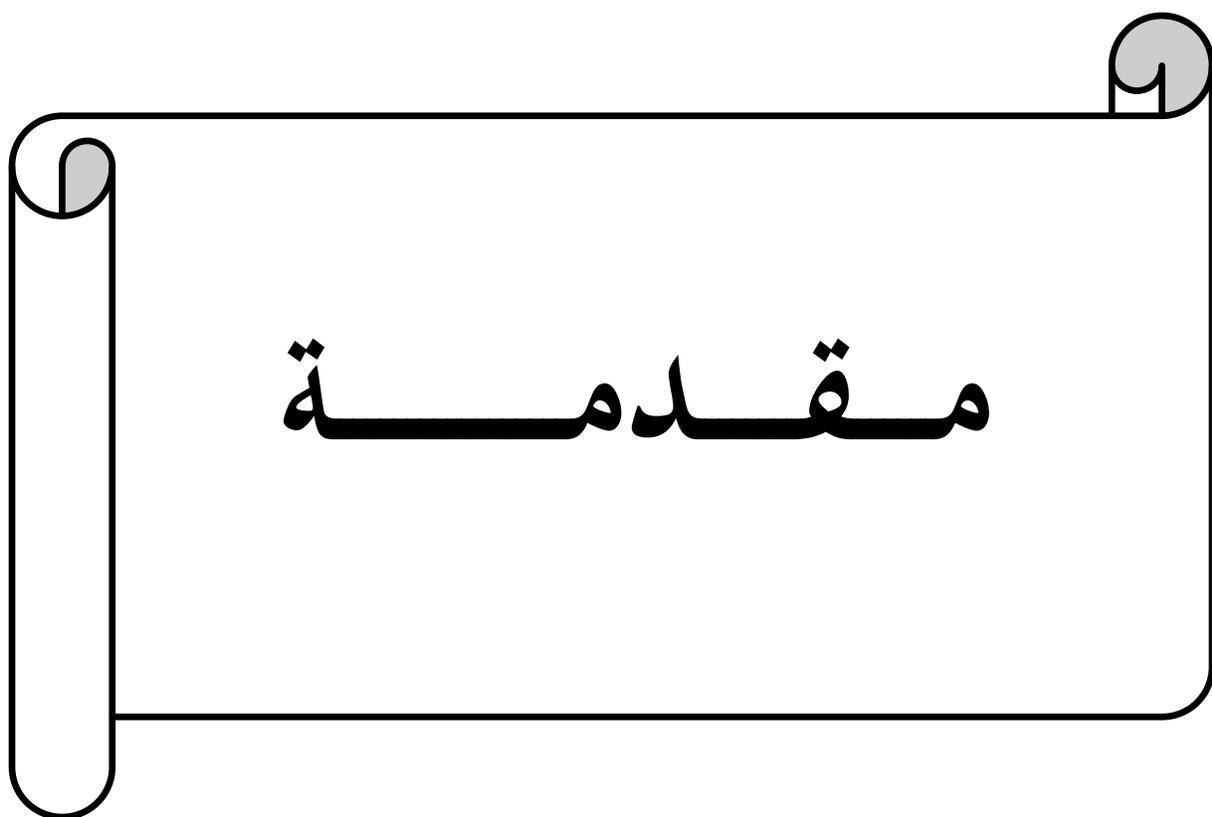
يسعدني ويشرفني أن أتوجه بخالص الشكر والتقدير والعرفان الجميل لأساتذتي الفاضلة الدكتورة :

ليبي التي تفضلت وقبلت الإشراف على هذه الرسالة ولم تدخر جهدا في متابعتها لي بالتوجيه والإرشاد.

فأدعو الله أن يجزيها عني خير الجزاء، ولها مني جزيل الاحترام والتقدير.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، لقبولهم إثراء هذا العمل ومساهماتهم في إضاءة سبيل العلم.

والله ولي التوفيق.



مقدمة :

إن الناظر في أحكام شريعتنا الغراء يجد أن معظم مقاصدها جلب المصالح ودرء المفساد، وأن أحكام المعاملات ما شرعت إلا تحقيقاً لمصالح العباد، دون ظلم أو تعدٍ أو إجحاف وقطعا لكل أسباب الضرر والنزاع والخصام، والمعاملات على عكس العبادات مفتوح بابها للتجديد والاستحداث ما دام ذلك يحقق المصلحة من غير تعدٍ أو قفز فوق الثوابت العامة تأكيدا لصلاحيية الإستلام لكل زمان ومكان ولعل أهم عقود المعاملات وأكثرها تداولاً في حياتنا اليومية في حياتنا اليومية هو عقد الإيجار، والشريعة الإسلامية كانت هي السبابة في الوجود وكذلك في التنظيم لهذا الموضوع، حيث نظمت عقد الإيجار وأدرجته ضمن الأحكام الخاصة بالمعاملات التي تنظم العلاقات بين الأفراد، وأحكامها في هذا الجانب لا تختلف عن الأحكام الخاصة في القوانين، فعرّف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية بأنه " عقد المنافع بعوض " إذ أنه يرد على المنفعة لا على العين وبذلك فإن المؤجر يملك منفعة شيء معلومة بأجر معلوم شريطة أن تكون هذه الأشياء غير قابلة للإستهلاك فإذا كان عقد الإيجار الوارد في الشريعة هو إيجار وارد على منافع الأعيان والإيجار الوارد على العقار هو من بين أقسامه ويرد في شكل إيجار للأراضي والسكنات.

وبالرغم من انتشار هذا النوع من العقود منذ ظهور الإسلام فإن المشرع الجزائري وكسائر التشريعات الأخرى قد عمل على تنظيم أحكامه من أجل مسايرة التطورات الحاصلة، بإعتباره المرآة العاكسة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية.

ونظرا للتزامن الحاصل بين أزمة السكن وزيادة النشاط العقاري التي نشهدها في الآونة الأخيرة، ومن طلبات الأشخاص المتزايدة على السكن يجعل الإيجار من بين أهم العقود التي يلجأ الكثير من الأفراد للتعامل بها من أجل التسهيل على أنفسهم لإرتفاع قيمة العقار وعدم قدرة الأفراد على القيام بشراء العقارات، هذا ما جعله يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة المجتمع، ذلك أنه من النادر أن لا نجد بين أفراد المجتمع مؤجر ومستأجر وبالتالي ينظم هذا العقد العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع، وهما طبقة الملاك المؤجرين وطبقة غير الملاك المستأجرين.

ولجوء الأفراد إلى استعمال هذا العقد وكثرة ترددهم عليه جعل من المشرع الجزائري إدراجه ضمن العقود المسماة والتي تولها القانون بتنظيم خاص وأحكام خاصة في القانون المدني، وأعطاه أسماء معينة وذلك لشيوعها في الحياة العملية ولما تحظى به من أهمية خاصة.

وهذا ما دفع المشرع الجزائري من إجراء تعديل القانون المدني ليواكب التطورات الحاصلة على مثل هذه العقود، حيث كان تعديل القانون المدني فيما يخص عقد الإيجار في مرتين الأولى سنة 2005 بموجب قانون 05-05 والثانية سنة 2007 بموجب قانون 05-07 إضافة إلى المراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم أحكام عقد الإيجار كالمرسوم التنفيذي 147/76 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري، حيث تم تعريفه وفق المادة 467 بأنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " .

وعليه يتضح لنا من هذا التعريف أن عقد الإيجار يعد من العقود الملزمة لجانبين وأنه عقد معاوضة وبالتالي يرتب حقوق والتزامات على عاتق كل من الطرفين، حيث مسّ هذا التعديل العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك بعد ظهور عدّة مشاكل أثرت على عقد الإيجار من بينها حق البقاء، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تعديل أحكام هذا العقد وخاصة على أحد أطرافه المتمثل في المستأجر، ولهذا ارتأينا الغوص في غمار البحث في موضوع حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري وفقا لآخر التعديلات.

ومن أهم الأسباب والمبررات التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع نظرا لحدثة التعديلات الأخيرة التي طرأت على حقوق المستأجر في القانون المدني الجزائري بموجب قانون 05-07، مما دفعنا للبحث في جوانب هذا الموضوع لكي نحاول تغطية النقص الذي يعتري كل مادة قانونية جديدة تستدعي الشرح والتحليل.

ويحظى موضوع حقوق والتزامات المستأجر بأهمية كبيرة باعتباره من أهم المواضيع التطبيقية الواقعية في الجزائر، فأزمة السكن الحادة وغلاء العقارات التي تعيشها بلادنا في الآونة الأخيرة دفع المستأجرين إلى إبرام عقد الإيجار وبالتالي دفع المشرع الجزائري بالقيام بتعديلات فيما يتعلق حقوق المستأجر وبالمقابل فرض عليه التزامات لكي لا يحدث خللا في التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر.

كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت جملة من الصعوبات تتعلق بندرة المراجع المتخصصة التي تتناول بالتفصيل التعديلات التي طرأت على موضوع هذا البحث، وإن وجدت فغالبا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع، وكذلك عدم وجود مراجع تخص المستأجر حيث كانت أغلب الدراسات تتناول عقد الإيجار بصفة عامة.

وبعد الاستقراء لهذه المعلومات وتمحيصها حاولنا قدر المستطاع أن نعد هذا العمل من خلال طرح الإشكالية التالية :

فيما تتمثل حقوق والتزامات المستأجر في عقود الإيجار المدنية ؟

وما الجديد الذي أضافه المشرع الجزائري على حقوق والتزامات المستأجر بموجب تعديل القانون المدني 07-05 ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية ونظرا لطبيعة الموضوع اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليلنا لنصوص القانون المدني الجزائري المتعلقة بحقوق والتزامات المستأجر مدعما بالمنهج الوصفي متى اقتضت ضرورة الدراسة ذلك، وعليه قسمنا بحثنا وفق الخطة التالية :

الفصل الأول يتضمن حقوق المستأجر وذلك في مبحثين، يتناول المبحث الأول : الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها، و المبحث الثاني تناولنا فيه الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع.

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى التزامات المستأجر تناولنا فيه مبحثين، المبحث الأول دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقل لما أعدت له، كما تناولنا في المبحث الثاني المحافظة على العين المؤجرة وردها.

الفصل الأول:

حقوق المستأجر

الفصل الأول

حقوق المستأجر

بما أن عقد الإيجار ملزم لجانبين وكذلك باعتبار المستأجر طرف ضعيف في مقابل المالك، والمتمثل في المؤجر فقد سعى المشرع الجزائري كغيره من التشريعات إلى توفير حماية قانونية لهذا الطرف والمتمثلة في الحقوق المقررة له وذلك يتجلى من خلال تعديله لعقد الإيجار بموجب قانون 07-05 المؤرخ في 2007 /05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني

وعليه سنتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول : الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع به

المبحث الثاني : الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الإنتفاع

المبحث الأول : الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها

إن أول حق من حقوق المستأجر هو الحق في استلام العين المؤجرة، وبالمقابل يعد من أول التزامات المؤجر تجاه المستأجر، وذلك عن طريق التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر.

وتظهر أهمية التسليم في كونه أول خطوة على طريق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فلا يمكن أن يتصور ذلك دون هذه الخطوة والالتزام بالتسليم التزام مركب، يشمل عدة عناصر لا يكون قد تم دون توفرها جميعاً¹، وهذا ما سنتناوله من خلال المطلب الأول أما المطلب الثاني فسنخصصه للحق في الانتفاع بالعين المؤجرة.

المطلب الأول : الحق في استلام العين المؤجرة

نتناول الحق في استلام العين المؤجرة من خلال ثلاثة فروع، مضمون الالتزام بالتسليم في الفرع الأول، ومكان وزمان التسليم في الفرع الثاني، أما في الفرع الثالث كيفية التسليم.

الفرع الأول : مضمون الالتزام بالتسليم

أولاً : معنى التسليم

التسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق².

تنص المادة 1/476 ق.م.ج على مايلي : " يلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

كما تنص المادة 478 ق.م.ج على أنه : " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام...".

¹ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010م، ص 91.

² محمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008-2009، ص 50.

من خلال هذين النصين، يتضح لنا أنه على المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، فلا يمكن تسليم شيء آخر ولو كان أفضل مما اتفق عليه، غير أنه إذا قبل المستأجر ذلك الشيء، عُذَّ هذا بتجديد للالتزام ويخضع لأحكام التجديد¹.

وتجديد الالتزام هو عبارة عن اتفاق يتم من خلاله استبدال دين جديد بدين قديم بتغيير في أحد العناصر المكونة له، وعليه يكون تجديد بتغيير أطراف العقد أو محله أو سببه²، ويتم تسليم العين المؤجرة بواسطة محضر أو بيان وصفي، حيث تضمنت المادة 476 ق.م.ج الجزائري في الفقرة 2 و 3 بأن الأماكن تتم معاينتها بواسطة محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار، و لكن التسليم بموجب محضر أو بيان وصفي ليس إلزاميا، وإنما يفضل بالنسبة للمستأجر، فإذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ويطلب بالتعويض عن كل ما يوجد من تلف في العين وهذا وفقا للمادة 503 الفقرة 3 ما لم يثبت العكس³.

وإذا وجد بالعين المؤجرة عجز جاز للمستأجر أن يطالب بإنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار، كما يجوز له أن يطالب بالتعويض، وتتقدم دعوى إنقاص الأجرة التي من حق المستأجر أن يرفعها بمرور سنة من يوم التسليم الفعلي، وكذلك الحال بالنسبة لدعوى الفسخ بسبب نقص المقدار، وعلى أي حال.

فإن نفس الأحكام التي تخضع لها العين المبيعة تخضع لها العين المؤجرة. ولا يعتبر المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم تنفيذا كاملا، إلا في حالة ما إذا قد سلم للمستأجر الملحقات التي قد تشتمل عليها العين المؤجرة، والملحقات هي كل ما هو مستقل عن الشيء لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقا به، وتحدد الملحقات بالنظر إلى طبيعة الشيء المؤجر، فتأجير مسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز والكهرباء والماء، أما إذا كان الشيء المؤجر أرضا زراعية فإن المساقى وحظائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل من ملحقاتها، وكذلك يعد لما يلزم العين المؤجرة للانتفاع كحق الارتفاق وحق المرور ضمن ملحقات العين المؤجرة، ورغم ذلك لا يمكن أن نحصر جميع ما يعتبر ملحقا بالشيء، نظرا

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 92.

² دريال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة منقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص 91.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 51.

لتنوع واختلاف الأشياء المؤجرة، وتأخذ الملحقات حكم الأصل كما قد يتحدد ما يعتبر من الملحقات وما لا يعتبر كذلك باتفاق طرفي الإيجار¹.

ثانيا: تسلم العين المؤجرة بحالةصالحة للاستعمال.

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة حسنة تصلح لأن ينتفع بها، لكي يتحقق الغرض الذي من أجله استأجر المستأجر العين ويرجع في معرفة هذا الغرض إلى اتفاق المتعاقدين، فإذا لم يوجد اتفاق، وجب الرجوع إلى طبيعة العين².

تنص المادة 1/476 ق.م.ج على ما يلي: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

وهذا ماتقضي به أيضا المادة 1720 من التقنين المدني الفرنسي فهي تنص

على أن: « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce ».

ومن خلال نص هاتين المادتين يتضح لنا أن من واجب المؤجر تسليم العين المؤجرة بحالةصالحة للانتفاع بها وإلا عد المؤجر مخلا بالتزامه، فالمنزل المؤجر للسكن يجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ، نظيف الحيطان، كامل المفاتيح، سليم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى، والأرض الزراعية يجب أن تسلم في حالة تصلح معها للزراعة، وإذا اتفق على محصول معين وجب أن تكون الأرضصالحة لزراعة هذا المحصول بالذات وإن احتاجت العين إلى إصلاحات أو الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية، وهذا ما يميز تسليم العين المبيعة عن العين المؤجرة، فالبائع لا يلتزم إلا بتسليم الشيء المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع³.

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 94.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 52.

³ عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 224.

وكما سبق ذكره يمكن للمؤجر والمستأجر أن يحررا محضرا بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها ومشتملاتها، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 476 ق.م.ج.¹

و أيضا تم النص عليه قبل ذلك في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، حيث اشترطت أن يكون تعيين العين المؤجرة في عقد الإيجار مطبقا لمحضر معاينة حالة الأمكنة الذي يرفق بالعقد كملحق له.²

فالمحضر أو البيان الوصفي له فائدة كبيرة حيث جعله المشرع قرينة لكل من المؤجر والمستأجر فهو بالنسبة للمؤجر يعد دليلا مكتوبا على أنه نفذ التزامه بالتسليم، فلا يستطيع المستأجر أن يدعي عكس ما يتضمنه المحضر أما بالنسبة للمستأجر، فقد جعل من المحضر أو البيان الوصفي قرينة على أن المستأجر تسلم العين المؤجرة بحالة حسنة، حتى ولو أنها تعد قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، لكن من مصلحة المستأجر أن يتوفر مثل هذا البيان الوصفي أو المحضر، وفيما يخص نفقات تحرير المحضر فتكون على عاتق المؤجر لأن ذلك يعد عملا منمقا لالتزام المؤجر بالتسليم.³

الفرع الثاني : زمان ومكان التسلم

تنص المادة 478 ق.م.ج على ما يلي : " يجري على تسليم العين المؤجرة ما يجري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر".

من خلال نص هاته المادة نجد أن المشرع الجزائري قد أحال تنظيم موضوع زمان ومكان تسليم العين المؤجرة لأحكام عقد البيع، فلا نجد نصوصا تحكم هذه المسائل وبالتالي لابد من الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم زمان ومكان الوفاء بالالتزام وأيضا نفقاته.⁴

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 96.

² المادة 1 من المرسوم التنفيذي 94 - 69 المؤرخ في 19 / 03 / 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 96.

⁴ المرجع نفسه، ص 100.

أولاً : زمان التسلم

نصت المادة 281 من القانون المدني على أنه : " يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك...".

إذن من خلال نص هاته المادة يتم التسليم في الوقت الذي عينه المتعاقدان، فإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعادا وجب التسليم بعد انعقاد العقد مباشرة، غير أن للعرف دورا هاما في تحديد زمن التسليم في عقود الإيجار، فغالبا ما تتجه إرادة الطرفين في تعيين هذا الميعاد، والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة، فمثلا يتعارف الناس على تسليم المساكن يكون في بداية الشهر الموالي لإبرام العقد، وأن تسليم الأراضي الزراعية يكون في بداية السنة الزراعية¹.

وقد يقضي العرف بأن يمنح للمؤجر مهلة كي يقوم بتسليم العين المؤجرة، كتأجيل تسليم السيارة المؤجرة إلى حين الفراغ من القيام بأعمال الصيانة والمراقبة التي تخضع لها قبل كل إيجار جديد².

ومن المتعارف عليه أن الأجرة لا تستحق إلا إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وُيُمكن من الانتفاع بها لأن الأجرة في مقابل الانتفاع، وفي حالة تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة من حق المستأجر الامتناع عن دفع الأجرة، حتى وإن كان لسبب أجنبي فالمستأجر لا يدفع أجرة عن مدة التأخير³.

ثانيا : مكان التسلم

نص المادة 282 ق.م.ج على أنه : " إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات الأخرى فيمكن الوفاء في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقا بهذه المؤسسة."

ومن خلال نص هاته المادة يكون تسليم الشيء المؤجر في المكان الذي عينه المتعاقدان للتسليم، فإذا لم يكن⁴

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 101.

² المرجع نفسه، ص 101.

³ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 232.

⁴ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 102.

الشيء المؤجر في المكان الذي اتفق على تسليمه فيه، فعلى المؤجر أن ينقله إلى المكان المتفق عليه.

أما إذا لم يكن هناك اتفاق المتعاقدين على مكان محدد لتسليم الشيء المؤجر، ففي هذه الحالة إذا كان الشيء المؤجر معينا بالذات فعلى المؤجر تسليمه في المكان الذي وجد فيه وقت إبرام عقد الإيجار، أما إذا كان من الأشياء المعنية بالنوع فيتم التسليم في موطن المؤجر أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال¹.

وإذا كان الشيء المؤجر واجب التصدير إلى المستأجر ففي هذه الحالة لا يعد المؤجر قد سلم العين المؤجرة للمستأجر إلا عند وصوله إليه، أي يكون التسليم في مكان الوصول، كأن يكون الشيء المؤجر هو آلة زراعية فعلى المؤجر أن ينقلها من مكان وجوده إلى مكان وجود المستأجر أو موطنه².

وفيما يخص نفقات التسليم، الأصل أنها تقع على عاتق المؤجر لأنه هو المدين بالتسليم وبالتالي هو الذي يتحمل نفقاته وتشمل هذه النفقات مصروفات نقل الشيء إلى المكان الذي يجب أن يتم فيه التسليم وأيضا نفقات الفرز والوزن والقياس، وكل مصروفات يستلزمها وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر حتى يتم التسليم تدخل في نفقاته، هذا إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، أي يجعل مصروفات التسليم على المستأجر لا على المؤجر، أما التسليم فيكون على عاتق المستأجر كانتقال هذا الأخير إلى المكان لقبض العين المؤجرة ونقلها إلى مكان آخر فيدخل في التسليم لا التسليم، كما يتحمل المستأجر أيضا نفقات رد العين المؤجر إلى المؤجر³.

الفرع الثالث : كيفية التسلم

أحال المشرع في تسلم العين المؤجرة إلى أحكام البيع في تسلم العين المبيعة وقد نصت المادة 367 ق.م.ج على ما يلي : " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلم ما داما البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

¹ هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 102.

² عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 235.

³ المرجع نفسه، ص 236.

وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاق له بالملكية".¹

ويتضح من خلال هذا النص أن التسليم قد يكون حقيقيا أي فعليا وقد يكون حكما.

فالتسليم الفعلي يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، حيث يستطيع حيازتها والانتفاع بها دون عائق، حتى وإن لم يجوزها ماديًا ومثال ذلك إذا كانت العين المؤجرة عبارة عن منزل فيقوم المؤجر بتسليم مفاتيح المنزل للمستأجر وإخلائه من المستأجر السابق ومنقولاته، وأيضا إذا كانت العين المؤجرة عبارة عن أرض زراعية، فيكون تسليمها بوضعها تحت تصرف المستأجر وذلك بعد إخلائها من الآلات وغير ذلك مما يتعلق بمستأجر سابق، ويتبين من كل ما سبق أن طريقة التسليم تكون حسب طبيعة العين المؤجرة، ولكن يستوجب ضرورة إخطار المستأجر من طرف المؤجر بأن العين المؤجرة موضوعة تحت تصرفه، ويتم الإخطار بأية طريقة.²

أما التسليم الحكمي يتميز عن التسليم الفعلي بأنه تصرف قانوني، وليس بعمل مادي كأن يظل المؤجر حائز للعين المؤجرة ولكنه بصفة أخرى كمستأجر من الباطن أو مودع لديه أو مستعير، ويتم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر وللتسليم الحكمي صورتان تتمثل الصورة الأولى في أن العين المؤجرة تكون بحوزة المستأجر قبل الإيجار، كأن تكون إعارة أو ودیعة أو غير ذلك، ثم يقع الإيجار أو تكون العين في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يقع تجديد للإيجار صريح أو ضمني.³

أما الصورة الثانية للتسليم الحكمي كأن تبقى العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد الإيجار، وليس كمؤجر، بل كمستأجر من الباطن أو مستعير أو مودع عنده أو نحو ذلك مما يترتب على عقد يتم بين المستأجر والمؤجر بعد الإيجار مما يوجب نقل حيازة العين من المستأجر إلى المؤجر وأمثلة التسليم الحكمي عديدة وأبرز مثال على ذلك كأن يشتري شخص منزلا من آخر، ويقوم المشتري بتأجيره للبائع، ففي هذه الحالة يكون المشتري قد تسلم المنزل تسليما

1 القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، للأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78.

² سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1998/1997، ص 126.

³ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 230.

حكماً بناء على عقد البيع، ويكون البائع قد تسلمه كمستأجر تسليماً حكماً، ويبقى المنزل في يد مالكة السابق كمستأجر ليس كمالك¹.

ولكل ما سبق ذكره لا بد من جزاء عند الإخلال بالالتزام بالتسليم، أقره المشرع الجزائري في القانون المدني وتميز في هذا الصدد بين حالتين من الجزاء، فالجزاء في حالة عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر إذا كان راجع إلى هلاك الشيء بقوة قاهرة فيصبح التزام المؤجر مستحيلاً وبالتالي يفسخ عقد الإيجار وتكون تبعة الهلاك على عاتق المؤجر، فلا يمكنه أن يطالب بالأجرة وفي المقابل لا يستطيع المستأجر المطالبة بالتعويض، أما إذا كان هلاك العين يرجع إلى المؤجر فيمكنه المطالبة بالتعويض وإذا كان عدم التسليم راجع لرفض المؤجر تنفيذ التزاماته يستطيع المستأجر أن يطالب بالتنفيذ وأيضاً له الحق في المطالبة بالفسخ مع التعويض وهذا ما تضمنته المادة 119 ق.م.ج.²

أما الجزاء في حالة التسليم المعيب كأن يتأخر المؤجر عن التسليم أو يقوم بتسليم جزئي أو يسلم العين دون ملحقاتها أو يسلمها في حالة غير صالحة للانتفاع فيكون للمستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني كما له الحق بالمطالبة بالفسخ أو المطالبة بإنقاص الأجرة.

وفي كل الحالات يمكنه المطالبة بالتعويض إذا كان التسليم المعيب راجع للمؤجر وهذا ما أشارت إليه المادة

3/182 ق.م.ج، وللقاضي أن يرفض للمستأجر طلبه بالفسخ إذا اتضح له أن ما لم يف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة لما نفذ³.

المطلب الثاني : الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة

إن الهدف من وراء قيام المستأجر بإبرام عقد الإيجار هو الانتفاع بالعين المؤجرة، والانتفاع بها حق للمستأجر يكفله القانون له، وقبل أن يقره القانون للمستأجر جاء به الفقه الإسلامي، ولانتفاع بالعين المؤجرة لا بد من كيفية للوصول إلى هذا الهدف وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرع الأول أما الفرع الثاني نتناول فيه طبيعة هذا الحق.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 231.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 53.

³ المرجع نفسه، ص 53.

الفرع الأول : كيفية الانتفاع بالعين المؤجرة.

إذا استأجر شخص منزلاً أو نحو ذلك فله الحق في الانتفاع بها كيف شاء سواء بالسكن فيها أو إسكان غيره بالإجارة أو الإعارة وطبعاً تكون الإعارة إلى غيره بعد أخذ موافقة صريحة من المؤجر و هذا ما سنراه لاحقاً فيما يخص الإيجار من الباطن، وللمستأجر الحق في أن يضع في العين متاعه وغيره، غير أنه لا يسكن فيها حداداً أو طحاناً ولا ما يضر البناء وبوهنه من آلات المعامل الحديثة والدليل عليه أن الإجارة معدة للانتفاع فقط، وبطبيعة الحال أوجه الانتفاع معلومة من غير تسمية أو تعيين فلا يصح إسكان حداد ونحوه، لأن مطلق العقد ينصرف إلى المتعارف عليه بين الناس وذو الحرف يؤثرون على البناء بآلاتهم وهذا ما يمنع العرف والقانون والقانون يمنع أي تلف أو ضرر يؤدي العين المؤجرة إلى الهلاك، والإجارة كما هي معروفة في الفقه الإسلامي هي بيع المنفعة لا بيع العين وبما أن المستأجر مَلِك المنفعة فله أن ينتفع بها على الوجه المشروع وإلا تعرض إلى الجزاء عند خلاف ذلك.

الفرع الثاني : طبيعة حق الانتفاع للمستأجر

يعد حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حقاً شخصياً، يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع وذلك طوال مدة الإيجار، وقد ذهب اتجاه قديم في الفقه والقضاء في فرنسا إلى أن المستأجر يتمتع بحق عيني إلى جانب حقه الشخصي، ولكن هذا الرأي لم يدم طويلاً¹، إذ أصبح من الثابت أن المستأجر لا يملك حقاً عينياً على العين المؤجرة لأنه حق شخصي منقول حتى ولو كانت المنفعة متعلقة بعقار، فإن حق المستأجر يختلف عن حق المنتفع وعن حق صاحبي السكن وحق الاستعمال فهؤلاء يملكون حقاً عينياً على العين المؤجرة مثل حق الانتفاع الذي عرّفه القانون المدني الجزائري في المادة 844 وما يليها بأنه حق من الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية يمنح صاحبه سلطة مباشرة على الشيء تخول له استعماله واستغلاله.²

ومن أجل إثبات الطبيعة الشخصية لحق المستأجر نتطرق إلى الحجج القانونية التي استند إليها أنصار الحق العيني على صحة مذهبهم ثم نبين كيف تم تنفيذ تلك الحجج من قبل أنصار الحق الشخصي.

1 علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، الطبعة 8، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2015، ص 238.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 26.

أولا : الحجج التي استند إليها أنصار الحق العيني

أهم حجة قدمها أنصار الحق العيني هي أن للمستأجر امتلاك حق التتبع واستندوا في ذلك إلى المادة

1743 ق.م.ج الفرنسي وتقتضي هذه المادة بأنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى الغير، فإن الإيجار يسري في

حقه إذا كان ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية فيرون أنصار الحق العيني بأنه دليل على أن للمستأجر حق التتبع وفي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يواجه كل من انتقلت إليه الملكية، وبالتالي شأن المستأجر في ذلك هو شأن المنتفع¹.

وأیضا من الحجج التي استندوا إليها أن للمستأجر الحق في التقدم للإيجار الذي يمكن تاريخه ثابت قبل تسجيل

التبني بنزع الملكية في إجراءات نزع ملكية العقار يسري في حق الدائنين الحاجزين ومن يرسوا عليه المزاد، وبالتالي فمن

واجب هؤلاء الدائنين احترام حق المستأجر في هذه الحالة لأنه مفضل عليهم و لا يدخل معهم في قسمة الغرماء

كدائن عادي بل له حق التقدم عليهم²، وأيضا استندوا إلى حجج أخرى وهي أن القانون يقضي بوجوب تسجيل

حق المستأجر إذا زاد عن مدة معينة لكي لا يسري في مواجهة الغير، علما بأن الحقوق التي تسجل هي الحقوق

العينية، والقانون الفرنسي يقرر لمستأجر العقار الزراعي حق تملكه بالشفعة علما أن حق الشفعة لا يثبت إلا للمالك،

والملكية هي من أبرز الحقوق العينية وأيضا استندوا أنصار هذا الحق بأن للمستأجر حق غيبي لأنه يستطيع رفع دعوى

استرداد الحيازة على كل من يتعرض له ماديا وينتزع منه حيازة العين المؤجرة، ودعوى الحيازة في الأصل مقررة لحماية

الحقوق العينية وحيازتها³.

ثانيا : الحجج التي استند إليها أنصار الحق الشخصي

قام أنصار الحق الشخصي أولا بتنفيذ الحجج التي عرضوها أنصار الحق العيني، ثم عرض الأدلة التي تثبت

شخصية المستأجر فبخصوص تنفيذهم للحجة القائلة بأن للمستأجر حق التتبع فهذا ليس صحيحا حسب رأي

أنصار الحق الشخصي لأن لو رجعنا للمادة 1743 مدني فرنسي نجد أن القانون الروماني يعتبر حق المستأجر دون

شك أنه حقا شخصيا، وأيضا بالنسبة للقانون الفرنسي القديم لم تتغير طبيعته في هذا الشأن، ومع ذلك كان يسمح

¹ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 633.

² علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 329.

³ المرجع نفسه، ص 329.

للمستأجر إذا كانت مدة إيجارته طويلة أن يبقى في العين المؤجرة طول مدة الإيجار ولو بيعت العين قبل انتهاء المدة، لأن القواعد العامة تقضي بأن عقد الإيجار من عقود الإدارة، فتبقى سارية حتى بعد زوال الملكية عن المؤجر، لكي تستقر أعمال الإدارة وبالتالي هذا أمر يستوجبه استقرار التعامل لذلك يجب أن تكون عقود الإيجار الصادرة من المؤجر محترمة وسارية في حق من يخلفه على العين المؤجرة¹.

ونخلص مما سبق ذكره أن الإجازات المعقودة لمدة طويلة لا يفسخها البيع وهذا ما أصبح ثابتا في تقاليد القانون الفرنسي القديم، وأن المستأجر يتمتع بميزة التتبع ما هو إلا في الحقيقة تطبيقا لقاعدة الاستخلاف في الحقوق الشخصية بمعنى أن الحقوق الشخصية المتعلقة بشيء تنتقل معه إذا انتقلت ملكيته إلى الخلف الخاص إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص علما بها وقت انتقال الشيء إليه².

فإذا انتقلت ملكية العين بعد ذلك إلى المشتري، فإن هذه الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار تنتقل مع العين إليه، أي يصبح ساريا في حقه عقد الإيجار³.

أما الحجة القائلة بأن المستأجر يملك حق التقدم فهذه حجة غير صحيحة، لأن السبب في تقدمه على الدائنين يرجع إلى صفته كدائن بالتزام بعمل، وطبيعة الالتزام بعمل و الامتناع عن عمل تقتضي أن يخلص للدائن كل حقه دون أن يتعرض لمزاحمة الدائنين بمبالغ من النقود لأن هذه المزاحمة لا يمكن تصورها، أما فيما يخص الحجة المتعلقة بالتسجيل فإنها حجة ضعيفة لأنه لو كان التسجيل من خلاله يجعل المستأجر يكتسب حقا عينيا لتطلب الأمر تسجيل الإيجار بغض النظر عن مدته، بل لأصبح التسجيل شرطا لنشوء هذا الحق⁴.

وفيما يخص الحجة المتعلقة بدعوى الحيازة فهي حجة غير صحيحة لأن هذه الدعوى تحمي الحق العيني والحق الشخصي على حد سواء، وبما أن المستأجر يعد حائزا فهذه الدعوى مقررة لحماية الحيازة⁵.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 636.

² علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 330.

³ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 636.

⁴ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 330.

⁵ المرجع نفسه، ص 329.

ونخلص في الأخير أنه مهما يكن من شأن الحجج التي قدموها أنصار الحق العيني لا نقاش فيها في الفقه الحديث ولا يجوز اعتبارها قاطعة الدلالة على أن حق المستأجر حق عيني بل اعتبر في القانون أن المستأجر يتمتع بحق شخصي فقط، والدلالة على ذلك أن تعريف الإيجار الذي تبنته معظم القوانين وهو أن الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا مما يدل على أن للمستأجر حقا شخصيا لأنه لا يتصل بالعين المؤجرة مباشرة بل عن طريق المؤجر.

ومن النتائج المترتبة عن كون حق المستأجر حقا شخصيا فيما يلي :

- التصرف الوارد في حق الإيجار بالنسبة للمستأجر يعتبر تصرفا في منقول ولو كانت العين المؤجرة عبارة عن عقار كما أنه لا يمكن تسجيل هذا التصرف مثلما تخضع له الحقوق العقارية، ولا يمكن أن نرهن عليه رهنا عقاريا بل يكون رهنا حيازيا، والحجز الذي يطبق على حق الإيجار هو الحجز على منقول وليس حجزا على عقار حتى ولو كانت العين المؤجرة عقارا¹.
- المحكمة التي تنظر في دعاوى الإيجار هي المحكمة التي يقع موطن المدعى عليه في دائرة اختصاصها ولو كان الإيجار واردا على عقار.
- ومع ذلك لا يمكن أن ننكر الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار، فالمشرع خصه ببعض الأحكام التي لا تكون إلا في الحقوق العينية كالإيجار الذي تتجاوز مدته 12 سنة من الضرورة إخضاعه للشهر²، وجعل للمستأجر الحق في استعمال دعاوى الحيازة عند التعرض المادي الصادر من الغير، رغم أن المستأجر لا يعد حائزا بالمفهوم القانوني للحيازة لأن المستأجر لا يملك حق الملكية على العين أو أي حق عيني آخر.

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 27.

2 المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخ في 18/11/1975

المبحث الثاني : الحق في البقاء و تصرف المستأجر في حق الانتفاع

يعد حق البقاء في الانتفاع بالعين المؤجرة من الحقوق التي كان يكفلها القانون للمستأجر ويتمسك بها هذا الأخير، وهذا كان قبل تعديل قانون 07-05 حيث بموجب هذا القانون تم إلغاءه في ظل القانون المدني الجديد بل أن المرسوم التشريعي 93 المتضمن النشاط العقاري أيضا ألغاه، فأصبح حق البقاء على ضوء هذا التعديل لا يسري على الإيجارات التي أبرمت بعد نفاذ قانون 07-05 وأيضا الإيجارات التي أبرمت بعد نفاذ مرسوم 93 ولكن وضعت بعض الاستثناءات أو القيود فيما يخص ممارسة هذا الحق.

كما أن للمستأجر أن يتصرف في حق الانتفاع بالعين المؤجرة بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية كالبيع والهبة والإيجار وغير ذلك ومن أهم أنواع التصرفات التي يكون حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة محلا لها، وهي التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.

وعليه تكون الدراسة في إطار هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول : الحق في البقاء

المطلب الثاني : تصرف المستأجر في حق الانتفاع

المطلب الأول : الحق في البقاء

إن الحق في البقاء تقرر بنصوص قانونية فرضها النظام الاجتماعي حماية للمستأجر حيث كان المستأجر يتمسك بالحق في البقاء بعد انتهاء عقد الإيجار ونص عليه المشرع في المواد من 514 إلى 537 ق.م.ج لكن سرعان ما تدخل وقام بإلغائه في قانون 05-07 وأورد عليه تعديلات هي عبارة عن قيود أو استثناءات على هذا الحق، وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى الحق في البقاء قبل و بعد تعديل قانون 05-07 أي المرحلة الانتقالية كالآتي :

الفرع الأول : الحق في البقاء قبل تعديل قانون 05-07

أولاً : مفهوم الحق في البقاء

إن مفهوم الحق في البقاء جاء كنتيجة لتطور القانون والاجتهاد الفرنسيين طيلة فترة دامت ما يزيد عن ثلاثين سنة حين أن المشرع الفرنسي أدخل حق البقاء في قانونه المدني لأول مرة بموجب قانون 1 سبتمبر 1948 وذلك للحد من التهديد بالطرد الذي كان يمارس على المستأجر كلما رفض دفع الإيجار، وهو تمديد الانتفاع الوارد في قانون أول أبريل 1926¹.

حيث أن المشرع الفرنسي استعمل مصطلح تمديد الإيجار ثم تمديد الانتفاع ثم بعد ذلك إبقاء الحيازة حيث كان يسعى إلى إيجاد صيغة تسمح له بإبقاء المستأجر في العين المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار دون المساس بحرية التعاقد، وقررت محكمة النقض بين المعاني القانونية لهذه المصطلحات، وبين الفكرة الجديدة التي جاء بها قانون أول سبتمبر 1948².

فالتמיד لعقد الإيجار يكون بفعل القانون أي أن عقد الإيجار الأصلي يبقى واجب التطبيق بجميع مقتضياته. كما أن المستأجر يبقى يتمتع بمركزه القانوني الأصلي، أما في حالة حق البقاء فالمستأجر يصبح شاغلا للأمكنة وحقوقه تترتب عن القانون³.

¹ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 83.

² المرجع نفسه، ص 84.

³ المرجع نفسه، ص 84.

كما أن المشرع الجزائري تبني مفهوم حق البقاء في القانون المدني القديم من المادة 514 إلى 537 على أنه امتداد لعقد إيجار سابق وصحيح بنفس شروطه قرره القانون لأشخاص معينين وقد راعى في ذلك الوضع الاجتماعي لهؤلاء حتى لا يحكم عليهم بالإخلاء دون أن يكون لهم مسكن يأويهم، فلا يمكن أن يستفيد من حق البقاء إلا إذا وجدت حاجة ماسة للسكن وأيضا لا يستفيد من حق البقاء من لهم مسكن آخر وهذا ما نصت عليه المادة 3/517 ق.م.ج، وأشخاص لهم سكن آخر يمكنهم استرجاعه وهذا ما أكدته المادة 8/517 ق.م.ج.

فالحق في البقاء فرضه النظام العام الاجتماعي لحماية للمستأجر ولم يجيز القانون التنازل المسبق عليه، وهذا حسب نص المادة 523 ق.م.ج التي نصت على ما يلي: " لا يمكن التنازل عن الحق في البقاء بالأمكنة إلا بعد انقضاء مدة الإيجار"¹.

ثانيا : الأشخاص الذين لهم الحق في التمسك بالبقاء قبل التعديل

إن بعد انتهاء عقد الإيجار وذلك إما بانتهاء مدته إذا كان محدد المدة أو بالتنبيه بالإخلاء إذا كان غير محدد المدة يمكن للشاغل التمسك بحق البقاء بعد انتهاء المدة المقررة وطبقا لنص المادة 471 ق.م.ج يعتبر شاغلا للأمكنة في نطاق عقد الإيجار المستأجر والمستأجر الفرعي والمتنازل له والمتبادل.

1 - المستأجر:

إن المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار يعتبر شاغلا، وقد يكون المستأجر عبارة عن شخص طبيعي أو شخص معنوي فيمكن للجمعيات ولكل شخص معنوي بشرط أن يمارس نشاط نزيه أن يتمسك بحق البقاء بعد انتهاء مدة الإيجار، وهذا ما تضمنته المادة 516 ق.م.ج، كما قد يكون المستأجر عبارة عن إدارة عمومية حيث تقوم هاته الإدارة باستئجار سكن لغرض إسكان موظفيها، فلهؤلاء الحق في التمسك بالبقاء بعد انتهاء مدة الإيجار ولكن يشترط فيهم إثبات بأنهم سددوا الإيجار وذلك عن طريق اقتطاع الإدارة بدل الإيجار من مرتباتهم، وأن تكون الإدارة العمومية قد تنازلت عن حقها في البقاء وهذا تضمنته المادة 3/514 ق.م.ج.²

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 28.

² المرجع نفسه، ص 29.

2 - المستأجر الفرعي :

يجوز للمستأجر الفرعي وكما يطلق عليه المستأجر من الباطن التمسك بالحق في البقاء ففي حالة المستأجر من الباطن لا تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن، والالتزامات تظل قائمة بين المستأجر الأصلي والمؤجر وهنا نكون أمام عقدين العقد الأول بين المؤجر والمستأجر الأصلي والعقد الثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي¹

3 - المتنازل له :

المتنازل له هو من يكون في مركز المستأجر الأصلي دائنا ومدينا مباشرة للمؤجر بواسطة دعوى مباشرة وقواعد حوالة الحق وحوالة الدين، ويجوز له التمسك بالحق في البقاء، فالتنازل عن الإيجار عبارة عن حوالة لحقوق والتزامات المستأجر قبل المؤجر.²

4 - المتبادل :

يكون الشاغل هو المتبادل معه لعقد إيجار سابق ولا يمكن أن نتصور تبادل العين المؤجرة إلا إذا كنا أمام نفس المالك.³

ثالثا : الشروط الواجب توافرها في الشاغل للممارسة حق البقاء

يمكن إجمال شروط ممارسة حق البقاء بالأمكنة فيما يلي:

- 1 - حسب مرسوم 147 /76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معدة للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري فإن حق البقاء لا يستفيد منه إلا من حاز على عقد إيجار صحيح، حيث أن هذا المرسوم اشترط أن يكون لشاغل الأمكنة حق وسند صحيح لكي يتمكن من التمسك بالحق في البقاء وأيضا لكي يتمكن ورثة المستأجر من التمسك لهذا الحق، لا بد من عقد إيجار صحيح وهذا طبقا لما جاء به هذا المرسوم،⁴ وفي حالة شغل العين المؤجرة بمقتضى عقد إيجار فرعي أو تنازل عن الإيجار أو تبادل بالعين المؤجرة لا بد أن يكون التأجير من الباطن

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 29.

² المرجع نفسه، ص 30.

³ المرجع نفسه، ص 30.

⁴ المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معدة للسكن والتابع لمكاتب لديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12 مؤرخة سنة 1977.

- أو التبادل صحيح ويتم ذلك بموافقة المؤجر صراحة أو بمقتضى نص قانوني، كما يجب ألا يكون الإيجار الفرعي جزئي أي المستأجر الأصلي يقوم بتأجير جزء فقط ويحتفظ لنفسه بالجزء الباقي ففي هذه الحالة لا يمكنه أن يتمسك المستأجر من الباطن بالحق في البقاء إلا لمدة بقاء المستأجر في الأمكنة وهذا ما تضمنته المادة 524 ق.م.ج.¹
- 2 - يجب أن يكون المستأجر حسن النية ويستنتج حسن النية من وفائه بالتزاماته القانونية والتعاقدية ويرجع تقدير حسن النية إلى قضاة الموضوع ومن العناصر الدالة على حسن النية هو تسديد الأجرة في المواعيد المتفق عليها وأيضا المحافظة على العين، وعدم التصرف فيها بالإيجار الفرعي أو التنازل بدون موافقة المؤجر، كما أن المستأجر الذي يقوم هو أو أفراد عائلته بالاعتداء على المؤجر بالشمم يفقد المستأجر حسن النية وبالتالي حقه في التمسك بالبقاء،² وهذا ما جاء به قرار المحكمة العليا بالغرفة الاجتماعية المؤرخ في 10/01/1995 ملف تحت رقم 116190.³
- 3 - أن يشغل المستأجر الأمكنة بصفة شخصية وفعلية خلال 8 أشهر من السنة الإيجارية حتى يتسنى لشاغل الأمكنة بالتمسك بهذا الحق إلا في حالة ما إذا وجد سبب مشروع كما لو تطلبت وظيفته ذلك ففي هذه الحالة يمكنه التمسك بحق البقاء حسب نص المادة 2/517 ق.م.ج كما لا يمكن أن يتمسك بهذا الحق إذا كان من يشغل المكان يقصد استعماله للمتعة، إقامته في الأمكنة لا بد أن تكون معتادة.⁴
- 4 - يجب ألا يكون قد صدر ضد المستأجر حكم نهائي بالإخلاء بمقتضى نصوص تعطي لصاحب المسكن الحق في استرداد الحيازة شريطة ألا يكون سبب صدور هذا الحكم هو انتهاء مدة الإيجار أو إنهاء حق البقاء فهاتين الحالتين يعد الحكم بالتخلي مخالفا للقانون وهذا ما أشارت إليه المادة 2/517 ق.م.ج.⁵
- رابعا : الآثار التي تترتب على التمسك بحق البقاء**

- 1 - يصبح الشخص المعنى شاغلا لا مستأجرا، لأن مصدر حق البقاء بالأمكنة هو القانون لا عقد الإيجار وهذا حسب ما تم النص عليه فالمشرع في المواد 11 إلى 15 من المرسوم 147/76 لم يعطي تفرقة بين المستأجر والشاغل.
- 2 - حق البقاء لا يكتسب الصفة النهائية، لأنه يسقط بمجرد ثبوت إخلال المستأجر بأحد التزاماته.
- 3 - حق البقاء هو حق لصيق بالشخص لا يمكن التنازل عليه ولا يمكن نقله إلى الغير وهذا نصت عليه المادة 525 ق.م.ج مع ضرورة مراعاة أحكام المادة 515 ق.م.ج التي تنص على ما يلي : " يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون معه

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 31.

² ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 97.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 31.

⁴ المرجع نفسه، ص 31.

⁵ المرجع نفسه، ص 32.

منذ أكثر من ستة أشهر" وهذا ما أكدته القرار المؤرخ في 16/07/2003 الصادر عن المحكمة العليا وأيضا نصت المادة 12 من المرسوم 147/76 أنه في حالة غياب المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من 6 أشهر بحق البقاء بالأمكنة وفي حالة الطلاق يؤول حق الإيجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي.

ومن خلال ما سبق ذكره هناك حالات يسقط الحق في البقاء بالعين المؤجرة¹ أشارت إليها المادة 13 من المرسوم 147/76 فنصت على أنه : " لا حق في البقاء بالعين المؤجرة للمستأجرين :

- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد
- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم في المادة 12، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة إيجاريه.
- غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم مسكن بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانوني.
- الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفيم بحاجات أعضاء أسرهم الذي يعود لهم.
- ولا يمكن أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع ما زالت قائمة حسب القانون.
- الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكنها محظورا أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالحظر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالإهيار.
- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينته بهذا العقد.

الفرع الثاني : الحق في البقاء بعد تعديل قانون 07-05

لقد قام المشرع الجزائري بإصدار قانون جديد عدل بموجبه أحكام كل من الأمر 75-58 المتضمن ق.م.ج ، والمرسوم التشريعي 93-03 والمتضمن النشاط العقاري وذلك بموجب القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2008، وخاصة المواد المتعلقة بعقد الإيجار إذا لم نقل كلها قد لحقها التعديل أو الإلغاء ومن بين المواد التي عدلها

¹ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 50.

المشرع بل نقول ألقاها هي تلك التي تتعلق بحق البقاء الذي كان يتمسك به المستأجر ومن تتوفر فيهم الشروط بعد انتهاء مدة الإيجار على حساب القانون، فقد غلب المشرع أكثر هذه المرة مصالح المؤجر على حساب المستأجر، ومن أهم التشريعات التي نصت على حق البقاء ثلاث تشريعات عبارة عن محطات رئيسية من بها حق البقاء فالأولى والثانية كانت قبل التعديل لتأتي بعدهما المرحلة الأخيرة والتي جاءت بالتعديل الجديد لحق البقاء.

فالمرحلة الأولى كانت في ظل القانون المدني رقم 78/75 المؤرخ في 1975/09/26 فكانت المادة 514¹ منه كمبدأ عام تعطي لكل مستأجر مهما كان صاحبه والتي تم ذكرهم في المواد 515 و 516 و 517² لهم الحق في البقاء كحق مقرر قانونا بمعنى لا يمكن المؤجر بأي حال من الأحوال المطالبة باسترجاع محله السكني على هؤلاء حسني النية وهذا ما ذكرناه سالفًا.

أما المرحلة الثانية فكانت في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/3/1 ففي هذه المرحلة أصبح التشريع المطبق على حق البقاء هو هذا المرسوم التشريعي وخاصة في المواد من 514 و 509 وفي المادة 20 منه التي تنص على: " لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 إلى 537 ق.م.ج المؤرخ في 1975/9/26 والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني والمهني بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي أي أن المادة 20 من هذا المرسوم أصبحت هي النص الوحيد الذي يطبق على حق البقاء والتي نصت صراحة أنه لا حق في البقاء لأحد سواء مستأجر أصلي والمذكورين في المواد سابقا على شرط واحد أن هذا المرسوم لا يطبق إلا على الإيجار الذي يبرم في ظله أي لا يسري بأثر رجعي ومعنى ذلك أن الإيجار المبرم قبل صدور هذا المرسوم يبقى ساريا ويخضع للتشريع القديم أي القانون المدني بمعنى تبقى المادة 514 و ما يليها سارية المفعول وهذا ما نصت عليه نفس المادة وهي 20 من المرسوم التشريعي في فقرتها الأخيرة.³

¹ المادة 514 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005.

² المرجع نفسه.

³ المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة في 1993/03/03

"يبقى الإيجار المبرم قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق"، ونستنتج مما سبق أن الحق في البقاء أصبح حق قانوني للمستأجر وغيره إذا كان لهم إيجار سابق لتاريخ صدور المرسوم التشريعي كما أنه لم يبقى حق البقاء للمستأجر وغيره إذا برم الإيجار بعد تاريخ صدور هذا المرسوم.¹

أما المرحلة الثالثة و الأخيرة و التي تعد آخر محطة تشريعية و المطبقة حاليا على حق البقاء جاءت في ظل القانون 05/07 المؤرخ في 2007/5/13، حيث جاء هذا القانون بمسألة مهمة تتعلق بالمرسوم التشريعي وهو ما نصت عليه المادة 08 الفقرة الثانية منه " تلغى كذلك المادة 20 والفقرتان الثانية والثالثة من المادة 21 و 22 من المرسوم التشريعي رقم 93 /03 المؤرخ في 1993/3/1 م، فنستنتج أنه أصبح لا وجود للمرحلة الثانية².

ومن ايجابيات هذا القانون أنه قام بالقضاء على العديد من المشاكل التي كانت مطروحة على شكل عقد الإيجار، ومسألة التنبيه بالإخلاء، وأهم مسألة قضى عليها هذا القانون هي حق البقاء للمستأجر أو ورثته من بعد وفاته، فالقانون كان يخول لهم الحق في التمسك بهذا الحق، وهو حق البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار، وهذه كانت تثير نزاعات بين المؤجر والمستأجر، حيث كانت تشكل عائقا كبيرا للمؤجر بسبب عدم تمكنه من استرجاع مسكنه، وبموجب هذا التعديل تم حل العديد من الإشكالات المطروحة في هذا الصدد، فالتعديل الجديد بقانون 2007م، فيما يخص حق البقاء بالنسبة للورثة جاء بنص المادة 469 مكرر2، والتي أنهت الإشكال بصفة قطعية لأنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، وبالتالي لم يصبح للورثة أي حق في التمسك بحق البقاء إلا أن الفقرة الثانية من هذه المادة تطرقت لحالة واحدة يبقى فيها الورثة بالمسكن ولكن ليس عن طريق حق البقاء، وإنما لأنها مدة حق الإيجار في حالة وفاة مورثهم³ وتطرق أيضا المشرع بهذا القانون لنقطة أخرى ومهمة بالنسبة لحق البقاء والمتعلقة بعقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93 السالف الذكر، فمن خلال التعديل الجديد يظل الحق في البقاء قائما بالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمت قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93، ولكن وفقا للمادة 507 مكرر في فقرتها الأولى هذا الحق ينتهي

¹ المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03، المرجع السابق.

² المادة 8 من المرسوم التشريعي 93-03، المرجع السابق.

³ المادة 2/469 ق.م.ج من القانون 07-05، المرجع السابق.

بمور 10 سنوات من نشر هذا القانون أي قانون 2007، بمعنى الإيجار المبرم قبل صدور القانون الجديد يبقى خاضع للقانون لمدة 10 سنوات وعندما تنتهي هذه المدة يصبح هذا الإيجار يخضع للقانون الجديد.¹

كما أن المشرع أثار مسألة أخرى والمتعلقة بحق البقاء، فحق البقاء للأشخاص المسنين فجعل من اكتسب الحق في البقاء يوم نشر قانون 2007م وكان عمره 60 سنة، يظلون يستفيدون من هذا الحق، وهذا ما تضمنته المادة 2/507 مكرر، بمعنى أن هاته المادة استثنت فقط فئة الأشخاص الطاعنين في السن الذي يبلغ سنهم 60 سنة من تاريخ نشر القانون الجديد، لهم الحق في البقاء، لكن يبقى هذا استثناء فقط، إذ في حالة وفاة هؤلاء أو تركهم للعين المؤجرة لا ينتقل لورثتهم هذا الحق، وهذا ما تضمنته المادة 3/507 مكرر.²

المطلب الثاني : تصرف المستأجر في حق الإنتفاع

عرفنا فيما سبق أن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، هو حق شخصي وليس حقا عينيا على العين المؤجرة، وبما أنه حق شخصي يجوز للمستأجر أن يتصرف فيه بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية، وذلك تطبيقا للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية.

ومن بين التصرفات التي يجريها المستأجر عادة في حقه، هي التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن وهذا ما تطرق إليه المشرع في القانون المدني من خلال المواد 505 إلى 507 ، وعليه يمكن تقسيم هذا المطلب لما يلي :

الفرع الأول : ماهية التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

أولا : مفهوم التنازل عن الإيجار وطبيعته القانونية.

¹ تنص المادة 507 ق.م.ج على أنه : " تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة (10) سنوات، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية... ".
² المادة 3/507 مكرر ق.م.ج من القانون 07-05، المرجع السابق.

1- مفهوم التنازل عن الإيجار : يعرف التنازل عن الإيجار، بأنه عقد يتم في نقل جميع حقوق والتزامات المستأجر المترتبة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر، بحيث يتضمن هذا العقد حلول شخص آخر محل المستأجر، يدعى المتنازل له فيصبح العقد بمثابة بيع أو هبة لحق المستأجر، سواء كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل.¹ ولنقل الرابطة العقدية من المستأجر إلى المتنازل له يستوجب موافقة صريحة من المؤجر ليصبح المتنازل له هو المستأجر.² كما يعرفه فقهاء آخرون اتفاق يقصد من ورائه نقل جميع الحقوق والالتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار، إلى شخص آخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له، وبهذا يكون المستأجر قد نقل حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى المتنازل له و في نفس الوقت تقل التزاماته في مواجهة المؤجر والتي تتمثل في دفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة وكذلك ردها عند نهاية مدة الإيجار كما يعتبر حق مالي شخصي منقول فهو عبارة عن حوالة حق بالنسبة للمستأجر. لماله من حقوق وحوالة دين لما عليه من التزامات، وقد يشمل التنازل عن العين المؤجرة كلها، كما قد يقتصر على بعضها فقط.

أما بالنسبة لمدته فقد يرد على كامل مدة الإيجار أو يرد على جزء منها فقط، ولا يعد التنازل عن الإيجار عقد رضائيا بين طرفيه المستأجر والمتنازل له، ولا يشترط إفراغه في شكل خاص.³

2- طبيعته القانونية : لتحديد الطبيعة القانونية فيما يخص التنازل عن الإيجار يستوجب قبل ذلك تحديد نوع التصرف الذي يقوم به المستأجر حتى يتسنى لنا القول بأنه تنازل عن الإيجار وبالتالي يخضع في تنظيمه لأحكام التنازل عن الإيجار، وعليه يجب النظر إلى قصد المتعاقدين من وراء القيام بهذا التصرف، فإذا لم تسمح عبارات وألفاظ العقد الذي أبرمها عن إفصاح عن نيتهما لغموضها. أو لجهلها بطبيعة التصرف الذي قاما به، ففي هذه الحالة يكون على قاضي الموضوع البت وتحديد حقيقة التصرف الذي أتاه الطرفان، دون الالتفات إلى تلك العبارات والألفاظ التي وظفها، ودون التقييد أيضا بما أعطياه لتصرفهما من وصف، بل عليه أن يعوض في نيتهما المشتركة بما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بينهما، ووفق لما سبق من التعامل بينهما، وبما يجري عليه العرف فيما يماثل هذا التصرف ويستطيع القاضي في سبيل ذلك، الارتكاز على بعض القرائن التي من بينها :

1 أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1985م، ص 304.

2 محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 83.

3 هلال شعوة، المرجع السابق، ص 203.

تحديد المقابل الذي يدفعه المستأجر المتنازل له لمؤجره وكيفية أدائه، فإذا انفق على تسديده دفعة واحدة أي ثمن إجمالي دون تجزئته إلى أقساط، فذلك تعتبر قرينة على أن التصرف الذي أبرمه الطرفان هو تنازل عن الإيجار.

وفي حال التأكد من طبيعة تصرف المستأجر في حق انتفاعه بالعين المؤجرة، بأنه تنازل عن الإيجار، فإن هذا يترتب نتائج مهمة من بينها خضوع التنازل عن الإيجار في صحته ونفاذه لأحكام حوالة الحق لما للمستأجر من حقوق قبل المؤجر أيضا حوالة دين قبل المؤجر على حد سواء، كما أنه يترتب على سريان أحكام حوالة الحق وحوالة الدين بالنسبة للتنازل عن الإيجار، ففي حالة ما إذا تنازل المستأجر عن الإيجار، لأكثر من شخص واحد فالأولوية تكون للذي له الأسبقية في إعلام المؤجر في تنازل المستأجر له عن حق الإيجار، وليس له من الأسبقية في وضع يده على العين المؤجرة، ولكي نعتبر تصرف المستأجر تنازلا عن الإيجار لا بد من توفر الأهلية القانونية في كل من المستأجر والمتنازل له لإبرام مثل هذه التصرفات القانونية.¹

ثانيا : مفهوم الإيجار من الباطن وطبيعته القانونية

1- مفهوم الإيجار من الباطن : المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملا أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى شخص آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما، فالإيجار من الباطن وعقد إيجار جديد يعقده المستأجر الأصلي مع المستأجر من الباطن، استنادا إلى ما ثبت له من حق في الانتفاع بالعين المؤجرة بمقتضى الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر ومن ثم فهو يخضع في انعقاده وفي صحته لأحكام الإيجار.²

والفرق الجوهرى بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن يرجع إلى طبيعة العمل نفسه، ففي التنازل عن الإيجار لا يوجد إلا عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم المستأجر بتحويل حقوقه والتزاماته الناشئة من هذا العقد من المتنازل له، أما في الإيجار من الباطن فيوجد عقد إيجار أصلي ما بين المؤجر

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 205.

² مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 2002، ص 197.

والمستأجر، ثم عقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويشتركان معا في انتقال منفعة العين المؤجر من المستأجر إلى شخص آخر، سواء كان المستأجر الفرعي أو المتنازل له.¹

2 - الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن : تختلف الطبيعة القانونية للإيجار الفرعي عن الطبيعة

القانونية للتصرفات الأخرى التي يمكن أن يجريها المستأجر، حتى بما فيها التنازل عن الإيجار، وكما قلنا سابقا بأنه إذا أردنا معرفة الطبيعة القانونية فيما إذا كان إيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار، يجب تحديد ذلك من وراء الألفاظ أو العبارات التي يستعملها المتعاقدين، فإذا وجد غموض فيها، لا بد أن يقوم قاضي الموضوع بالتعرف على حقيقة التصرف الذي أبرماه، دون التعويل على تلك الألفاظ والعبارات التي وظفها، و القاضي يستطيع معرفة التصرف الذي قام به المستأجر بأنه إيجار من الباطن وذلك بالاستعانة ببعض القرائن من بينها:²

- قد يلعب الاتفاق حول تعيين الثمن والكيفية التي يدفع بها دورا كبيرا في هذا المجال، فإذا اتفق على ثمن يسير، مقارنة مع ما يدفعه المتنازل له في التنازل عن الإيجار، وكان يسدد في شكل أقساط دورية، فهذا يعد قرينة على أنه إيجار من الباطن.

- إذا كان التصرف مقتصر على جزء فقط من العين المؤجرة وليس كلها، يعد ذلك دليلا على أنه إيجار فرعي وليس تصرفا آخر ويخضع هذا الإيجار في تنظيمه لأحكام عقد الإيجار المنظم في القانون المدني فيما يتعلق بأركان وشروط عقد الإيجار، كما يشترط أن يتوفر في المستأجر الفرعي أهلية الاستئجار، وذلك وقت إبرام الإيجار من الباطن بالنسبة لكليهما.

الفرع الثاني : أحكام وآثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

أولا : أحكام التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

لقد نص المشرع على أنه إذا أراد المستأجر أن يتصرف في حقه فيما يتعلق بالانتفاع بالعين المؤجرة سواء بإبرام إيجار فرعي أو تنازل عن الإيجار لا بد عليه أن يأخذ موافقة المؤجر كتابيا وفي حال مخالفة ذلك يتعرض إلى جزاءات قانونية معينة وهذا ما سنراه فيما يلي :

¹ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 262.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 207.

1- عدم جواز التنازل عن الإيجار أو إبرام إيجار فرعي إلا بموافقة المؤجر كتابيا :
من خلال نص المادة 505 ق.م.ج 2007 التي تنص على ما يلي : " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن
حقه في الإيجار أو يجري إيجار من الباطن، دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف
ذلك".

يتضح لنا من نص المادة أن القاعدة في القانون المدني هي عدم جواز المستأجر عن حقه في الإيجار أو يبرم
عقد إيجار فرعي إلا باستثناء وهو أخذ موافقة كتابية من المؤجر تسمح له بالقيام بذلك، وإذا أردنا أن نقف
عند حرفية نص هذه المادة نجد بأن المشرع الجزائري بنصه على هذه القاعدة قد أحال الاستثناء قاعدة
والقاعدة استثناء، ذلك أن المشرع خالف الكثير من التشريعات المقارنة التي جعلت من حق المستأجر في
التنازل عن الإيجار أو إبرام إيجار من الباطن وهو الأصل ولا يمنعه أو يقيد من ذلك الاتفاق المستأجر
والمؤجر على عدم جوازه.¹

ونستطيع القول في هذا الصدد بأن التبرير الأكثر واقعية للمنع الذي أوردته المادة 505 ق.م.ج هو قصد
المشرع تغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر، وهو التبرير الذي يتماشى مع روح وفلسفة التعديلات
التي أدخلها المشرع على أحكام عقد الإيجار بعد أن كانت النصوص القديمة تغلب مصلحة المستأجر على
مصلحة المؤجر خاصة بمنحه حق البقاء في الأمكنة بعد نهاية عقد الإيجار²، ورغم المنع السابق ذكره، فقد
أجاز المشرع للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن، لكن اشترط حصول
المستأجر على موافقة المؤجر وتكون هاته الموافقة مكتوبة وهذه الأخيرة تعد كإثبات أو دليلا على موافقة
المؤجر وليست ركنا شكليا في الإيجار من الباطن أو في التنازل عن الإيجار.

وبعد حصول المستأجر على الموافقة كتابيا على هذه التصرفات من طرف المؤجر ففي هذه الحالة يقوم هذا
الأخير بتحديد نوع التصرف الذي يجوز للمستأجر إبرامه، وبالتالي على المستأجر التقييد بالتصرف الذي تمت
الموافقة عليه من المؤجر، كما انه لا يشترط أن تصدر الموافقة من المالك فقط بل تصح أيضا مما ينوب عنه
قانونا أو قضاء أو اتفاقا، ولا يمكن الرجوع عن هذه الموافقة بعد صدورها من مالك العين المؤجرة حتى وإن

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 209.

² المرجع نفسه، ص 210.

انتقلت ملكيتها إلى مالك جديد وكان التصريح صحيح، فإن إجازة المالك القديم تسري على المالك الجديد.¹

2- جزاء مخالفة منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو الإيجار الفرعي :

إذا خالف المستأجر بما جاءت به نص المادة 505 ق.م.ج الجزائري، عدّ مخلا بالتزاماته وعرض نفسه للجزاء القانونية التي حددها القانون لهذه المخالفة، وتمثل هذه الجزاءات فيما يلي :

أ/ **التنفيذ العيني** : ومحتواه مطالبة المؤجر من المستأجر تنفيذ إلتزامه عينا في حالة قيام المستأجر بالتصرف في حق الانتفاع بتأجير العين المؤجرة سواء كان هذا التصرف تأجير من الباطن أو بالتنازل عنه وبدون حصول موافقة من المؤجر، جاز لهذا الأخير مطالبة المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار بإخلائه للعين المؤجرة²، كما يمكنه أن يحصل على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقته وهذا ما تضمنته المادة 173 ق.م.ج الجزائري، ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بالإخلاء إذا اقتضت الضرورة ذلك.

ب/ **الفسخ** : يجوز للمؤجر ألا يطلب التنفيذ عينا، بل يطلب فسخ عقد الإيجار الأصلي بناء على أن المستأجر لم يقيم بالتزاماته، وليست المحكمة ملزمة إلى ما يطلب من فسخ الإيجار بل لها أن ترفض هذا الطلب وتكتفي بالحكم بإخلاء العين من المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار، وتحكم على المستأجر الأصلي³، وهذا ما جاء به في نص المادة 119 ق.م.ج، غير أنه في حالة إذا نص المتعاقدان على أن العقد يعتبر مفسوخا بمجرد مخالفة المستأجر المنع عندئذ لا يكون أمام القاضي سوى الحكم بالفسخ عند ثبوت المخالفة، ويصبح العقد مفسوخا حسب المادة 120 ق.م.ج، فيكون في هذه الحالة حكم القاضي كاشفا و ليس منشئا.⁴

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 211.

² عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 692.

³ المرجع نفسه، ص 693.

⁴ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 213.

3- **التعويض** : للمؤجر الحق في المطالبة بالتعويض فضلا عن مطالبته بالتنفيذ العيني أو الفسخ، إذا ترتب على الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ضرر مادي أو أدبي لحق العين المؤجرة، والمسؤول عن التعويض في الحالتين أي في حالة الفسخ وحالة التنفيذ العيني، هو المستأجر الأصلي لا المستأجر العيني.¹

ثانيا : آثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

تنشأ عن تصرفات المستأجر في حقه في الانتفاع بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن علاقات تجمع كل طرف بغيره من الأطراف، تتمثل فيما يلي :

أولا : علاقة المستأجر بالمتنازل له أو المستأجر من الباطن

1_ **التنازل عن الإيجار** : يحكم التنازل عن الإيجار في العلاقة المتمثلة في العقد المبرم بين عاقديه بالإضافة إلى قواعد حوالة الحق، فيجب الرجوع إلى عقد التنازل لمعرفة حقوق والتزامات طرفيه، فهذا العقد يتبين من خلاله ما إذا كان التنازل يشمل كل العين المؤجرة أو جزءا منها وما إذا كان التنازل يشمل مدة الإيجار أو بعضها، كما يبين أن هذا التنازل تم بمقابل أو بدون مقابل.²

فالعلاقة التي تقوم بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار هي علاقة حوالة حق، ويترتب على أحكام الحوالة انتقال الحقوق والتزامات الناشئة عن الإيجار إلى المتنازل له بمجرد موافقة المؤجر على التنازل وبالتالي لا يعتبر المستأجر مؤجرا للمتنازل له ولا يلتزم نحوه بالتزامات المؤجر ولا يكون له حقوق المؤجر قبله إنما يحل المتنازل إليه محل المستأجر في كل شيء وتسري على الالتزام تسليم العين المتنازل عن إيجارها أحكام الالتزام بتسليم المبيع سواء كانت الحوالة بمقابل أو بدون مقابل، فإذا كانت الحوالة بمقابل فهو لا يضمن سوى وجود الحق في الانتفاع وقت التنازل، أما إذا كانت الحوالة بدون مقابل فلا يكون المستأجر ضامنا حتى لوجود حقه وقت التنازل، إذا التنازل عن الإيجار هو حوالة حق وحوالة دين في وقت واحد.³

2_ **الإيجار من الباطن** : يحكم الإيجار من الباطن في العلاقة بين عاقديه العقد الذي تم بين المستأجر والمستأجر من الباطن، وكما ذكرنا فيما سبق بأنه عقد إيجار جديد مستقل عن الإيجار الأصلي ويخضع هذا العقد من حيث آثاره لجميع الأحكام التي يخضع لها الإيجار الأصلي، فالمستأجر الأصلي يعتبر في مواجهة

¹ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 695.

² مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 198.

³ المرجع نفسه، ص 198.

المستأجر من الباطن مؤجراً يلتزم بما يلتزم به المؤجر من تسليم أو صيانة وضمآن، أيضاً بالنسبة للمستأجر من الباطن يلتزم بما يلتزم به المستأجر بين دفع الأجرة المتفق عليها ومن المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها في الغرض المقصود وردها عند انتهاء الإيجار من الباطن.¹

ثانياً : علاقة المستأجر بالمؤجر

1_ **التنازل عن الإيجار** : إذا تم التنازل انتقلت حقوق المستأجر إلى المتنازل له فلا يمكن أن يطالب

المؤجر بها إذا كان قد قبل المؤجر تصرف المستأجر بالتنازل عن الإيجار، فالمؤجر لا يتمتع عليه الوفاء بهذه الحقوق للمستأجر ذاته إلا من تاريخ النفاذ لأن المؤجر يصبح مديناً للمتنازل له مباشرة من هذا التاريخ، أما بالنسبة لإلتزامات المستأجر، فإن المتنازل له هو من يتحملها بمجرد التنازل عن الإيجار، ولا يكون نافذاً إلا إذا أقر الحوالة للمتنازل له لا علاقة تربطه بالمؤجر إذا لم يقر المؤجر التنازل، وعلاقته تبقى محصورة فقط بينه وبين المستأجر وفي حالة ما إذا أقر المؤجر التنازل، برئت ذمة المستأجر قبله من التزماته التي نشأت عن الإيجار، إذ يكون للمؤجر الرجوع مباشرة على المتنازل له.

2_ **الإيجار من الباطن** : في الإيجار من الباطن تظل العلاقة بين المستأجر والمؤجر محكومة بالإيجار

الأصلي القائم بينهما، كما لو كان المستأجر يقيم بالتأجير من الباطن ومن ثم تبقى كل الإلتزامات التي فرضها عقد الإيجار الأصلي على عاتق كل من المؤجر والمستأجر.²

ثالثاً : علاقة المؤجر بالمتنازل له أو المستأجر من الباطن

1_ **التنازل عن الإيجار** : عرفنا فيما سبق أن التنازل عن الإيجار يعد حوالة حق من المستأجر إلى المتنازل

له، وتكون الحوالة نافذة في حق المؤجر إذا قبلها أو أعلن بها بعقد غير قضائي وبذلك تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، وعليه يحق للمتنازل له أن يطالب المؤجر مباشرة تسليم العين المؤجرة وصيانته ولا يصبح المؤجر دائماً بالإلتزامات إلا من وقت إقرار التنازل ومن ثمة فالمؤجر لا تكون له دعوى مباشرة قبل المتنازل له إلا من وقت الإقرار

¹ مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 199.

² المرجع نفسه، ص 201.

2_ **الإيجار من الباطن** : إن موافقة المؤجر على الإيجار الفرعي لا تعني التزامه بالتزامات المستأجر الأصلي بل يظل أجنبيا عن العقد، فلا يجوز للمستأجر من الباطن مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي كالتزام بالتسليم أو بالالتزام بالضمان، إلا عن طريق الدعوى الغير مباشرة وهي دعوى يستعمل فيها حقوق مدنية أي حقوق المستأجر الأصلي، ومن كل ما سبق لا نستطيع القول بأنه لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر الفرعي. وانه لا يستطيع مطالبته بالأجرة إلا إذا استعمل الدعوى الغير مباشرة وهي دعوى المستأجر الأصلي.¹

ولكي نتفادى مساوئ هذه الدعوى لأنها تعرضه لمزاحمة باقي دائني المستأجر منحت مختلف التشريعات دعوى مباشرة لحماية المؤجر في مواجهة المستأجر الفرعي، فالدعوى المباشرة تجعل الغير وهو المؤجر دائما للمستأجر الفرعي، وهذا استثناء من مبدأ نسبية العقد، إذ لا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 507 مدني جزائري من تعديل 2007.²

¹ فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 84.

² المرجع نفسه، ص 84.

الفصل الثاني:

إلتزامات المستأجر

الفصل الثاني: إلتزامات المستأجر

سبق الذكر في الفصل الأول من هذه الدراسة، أن للمستأجر حقوق كفلها له المشرع الجزائري في مجموعة من القوانين والمراسيم، وبما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، عليه أن يوفي بدوره بمجموعة من الإلتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقا للمؤجر يسأل المستأجر عن الإخلال بها، تم النص عليها بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني وهي الإلتزام بدفع الأجرة، الإلتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له، الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وأخيرا الإلتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار.

وتعتبر هاته الإلتزامات التزامات قانونية أساسية يلتزم بها المستأجر كما أنه لا يمنع طرفا العقد من إضافة التزامات أخرى في العقد، ولا داعي للتطرق لمثل هذه الإلتزامات لأنها لا تقع تحت الحصر، وستكون دراستنا في إطار الإلتزامات القانونية الأساسية المنصوص عليها في القانون المدني وعليه سنتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول : دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

المبحث الثاني : المحافظة على العين المؤجرة وردّها

المبحث الأول: دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار عن كل مدة لا يجار ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة طول المدة، إذا كان عدم الانتفاع راجع إليه ويعد دفع الأجرة من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر¹، وتعد ركنا في عقد الإيجار وقد يكون بدل الإيجار نقدا أو عملا معيناً يقوم به المستأجر وهذا ما تضمنته المادة 2/467 ق.م.ج، كما يلتزم أيضا المستأجر باستعمال العين المؤجرة أي يجب عليه ألا يتركها دون استعمال وهذا الاستعمال يجب أن يتم وفقا لما اتفق عليه في العقد وجب استعمالها وفقا لطبيعتها، وعليه ستكون الدراسة في إطار هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين كما يلي :

المطلب الأول : الالتزام بدفع الأجرة

المطلب الثاني : الالتزام باستعمال العين المؤجرة

المطلب الأول : الالتزام بدفع الأجرة

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها، وإذا لم يتم بهذا الالتزام على المؤجر أن يلزمه بما طبقا للقواعد العامة وله في ذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عيناً، أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين إذا لحقه ضرر من جراء تقاعس المستأجر عن دفع الأجرة²، غير أن المؤجر باعتباره دائن للمستأجر بالأجرة لا يقتصر على ما تقدم، إذ حقه ممتاز ويجعل القانون لتنفيذه طرقاً أخرى.

على المؤجر أن يطالب من المستأجر وضع منقولات في العين المؤجرة تفي بقيمة الأجرة وله حق امتياز على هذه المنقولات، ويستطيع أن يحجز عليها حجراً تحفظياً³ يتجلى ذلك من خلال الفرعين المواليين :

الفرع الأول: مضمون الالتزام بدفع الأجرة

يتحدد مضمون الالتزام بدفع الأجرة بالإحاطة بعدة عناصر وهي كالآتي:

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 67.

² عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 461.

³ المرجع نفسه، ص 461.

أولاً: أركان الالتزام بدفع الأجرة

للالتزام بدفع الأجرة أركان ثلاثة تتمثل في:

1 محل الالتزام بالأجرة: الأجرة هي ما يقدمه المستأجر كمقابل للانتفاع بالشيء المؤجر، وهي ركن أساسي في

الإيجار تميزه عن غيره من العقود كالعارية والهبة، يلتزم المستأجر بأن يفي بالأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر، ويمكن أن تكون الأجرة عبارة عن نقود أو منفعة أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر¹، ويرجع تحديد مقدار الأجرة إلى حرية المتعاقدين أي باتفاق المؤجر والمستأجر إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية، فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان، لأن القانون شريعة المتعاقدين، وهناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلاً كما في حالة فسخ عقد الإيجار أو الالتزام بدفع جزء من الأجرة فقط في حالة هلاك العين هلاكاً جزئياً²

2 الدائن بالأجرة: هو من تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة قانونية أو اتفاقية أو

قضائية على المؤجر، كأن يتفق المؤجر بصفته مدينا لشخص آخر مع دائنه على أن يطالب هذا الأخير المستأجر بالأجرة وهذا ما أقرته المادة 294 ق.م.ج

كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو إلى المحال له في حالة حوالة الحق إذا توفرت في هاته الأخيرة شروطها القانونية³، كما يمكن أن يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون، فلا تدفع الأجرة إلى المؤجر في الحالة التي يحجز عليها دائن المؤجر تحت يد المستأجر إذ يمتنع هذا الأخير دفعها للمؤجر، وإذا دفعها فالوفاء بها يكون باطلا عملاً بالمادة 358 إجراءات مدنية والمادة 4/730 ق.م.ج التي تنص على أنه: " إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاءه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها"⁴.

كما قد يكون الوفاء بالأجرة إلى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً كما نصت عليه المادة 469 مكرر مدني إذ تنص على أنه: " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية"⁵.

¹ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص 115.

² عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 463.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171.

⁴ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 68.

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171.

وإذا قام المستأجر بالدفع المسبق للأجرة فلا يمكن الاحتجاج بذلك متى أثبت المالك الجديد أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع المسبق بانتقال الملكية أو كان من المفروض أن يعلم بها حتماً وجب على المستأجر أن يدفعها للمالك الجديد من يوم انتقال ملكية العين إليه.¹

3 المدين بالأجرة: المدين بالأجرة هو المستأجر، وهو الذي يقوم بدفع الأجرة، وإذا مات التزم ورثته بدفعها في حدود التركة باعتبارها دين في ذمة المورث لأن الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر، و الورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار، فلا تضامن بينهم وتقسّم عليهم بقدر نصيبه في الميراث. وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن، إلا إذا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجار أو فهم ذلك دلالة لا افتراضاً من الظروف التي تحيط بالتعاقد،² ويجوز الوفاء بالأجرة من قبل الغير الذي يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر.³

ثانياً: تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة

يشمل تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة زمان ومكان الوفاء بها وأيضاً طريقة إثباتها وهذا ما سنتطرق إليه كالاتي:

زمان ومكان الوفاء بالأجرة:

فيما يخص زمان الوفاء بالأجرة يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق في المواعيد المتفق عليها، مثلاً في نهاية كل شهر أو في الأسبوع الأول، وفي حالة عدم تحديد زمن محدد للوفاء بالأجرة يتم دفعها في المواعيد التي يحددها العرف، وإن لم يوجد طبقت المبادئ العامة، وعادة هي تكون واجبة الدفع في آخر كل وحدة زمنية، هذا ما تضمنته المادة 1/498 ق.م.ج، في تعديل 2007 التي تنص على ما يلي: " يجب على المستأجر أن

¹ تنص المادة 469 مكرر ق.م.ج، على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية بما دفعه من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك في حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية إلا الرجوع على المؤجر السابق"

² عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 464.

³ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 239.

يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.¹

أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تضمنت المادة 2/3 من نموذج عقد الإيجار أنه يستحق ثمن الإيجار من المستأجر مقابل وصل يسلمه له المؤجر وحسب ما تضمنته هاته المادة أن المتعاقدين أحرار في تحديد موعد الدفع ولكن بعد الاتفاق عليه يجب أن يذكر لزوما كتابة في العقد،² وللقاضي أن يمنح أجل للمستأجر للوفاء بالأجرة، إذا كانت ظروفه الاقتصادية لا تسمح له بالوفاء لها في الموعد المتفق هذا ما تضمنته المادة 281 ق.م.ج.³

ويستطيع المستأجر طبقا للقواعد العامة أن يجس الأجرة عن المؤجر وذلك عند تخلف هذا الأخير عن تنفيذ التزاماته التي يربتها عقد الإيجار وهذا ما أشارت إليه المادة 200 ق.م.ج

أما فيما يتعلق بمكان الوفاء بالأجرة فقد نصت المادة 2/498 ق.م.ج، على أنه : " ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك "

يتضح من خلال نص المادة أن مكان دفع الأجرة يكون حسب اتفاق المتعاقدان فلهم كل الحرية في الاتفاق على المكان الذي يتم فيه دفع الأجرة، وإذا لم يكن هناك اتفاق فمكان دفع الأجرة يكون في موطن المستأجر لأنه هو المدين بها، وهذا ما هو إلا تطبيقا للقواعد العامة والمفروض أن تكون الأجرة نقودا أو أشياء غير معينة إلا بنوعها كما لو كانت جزءا من المحصول⁴

غير أن عموم نص المادة 2/498 ق.م.ج، جعلت موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئا معيناً بالذات أي شيئا قيميا، فإن الوفاء بها يكون حسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد ويتحقق هذا نادرا كما إذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين، وفي حالة ما إذا لم يوفي المستأجر بالتزاماته بدفع الأجرة في الموعد المحدد أو صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فإن على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر أما

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 71.

² المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 71.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 474.

فيما يخص نفقات الوفاء بالأجرة تكون على عاتق المستأجر باعتباره المدين بها ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك وهذا ما أشارت إليه المادة 283 ق.م.ج.¹

2- إثبات الوفاء بالأجرة :

يخضع إثبات دفع الأجرة للقواعد العامة في الإثبات، ويقع عبء الإثبات طبقاً للقواعد العامة على المستأجر فهو المدين بدفع الأجرة فيجب أن يثبت دفع الأجرة كتابة متى كانت تفوق ألف دينار جزائري وهذا ما نصت عليه المادة 333 ق.م.ج.².

أي لا بد أن يثبت بوصول يدل على أن المستأجر دفعها، كما يمكنه الإثبات بالبنية فيما يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مانع مادي أو أدبي يجول دون الحصول على الدليل الكتابي أو بسبب فقدان المستأجر دليله الكتابي إذا كان ذلك راجع إلى سبب أجنبي خارج عن إرادته عملاً بالمادة 336 ق.م.ج، ومن باب التيسير على المستأجر قام المشرع بوضع قرينة في المادة 499 ق.م.ج، التي تنص على أنه: " الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"، ومن خلال هاته المادة يتضح لنا بأنه إذا أثبت المستأجر دفع قسط يفترض فيه أنه دفع الأقساط السابقة وعلى المؤجر إثبات عكس هذه القرينة أي يجب عليه أن يثبت أن المستأجر لم يدفع الأقساط السابقة.³

ولكل ما سبق ذكره في هذا الصدد نجد أن الأجرة تتقادم بانقضاء 5 سنوات من يوم استحقاقها باعتبارها حق دوري متجدد فإذا كانت الأجرة تدفع شهرياً فتحسب الخمس سنوات بالنسبة لكل قسط على حدى من يوم استحقاقه، وإذا كانت واجبة الدفع دفعة واحدة فتحسب مدة التقادم بالنسبة لكل الأجرة من يوم استحقاقها عملاً بالمادة 1/309 ق.م.ج

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 176.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 72.

³ المرجع نفسه، ص 72.

أما إذا كان هناك سند محرر يثبت الحق في الأجرة، فلا يسقط الحق فيها في هذه الحالة إلا بانقضاء خمس عشرة سنة حسب المادة 2/313 ق.م.ج أما إذا صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها، فإن الأجرة لا تتقدم وفق المدد السابقة وإنما تتقدم بمرور ثلاثين سنة تبدأ من يوم الحكم بها وهذا ما تضمنته نص المادة 344 إجراءات مدنية.¹

ثالثا : جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة

إذا أحل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة جاز للمؤجر وفقا للقواعد العامة مطالبته بالتنفيذ العيني أي إجباره على دفع الأجرة، عن طريق اللجوء إلى القضاء ويثبط لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له، إذ تنص المادة 164 ق.م.ج على أنه : " يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا "، ويمكن للمؤجر أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبيعها في المزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها وهذا ما سنراه لاحقا، كما يستطيع المؤجر مطالبة المستأجر بالفسخ إذا أحل هذا الأخير بالتزامه بالوفاء بالأجرة وذلك بعد إعدار المستأجر وعدم استجابة هذا الأخير وللقاضى سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ إذ قد يرفض طلب الفسخ ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة فسخ قضائي المادة 119 ق.م.ج، وقد يكون فسخ اتفاقي وهذا ما نصت عليه المادة 120 ق.م.ج، وذلك باتفاق المتعاقدين على أن الإيجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة بدون حاجة إلى حكم قضائي، ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من القيام بإعذار المستأجر²، وإذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة، فإنه بتحقيق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون إعدار المستأجر، غير أن طبيعة عقد الإيجار كونه من العقود الزمنية تجعل من آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة، إذ لا يمكن إعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها، ذلك أنه ولو كان ذلك ممكنا بالنسبة للمؤجر بأن يرجع ما كان قد قدمه من أجرة عن المدة التي سرى لها العقد قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد حصله من انتفاع بالعين المؤجرة إلى المؤجر، لذلك فإنه وفي عقد الإيجار يرتب الشرط أثره من يوم تحققه ولا يرجع أثره إلى الوراء،³ وغني عن البيان أنه في كلا الحالتين، أي عند طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد يمكن للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد أصابه نتيجة عدم دفع المستأجر الأجرة أو

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 72.

² المرجع نفسه، ص 73.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 180.

بسبب تأخره في دفعها، وللقاضي السلطة في تقدير قيمة التعويض بقدر ما يجبر الضرر الذي أصاب المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 119 والمادة 175 ق.م.ج، ويمكن للمتعاقدين وفقا للقواعد العامة أن يضمنا عقد الإيجار شرطا جزائيا، وذلك بأن يحددا مقدما قيمة التعويض التي يدفعه المستأجر عند عدم وفائه بالأجرة وهذا حسب نص المادة 183 ق.م.ج¹

الفرع الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة

إن المشرع لم يكتف بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات وما منحت الدائن من ضمانات، بل أنشأ ضمانات قانونية خاصة لمصلحة مؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار بالإضافة إلى ضمانات أخرى قد يتفق عليها طرفا العقد للوفاء ببديل الإيجار وغيره من التكاليف التي يتحملها المستأجر وتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

أولا : إلزام المستأجر بتقديم الكفالة

تنص المادة 500 ق.م.ج من قانون 2007 على ما يلي : "يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف"، والكفالة هي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين وهذا ما جاءت به نص المادة 644 ق.م.ج، والكفالة نوعان : إما كفالة شخصية أو كفالة عينية، فالكفالة الشخصية هي عقد يلتزم بمقتضاه الكفيل أن يوفي بالالتزام إلى الدائن إذا لم يفي به المدين، أما الكفالة العينية هي تقديم الكفيل عينا ما إما عقار أو منقول ضمانا بالدائن، وعليه قد تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي،² ولا يكون المستأجر ملزما بتقديمها في جميع الأحوال، وإنما يترك الأمر إلى حرية الأطراف، غير أن المشرع وبالنسبة للإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93، ألزم المستأجر بمقتضى مرسومه التنفيذي المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار في المادة 5 منه بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 74.

² محمد صبري سعدي، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول عقد الكفالة، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، سنة 1991-1992، ص 13.

الإيجار وتمثل هذه الكفالة في مبلغ نقدي يسترده المستأجر عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتملة.¹

ثانيا : امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

للمؤجر وفقا للمادة 995 ق.م.ج حق امتياز في استيفاء الأجرة من ثمن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، سواء كانت هذه المنقولات مملوكة للمستأجر أو مملوكة للغير ما لم يثبت هذا الأخير أن المؤجر كان عالما بحق الغير، وهي من بين الضمانات القانونية التي كانت نصوص عقد الإيجار القديمة تنص عليها واشترطت أن تكون قيمة هاته المنقولات كافية لضمان سنتين من الأجرة، ويبقى حق المؤجر قائما لمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الاستحقاق خلال 30 يوم من خروجها من العين المؤجرة بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبقى في العين ما يكفي الوفاء بالأجرة، وبعد البيع بالمزاد العلني يستوفي المؤجر حقه بحسب مرتبته وهذا ما تضمنته المادة 4/995 ق.م.ج، ولا يحتج على المؤجر إذا كان حائزا للمنقولات بحسن النية بحقوق الامتياز السابقة وهذا ما تضمنته المادة 2/985 ق.م.ج.²

ثالثا : حق المؤجر بحجز المنقولات التي تكون في العين المؤجرة حجزا تحفظيا

يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين فهو يعتبر وسيلة لمنع المستأجر من تهريب المنقولات ولا يمكن بيعها إلا بعد أن يصير الحجز حجزا تنفيذيا، وفي حالة انتقال هاته المنقولات إلى حائز حسن النية فلا يمكن للمؤجر استرجاعها إذا لم يمارس عليها الحجز التحفظي وهذا ما تضمنته المواد 435 إلى 437 إجراءات مدنية ويشترط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء وهذا ما جاءت به المواد 653 إلى 656 ق.م.ج، من التعديل.³

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي 69/94 المرجع السابق.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 70.

³ المرجع نفسه، ص 70.

رابعاً : استعمال المؤجر لحقه في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

من ضمانات الأجرة حق المؤجر في حبس المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة في حدود ما يفني بالأجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت للحجز وله حق امتياز عليها،¹ كما له الحق من منع نقلها دون علمه وموافقته وهذا ما أشارت إليه المادة 1/501 ق.م.ج، فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته فله أن يطلب استردادها من تحت يد الغير في خلال 30 يوم من الوقت الذي علمه فيه بخروجها قبل أن تنقضي سنة من خروجها وهذا ما تضمنته المادة 202 ولا يشترط في حقوق المؤجر أن تكون ثابتة مثلما كان عليه التشريع السابق بل يكفي في إطار التعديل بأن تكون الديون الناشئة عن عقد الإيجار، وهناك حالات لا يمكن للمؤجر أن يجس فيها المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة أو استردادها إذا كانت قد خرجت من العين بدون علمه أو رغم معارضته وذلك في حالة ما إذا كانت المنقولات الموجودة بالعين لسبب اقتضته حرفة المستأجر أو إذا كانت الحياة اليومية تقتضي خروج منقولات معينة كخروج السيارة مثلاً، أو إذا بقي في العين المؤجرة ما يكفي الوفاء بالأجرة²

المطلب الثاني : الإلتزام باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له

إن المستأجر لا يملك الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفما يشاء، وإنما يجب عليه أن يستعملها وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، وعليه أيضاً أن ينتفع بها بالحالة التي هي عليها وأن يتمتع عن إحداث تغييرات فيها، وإلا عد مخالاً بالتزاماته وعرض نفسه للجزاءات القانونية وعليه يمكن تقسيم هذا المطلب لما يلي :

الفرع الأول : كيفية استعمال العين المؤجرة

تنص المادة 491 ق.م.ج، على ما يلي: " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

¹ نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 224.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 71.

يتضح من خلال نص هاته المادة أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق، وإما بحسب طبيعة العين وطبقا لما أعدت له إذا لم يكن هناك اتفاق، وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين ولا يتركها دون استعمال على نحو يضرها وإذا أحل بما التزم به، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الأمر كذلك.¹

أولا : استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق

قد يكون استعمال العين المؤجرة مبينا في العقد، كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أجر للسكن أو لإلقاء دروس خصوصية، أو أن العين قد أجزت لتستعمل مقهى أو مطعما أو لكي يمارس فيها حرفة، ففي هذه الحالة يجب إتباع نص العقد،² فإذا وضح فيه وجه الاستعمال صراحة، لم يجز للمستأجر أن يجيد عنه إلى وجه آخر، كما يجوز للمتعاقدين أن يفصلا أكثر في نوع النشاط الذي سيمارسه المستأجر، فإذا عين نوع التجارة التي تباشر في العين المؤجرة، لم تجز مباشرة، تجارة غيرها فمثلا لو اشترط المؤجر على المستأجر أن يمارس تجارة الألبسة فعليه أن يتبع هذا الشرط ويلتزم به وبالتالي لا يغير نوع التجارة³

ولا يشترط أن يتضمن العقد شرط صريحا بذلك بل يمكن للقاضي أن يستخلصه من خلال مفهوم العقد، ولقد أزم المشرع المستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي المتضمن نموذج عقد الإيجار بأن يستعمل المستأجر العين المؤجرة وفقا للغرض المعد لها وإلا عد محلا بالتزامه باستعمالها وفق ما تضمنه عقد الإيجار.⁴

لكن لا يصح التشدد في مراعاة تطبيق هذا الغرض المخصوص، فالعرف قد يعدل فيها ويجيز لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى، جرى العرف بإضافتها، كما لو كانت تشبه التجارة المشروطة، أو تعد من مكملاتها مادامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل، كذلك يكون المؤجر متعسفا في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة أخرى غير المشروطة في العقد إذا ثبت أنه لم يلحق به أي ضرر من استعمال

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 74.

² عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 517.

³ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 297.

⁴ المادة 6 من المرسوم التنفيذي 69/94 المرجع السابق.

المستأجر لهذه المهنة،¹ غير أن هذا القول وإن كان يصلح وفق نصوص الإيجار القديمة، فإنه لا يصلح في ظل الأحكام الجديدة، فبموجب التعديل الجديد للقانون المدني الصادر سنة 2007 أسقط المشرع جواز إحداث المستأجر تغييرات مادية في العين المؤجرة واشترط إذن مكتوب من المؤجر لكي يقوم المستأجر بالتغييرات حتى وإن لم يلحق التغيير المحدث ضرراً بالمؤجر² فكانت نص 462 ق.م.ج، قبل التعديل تنص على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشئ أي ضرر للمؤجر"³

أما نص المادة 492 ق.م.ج، بعد التعديل فإنه يقض بما يلي: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر...."

ثانياً : استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

إذا كان الاستعمال غير مبيّن في العقد، التزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له حيث الظروف والقرائن والأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال، ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر وخاصة إذا بينت هذه المهنة في العقد، وإلى ما كان الشيء مستعملاً فيه من قبل، وإلى كيفية إعداد العين المؤجرة فقد تدل كيفية إعدادها على أنها تستعمل لغرض خاص كمنهه أو مسرح أو غير ذلك، وإلى ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار، وإلى المكان الموجودة به العين المؤجرة، وإلى العرف والعادات المحلية وقاضي الموضوع هو الذي يبين ويحدد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة إذا لم يدرج في العقد شرط أن يبين كيفية الاستعمال فيستطيع معرفة الغرض من خلال طبيعة العين.⁴

¹ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 518.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 149.

³ المادة 462 من الأمر 58-75 المرجع السابق.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 520.

ثالثا : عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال

لا يجوز ترك العين المؤجرة دون استعمال، فإذا كان استعمال العين هو طريق المستأجر إلى الانتفاع بها وتحقيق الغرض من الإيجار، فهو أيضا في مصلحة المؤجر، حتى لا تترك العين دون إشراف أو عناية، ولذلك فإن المستأجر مسؤولا عن الأضرار التي تصيب المؤجر نتيجة تركه للعين¹

كأن تصاب العين بضرر كحاجة العين إلى ترميمات تأجيرية فلا تجد من يقوم بها مما قد يسرع في اهتلاكها أو حاجتها إلى ترميمات مستعجلة فلا يتمكن المؤجر من القيام بها لعدم إخطار المستأجر له، مما قد يؤدي إلى هلاكها كليا أو جزئيا كما أن عدم استعمال العين وتركها ينقص من قيمتها الإيجارية بطريقة غير مباشرة،² ولكن المستأجر غير ملزم بالسكن في المنزل طول السنة، فقد يسكن في المنزل صيفا فقط أو شتاء فقط.³

ولكل ما سبق ذكره في هذا الصدد أنه في حالة ما إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد، أو تركها دون استعمال دون مبرر، يتعرض المستأجر إلى جزاء نتيجة إخلاله بالتزامه تجاه العين المؤجرة والجزء يتمثل في مطالبة المؤجر من المستأجر التنفيذ العيني أي المطالبة باستعمال العين المؤجرة بعناية الرجل العادي وفقا لما تم الاتفاق عليه أو وفقا لطبيعة العين وللقاضي أن يمنحه مهلة لتنفيذ التزامه كما يمكنه أن يطالب بالفسخ إذا لحقه ضررا جسيما من سوء استعمال المستأجر للعين، وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ، وفي جميع الحالات يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض أيضا إذا لحقه ضررا من جراء إخلال المستأجر بالتزامه.⁴

الفرع الثاني : الالتزام بعدم إجراء تغييرات على العين المؤجرة

تنص المادة 1/492 ق.م.ج، على أنه : " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها، ويعوض الضرر عند الاقتضاء".

¹ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 231.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 150.

³ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 231.

⁴ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 151.

ومن خلال نص هاته المادة يتضح لنا أن المشرع لم يسمح للمستأجر بالقيام بأي تغييرات إلا بموافقة المؤجر عن طريق إذن مكتوب فإذا أحدث تعبيرا بها يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض عن الضرر عند الاقتضاء، أما إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة وزادت 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 بغير ذلك.¹

لكن المشرع أجاز للمستأجر بالقيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية في سبيل الانتفاع بالعين المؤجرة على أكمل وجه، كأن يضع أجهزة توصيل المياه والكهرباء والغاز وما يشبه ذلك ولكن بشرط أن لا يهدد وضع هذه الأجهزة سلامة العقار وأن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها²

فإذا كانت الأصول الفنية تقتضي إبعاد أنابيب الغاز عن أسلاك الكهرباء مسافة معينة، فيجب على المستأجر احترام ذلك، وأن كانت أنابيب المياه والغاز توضع بشكل خارجي ولا يجوز تمريرها داخل الجدران التزم المستأجر بمراعاة ذلك أيضا ويقع عبء إثبات مخالفة المستأجر للقواعد المعمول بها في هذا الشأن على المؤجر فإذا أثبتها هذا الأخير يقوم المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالعين المؤجر ، وإذا تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر أن يطالب منه هذا التدخل على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف وتتضمن الفقرة الثانية من نص المادة 493 بأنه إذا كان تدخل المؤجر ضروري لوضع هذه الأجهزة المسموح لها فإنه يكون ملزم بمعاونة المستأجر ولا يجوز له الاعتراض على ذلك، ولكن بموافقة من المؤجر وألا يقوم المؤجر بمطالبة المستأجر برد العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالإضافة إلى التعويض حسب نص المادة 493/ق.م.ج³

المبحث الثاني : المحافظة على العين المؤجرة وردها

إن من بين الالتزامات التي يفرضها القانون على المستأجر بالإضافة إلى الالتزامات السابقة الذكر هي أن يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وذلك بالاعتناء بها والمحافظة عليها مثلما يبذلها الرجل العادي ومعناه أنه

1 محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 76. وانظر: محمد كمال مرسي باشا، شرح القانون المدني ، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 189.

2 تنص المادة 493 ق.م.ج على أنه " يكون للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز وما ينسب ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار"

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 157.

على المستأجر أن يتصرف تصرف الرجل الحذر، المعني وبالتالي عليه أن يقوم بالترميمات الخاصة بالإيجار أو الترميمات الإيجارية وهي الترميمات التي لا تتطلب تدخل المؤجر كإصلاح الزجاج أو قنوات صرف المياه وغير ذلك والمحافظة عليها من أي تلف أو هلاك ناتج عن الاستعمال الغير عادي أثناء مدة الانتفاع وإلا يعد مسؤولا عن ذلك وأيضا من ضمن الالتزامات التي تكون على عاتق المستأجر هي الالتزام برد العين المؤجرة للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار وبكيفية صحيحة وهذا ما نصت عليه المادة 502 ق.م.ج ، وعليه تكون الدراسة في إطار هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين:

المطلب الأول : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

المطلب الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة

المطلب الأول : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

بالرجوع إلى المادة 495 ق.م.ج التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة، فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتنى بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي وأن العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي تتغير حسب خطورة التعسف في الاستغلال، فإذا أصيبت العين المؤجرة بتلف أو هلاك بعد المستأجر مسؤولا عما يلحق المؤجر من أضرار ويتحمل تبعات ذلك،¹ ولكي تتناول هذا الالتزام بالتفصيل وجب علينا دراسة مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة في النوع الأول ومسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة في الفرع الثاني :

الفرع الأول : مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

حتى يكون المستأجر قد وفى بواجب المحافظة على العين المؤجرة حتى يكون المستأجر قد وفى بواجب المحافظة على العين المؤجرة وجب عليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها الاعتناء بالعين و إجراءه للترميمات التأجيرية و إخطار المؤجر بكل أمر يتطلب تدخله وهذا ما سنتطرق إليه كالاتي :

1 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 13 ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 357.

أولاً : عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين

نصت المادة 1/495 ق.م.ج على أنه : " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي ".

وليس هذا الحكم إلا تطبيقاً لمبدأ عام، إذ تنص المادة 172 ق.م.ج على أنه: "في الالتزام يعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإرادته وأن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم".

وبناء على هذين النصين إذن على المستأجر باعتباره المدين بهذا الالتزام أن يبذل في المحافظة على العين المؤجرة وملحقاتها العناية التي يبذلها الشخص العادي، فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص بل عليه أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه وأن يبذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود وبهذا يكون قد نفذ التزامه، أي أن التزامه هنا هو التزام ببذل عناية لا يتحقق نتيجة، فلو كانت العين المؤجرة عبارة عن أرض زراعية وجب عليه أن يتولى تطهير السواقي أو انتزاع الأعشاب التي يمكن أن تؤثر إن وجدت في العين، وإن كانت منزلاً وجب عليه عدم إهماله لها.¹

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر عن الأفعال التي تصدر عنه فقط، بل تمتد لتشمل أفعال من كان تابعا له ممن سمح لهم بالإقامة في العين أو استعمالها، كأفراد أسرته، والأصدقاء والضيوف والخدم والمستأجر من الباطن، و إذا كان المستأجر قد جاوز في استعماله للعين المؤجرة حدود الاستعمال المألوف من عدمه، فيكون لقاضي الموضوع معرفة ذلك وله أن يستعين في سبيل ذلك بطبقة العين، وما تم الاتفاق عليه في العقد وإلى ما جرى عليه العرف في استعمال ما يماثل الشيء المؤجر²

وإذا لم يقيم المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على العين المؤجرة وترتب على ذلك ضرر بالعين فإنه يحق للمؤجر أن يواجبه وفق ما تقتضيه القواعد العامة، إما أن يطالبه بفسخ العقد مع التعويض أو يطالب المستأجر

¹ جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار والمقاول، الطبعة 3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2014، ص 252

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308.

بالتعويض أو أن يطالب المستأجر بإصلاح الضرر أي التنفيذ العيني متى كان ممكناً،¹ كما يحق للمؤجر أن يطلب من القاضي الحكم بغرامة تهديدية عند تقاعس أو رفض المستأجر التنفيذ العيني إذا كان ممكناً وهذا ما نصت عليه المادة 174 ق وفيما يخص الإيجارات التي تخضع للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن المشرع ألزم المستأجر كضمان لحسن استعماله للعين المؤجرة طبقاً لمخضرة حالة الأماكن المحدد وقت تسليم العقار المؤجر، أن يدفع كفالة نقدية مقابل وصل يسلمه له المؤجر.²

ثانياً : قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية

يلتزم المستأجر في إطار المحافظة على العين المؤجرة القيام بالترميمات التأجيرية وهذا ما نصت عليه المادة 494 ق.م.ج والمقصود بها تلك الترميمات البسيطة التي تحتاجها العين أثناء الإيجار ويرجع في تحديد هذه الترميمات العرف وهي تختلف عن الترميمات الضرورية التي تكون لحفظ العين المؤجرة وتقع على عاتق المؤجر ومن حق المؤجر أن يجبر المستأجر عليها إذا اقتضت الضرورة ذلك، ويعد من الترميمات التأجيرية إصلاح النوافذ والأبواب، ويدخل في ذلك ألواح الزجاج والأقفال والمفاتيح وإصلاح البلاط إذا كان التلف ناشئاً من الاستعمال المألوف.³

وبما أن المستأجر هو الذي يتحمل هذه الترميمات يرجع سببه إلى افتراضه أنها نشأت نتيجة استعمال المستأجر أو تابعيه للعين المؤجرة، فإذا ثبت أن هذه الترميمات يرجع مصدرها إلى سبب أجنبي عنه، كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ الغير فإن المستأجر لا يكون مسؤولاً في هذه الحالة ويقع عبء الإثبات بأن السبب الأجنبي هو من تسبب في هذه النتائج على عاتق المستأجر، غير أنه لما كان هذا الالتزام غير متعلق بالنظام العام، غير أنه لما كان هذا الالتزام غير مغلق بالنظام العام، فإن المشرع فتح الباب على ما قد يكون بين المؤجر والمستأجر من اتفاقات بهذا الشأن⁴ كإعفاء المستأجر منها أو تقاسم نفقاتها بينهما أو التشدد فيها، ويلاحظ أن الترميمات التأجيرية وأن كانت التزاماً يقع على عاتق المستأجر إلا أنها تكون على المؤجر وذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر.⁵

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 253.

² المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-69 المرجع السابق.

³ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 548.

⁴ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 163.

⁵ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 78.

أما بالنسبة للجزاء الذي يترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام وهو الالتزام بالقيام بالترميمات التأجيرية فمن حق المؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني ويمكن للمؤجر بتخصيص من القضاء أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المستأجر عملاً بالمادة 170 ق.م.ج، كما يمكن أن يطالب بالفسخ نتيجة هذا الإخلال، وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك ويمكنه كذلك المطالبة بالتعويض إذا لحقه ضرر من جراء إخلال المستأجر بهذا الالتزام.¹

ثالثاً: التزام المستأجر بإخطار المؤجر بما يستوجب تدخله

يجب على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر أثناء مدة الإيجار، فيفترض في المستأجر أنه عالم بكل ما من شأنه أن يهدد سلامة العين، لأن العين المؤجرة بحوزته فمن واجب المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بكل أمر يتطلب تدخل هذا الأخير، فعدم إخطار المؤجر يترتب عليه هلاك العين، كما أن المستأجر يعفى من مسؤولية إخطار المؤجر إذا كان هذا الأخير عالماً أو من المفروض أنه يعلم أن سلامة العين مهددة بالهلاك أو التلف.²

ومن خلال نص هاته المادة يتضح لنا أن المستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر أثناء مدة الإجارة فيما أن العين المؤجرة بحوزة المستأجر يعد عالماً بكل ما من شأنه أن يهدد سلامتها، فمن واجبه أن يخبر المؤجر بكل أمر يتطلب تدخل هذا الأخير، وعدم إخطار المؤجر يترتب عليه هلاك العين، وفي حالة ما إذا كان المؤجر عالماً أو من المفروض أنه يعلم بأن سلامة العين مهددة بالهلاك أو التلف فالمستأجر هنا يعفى من مسؤولية إخطاره أي لا يلزم بتبليغه.

الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة

يكون المستأجر مسؤولاً عن أي تلف أو هلاك يلحق بالعين المؤجرة بشرط أن يكون هذا الهلاك سببه راجع إلى المستأجر بعدم المحافظة عليها كما يجب أن يكون أثناء مدة الانتفاع بالإيجار وقد يكون هلاك أو تلف العين المؤجرة بسبب الحريق كما قد يكون السبب في الهلاك أو تلف العين المؤجرة راجع لأسباب أخرى.³

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 78.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 309.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 79.

أما فيما يخص التلف أو الهلاك الذي ينشأ عن الحريق فتعتبر مسؤولية المستأجر في هذا الصدد مسؤولية عن تحقيق نتيجة وإعفائه منها لا بد عليه أن يثبت السبب الأجنبي ولا يستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه سلبيا، بإثبات أن الحريق لم يبدأ في العقد المؤجر له بل لا بد عليه أن يثبت أن الحريق نتج عن سبب أجنبي محدد، وهذا ما تضمنته الفقرة الأولى من نص المادة 496 ق.م.ج حيث نصت على ما يلي: "إن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا ثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله".

ويعد السبب الأجنبي قوة قاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر في عدم القيام بأعمال الصيانة.¹

وفي حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد، فالمسؤولية تقع على جميع المستأجرين بما فيهم المؤجر إذا كان شاغلا لجزء من العين ولا يكونوا متضامين بل يكون كل واحد منهم مسؤولا عن الجزء الذي يشغله، ويستطيع كل واحد منهم أن يقوم بإثبات أن النار قد ابتدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله مستأجر معين فيعفى من المسؤولية وتقع هذه المسؤولية كلها على هذا المستأجر وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 496 من القانون المدني أما بالنسبة للهلاك أو التلف الذي لا يكون سببه الحريق بل لأسباب أخرى كان يلحق العين المؤجرة فساد أثناء مدة الإيجار ويكون هذا الفساد أو الهلاك نتيجة استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالا غير مألوف، فالمستأجر في هذه الحالة يعد مسؤولا عما يلحق العين المؤجرة من تلف أو هلاك وسواء كان هذا التلف جزئي أو كلي متى كان ناشئا عن استعماله للعين استعمالا غير عاديا وهذا ما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني، كما يكون المستأجر مسؤولا عن الأعمال التي تصدر عن تابعه وكذلك عن أعمال كل شخص يدخل العين بموافقة ويستعملها ولا يمكنه التخلص من مسؤولية إثبات أنه بذل العناية اللازمة في رقابتهم فإن كان هذا يعفيه من المسؤولية التقصيرية ففي هذه الحالة نحن بصدد مسؤولية عقدية، فالمستأجر ملزم بالمحافظة والاستعمال وفق لمعيار الرجل العادي وببذل غاية المسؤولية هنا مفترضة لا يمكن دفعها عن المستأجر إلا بإثبات السبب الأجنبي.²

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 97.

² المرجع نفسه، ص 97.

المطلب الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة

بما أن عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة، فإن من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد العين المؤجرة الذي تسلمها عند بدء الإيجار، ولكن تحديد نطاق هذا الالتزام يتطلب تحديد الحالة التي يتم عليها التسليم وكيفيته ومكانه وزمانه، إضافة إلى الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام هذا من جانب ومن جانب آخر لابد علينا أن نعرف حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين المؤجرة طيلة فترة الإيجار.¹

وعليه سنتناول هذا المطلب من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول : نطاق الالتزام برد العين المؤجرة

لمعرفة نطاق الالتزام برد العين المؤجرة وجب علينا التطرق إلى النقاط الآتية:

أولاً : كيفية رد العين المؤجرة

يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق، ولو لم يستول عليها استيلاء مادياً، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علماً بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه.

وهذا ما أقرته المادة 503 ق.م.ج الجزائري حيث جاء نص المادة كما يلي: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت وقت تسلمها، ويجزر وجهها محضر أو بيان وصفي بذلك

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس، المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه".

¹ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 303.

يتضح من خلال هذا النص أن المستأجر يلتزم بموجب عقد الإيجار برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها فهو يلتزم برد العين التي تسلمها بالذات ولا يجوز له أن يرد شيئا آخر غيرها ولو كان خيرا منها دون موافقة المؤجر، فإذا تبين أن حالة العين عند الرد تختلف عن حالتها وقت التسليم، فإما أن يكون ذلك بسبب أن العين تلفت أو هلكت¹ وإما أن يكون ذلك بسبب آخر كأن يكون هناك نقص في ملحقاتها، أو أن تكون العين ضاعت كلها أو بعضها، وتتحدد حالة العين عند البدء بالانتفاع بموجب محضر تسليم تبين فيه أوصاف العين، وإذا تم التسليم بدون محضر أو دون بيان وصفي ففي هذه الحالة يفترض أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة وبالتالي يجب عليه أن يردها بذات الحالة التي تسلمها عليها.²

ويتم الرد بنفس الكيفية التي تم بها التسليم، ويكون ذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق، ويكون المستأجر قد وفى بالتزامه بالرد ولو لم يتسلمها المؤجر تسليما ماديا، مادام المستأجر قد أخبره أنها تحت تصرفه كما أنه يتم رد العين المؤجرة بالكيفية التي تتفق مع طبيعتها.³

وقد يكون رد العين المؤجرة إما فعليا أو حكما، فيكون الرد فعليا عندما توضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر وعدم وجود عائق يمنعه من استلامه، بحيث تنتقل حيازة العين المؤجرة ماديا أو فعليا من يد المستأجر إلى المؤجر، أو يخلي المستأجر العين ويعلم المؤجر بذلك وواقعة الرد واقعة مادية يستطيع المستأجر أن يثبتها بجميع طرق الإثبات ومنها الشهادة والقرائن، أما في رد العين المؤجرة حكما أو معنويا فيكون المستأجر موفيا بالتزامه بالرد بالرغم من عدم انتقال العين إلى المستأجر، كأن تنتهي مدة الإيجار وتبقى العين تحت يد المستأجر بصفته مالك،⁴ وذلك عندما يقدم المستأجر على شراء العين المؤجرة كما هو الحال في الإيجار المقترن مع الوعد بالبيع أو بصفته مستعير.

¹ صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليمان، عقد الإيجار الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، الموسم الجامعي 2012-2013، ص 57.

² المرجع نفسه، ص 58.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 189.

⁴ عباس العبودي، المرجع السابق، ص 303.

ثانيا : زمام ومكان الرد ونفقاته

إن ميعاد رد العين المؤجرة يتحدد بوقت انتهاء الإيجار، سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك وفي حال تأخر المستأجر برد العين يسأل عن أي تأخير دون مسوغ قانوني، ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يتأخر في تسليم العين عن هذا الميعاد تمسكا بحقه في الحبس لاستيفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر بسبب العين المؤجرة، كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية، والتعويض عن انتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته بسبب بيع العين المؤجرة والتعويض عما استحدثه المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غرس أو غير ذلك من التحسينات¹ وهذا ما تضمنته نصوص المواد 123 والمادة 200 ق.م.ج.

كما قد يمنح القاضي مهلة للمستأجر لتنفيذ التزامه وفي هذه الحالة ينفذ المستأجر التزامه بعناية الرجل الحريص وهذا ما نصت عليه المادة 210 ق.م.ج.

أما عن مكان رد العين المؤجرة فالمشروع لم ينص عليه في أحكام خاصة وعليه يتم ردها في المكان المتفق عليه، وإذا لم يكن هناك اتفاق ففي المكان الذي يقضي به العرف وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف وجب تطبيق القواعد العامة²

ثالثا : جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد

إذا امتنع المستأجر عن رد العين المؤجرة أو تأخر في رده أو إذا امتنع المستأجر عن رد العين المؤجرة أو تأخر في رده أو ردها ردا معيبا أو غير ذلك جاز للمؤجر أن يطلب من المستأجر التنفيذ العيني طبقا للقواعد العامة وذلك برفع دعوى استعجاليه مطالبا بإخلاء العين المؤجرة وله أن يطالب بالتعويض إذا لحق المؤجر ضررا من جراء تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة والتأخير يشمل أجرة العين عن فترة التأخير، وكذلك تعويضه عن التلف الذي يكون قد أصاب العين وعمما لحق المؤجر من الضرر أما إذا رد المستأجر العين المؤجرة عند انتهاء العقد بغير حالة تسلمها ففي هذه الحالة يلزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي وأن سبب تلف أو هلاك العين لا يرجع إلى عدم المحافظة عليها ويتبين ذلك من خلال تحرير محضر الرد فأى تلف يلاحظ في المحضر ينسب إلى

¹ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 251.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 192.

المستأجر إلا إذا أثبت أنه لا ينسب إليه أما في حالة عدم تحرير محضر بالإثبات يكون على عاتق المؤجر وهذا ما تضمنته المادة 2/503 ق.م.ج¹

الفرع الثاني: حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين

إن المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين قد تكون ضرورية أو نافعة أو كمالية وستتطرق لكل واحدة على حدى.

أولاً : المصاريف الضرورية: ويقصد بالمصاريف الضرورية هي المصاريف التي ينفقها المستأجر من أجل حفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، كالمصاريف التي ينفقها من أجل إعادة بناء الجدار الآيل للسقوط أو التي ينفقها من أجل تقوية أساس البناء وغير ذلك.²

فالأصل أن المؤجر هو الذي يلتزم بإنفاقها من أجل صيانة العين المؤجرة، ولكن يجوز للمستأجر أن يقوم بها بدلا عن المؤجر ثم يرجع بما أنفقه من مصروفات على المؤجر تطبيقا للقواعد العامة.³

فإذا لم يرد المؤجر للمستأجر قيمتها فالمستأجر له الحق في المطالبة بها عند انتهاء عقد الإيجار وهذا ما تضمنته المادة 1/839 ق.م.ج،⁴ ولكن قبل أن يقوم بها المستأجر عليه أن يعذر المؤجر بالقيام بها بموجب محدد قضائي واتصافها بالاستعجال وهذا ما نصت عليه المادة 480 و 497 ق.م.ج⁵

ثانيا : المصروفات النافعة

وهي التي تؤدي إلى الزيادة في العين دون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له أي هي تلك التي يقصد من ورائها تحسين العين، والمشرع الجزائري فرق بين المصروفات التي يقوم المستأجر بإنفاقها بإذن المؤجر وبين تلك التي تكون بدون إذن المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 1/492 ق.م.ج.

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 81.

² علي الهادي العبيدي، المرجع السابق، ص 324.

³ عبد الرزاق السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 615.

⁴ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 82.

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 197.

فالمصرفوات التي يتم انفاقها بإذن المؤجر حسب نص المادة 3/492 ق.م.ج يستوجب على المؤجر أن يدفع للمستأجر ما أنفقه من التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ولا يستطيع المؤجر أن يطالب بإزالة هذه التحسينات لأنها تمت بعلمه وهذا ما يدل على حسن نية المستأجر وهذا ما تضمنته نص المادة 785 ق.م.ج :

أما فيما يخص التغييرات التي يحدثها المستأجر دون إذن من المؤجر يعد إخلالا بالتزامه لأنه لم يستأذن من المؤجر، ومن المفروض أنه إذا كانت إزالة هاته التغييرات التي قام بها المستأجر تلحق ضررا بالمؤجر أن يحكم المشرع بأحقية المؤجر في استيفائها دون دفع أي تعويض¹

لأن المستأجر يعتبر سيء النية هنا لأنه لم يستأذن المؤجر عند إحداثها ولا يصح القول في هذه الحالة أن المؤجر قد أثرى على حساب المستأجر دون سبب لأن الإثراء هنا لم يكن بغير سبب وإنما سببه إخلال المستأجر بالتزاماته وعدم قدرته على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، وفي هذا الصدد ألغى المشرع المادة 504 من القانون المدني والتي كانت تنظم التحسينات النافعة التي تزيد من قيمة العقار ويعود سبب إلغاء هاته المادة بأنه رأى فيها تكرار لما قضت به الأحكام العامة.²

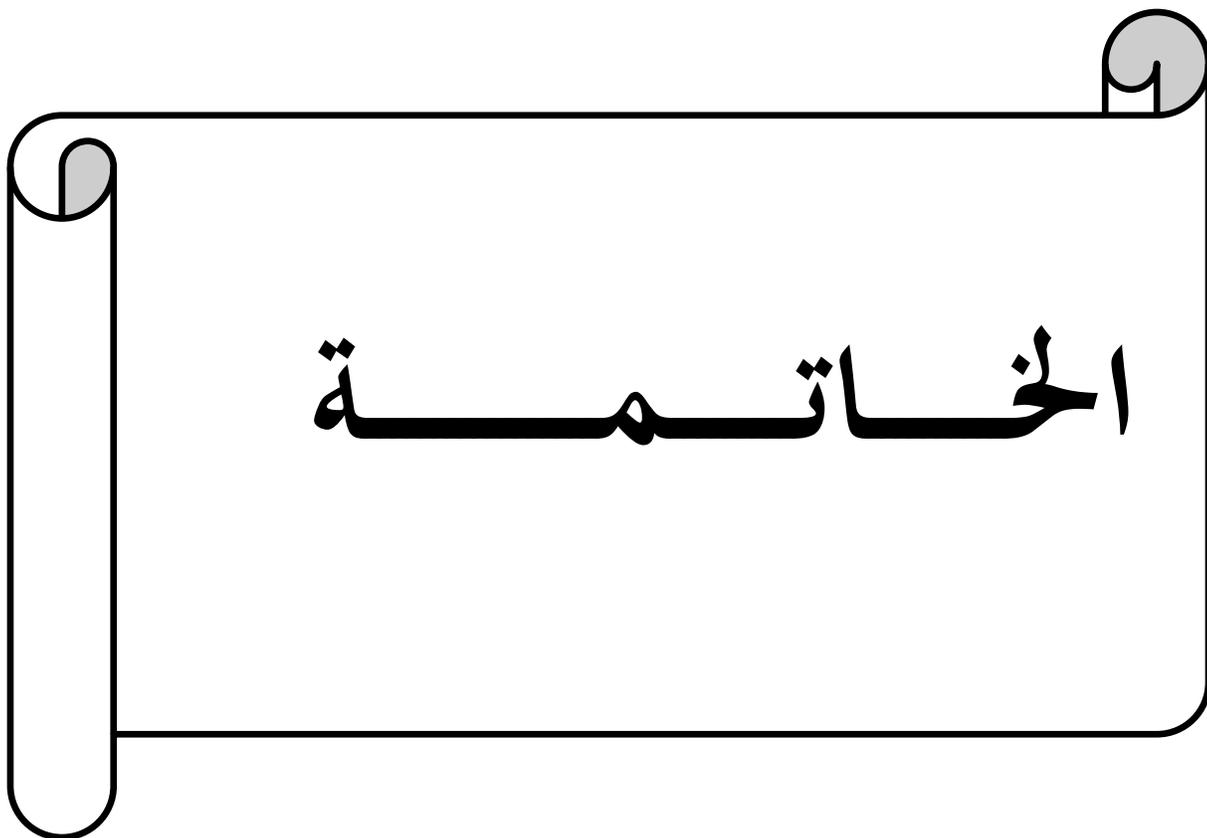
ثالثا: المصاريف الكمالية

وهي التي تؤدي إلى زخرفة العين المؤجرة وتحميلها، ومن ذلك قيامه بكساء الجدران بالورق أو رسم صور عليها أو إعادة طلائها وتعبير لونه وهذه المصرفوات غير لازمة للمحافظة على العين ولكن يقوم بها المستأجر لرفاهيته الشخصية فقط لذا لا يتحملها المؤجر ولا يلزم بردها حيث نصت المادة 3/839 ق.م.ج على أن: "..... إذا كانت المصرفوات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى إلا إذا اختار الملك أن يستبقياها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم"³

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 198.

² المرجع نفسه، ص 198.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 83.



خاتمة :

بعد هذه الدراسة التحليلية لموضوع حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري اتضح لنا أن المشرع الجزائري من خلال تعديله لعقد الإيجار بموجب القانون المدني 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، ومن خلال المراسيم المنظمة لعقد الإيجار قد أولى حماية قانونية للمستأجر ويتجلى ذلك من خلال المستجدات التي جاء بها تعديل هذا القانون في إطار هذا الموضوع حيث أكد على مجموعة من الحقوق وفي المقابل فرض عليه جملة من الالتزامات وهذا ما شكل لنا دافع من أجل البحث ورفع الغموض الذي كان يشوب تفكيرنا، وذلك تماشياً مع التطور الذي تشهده أحدث التعديلات الواردة على حقوق والتزامات المستأجر.

حيث تتمثل حقوق المستأجر في حقه في استلام العين المؤجرة للإنتفاع بها ولكي يتحقق هذا الغرض وجب على المؤجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، كما يجب عليه أن يسلمها في حالة صالحة للإنتفاع بها وإلا عد محلاً بالتزامه، ويقوم المستأجر بدوره بالإنتفاع بالعين على الوجه المشروع وحسب طبيعة العين المؤجرة وتبعاً لإتفاقه مع المؤجر، كما يعد حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حقاً شخصياً لا حقاً عينياً، كما ذهب إليه رأي البعض، وهذا ما توصل إليه الاجتهاد القضائي، حيث يتطلب تدخل المؤجر ليمكن المستأجر من هذا الإنتفاع وبمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي حق المستأجر للإنتفاع بالعين المؤجرة.

ولعل أهم تعديل طرأ بموجب قانون 07-05 فيما يتعلق بحقوق المستأجر هو الحق في البقاء الذي كان المشرع الجزائري يكفله للمستأجر في ظل القانون المدني القديم، حيث كان يقره لفئة محددة قانوناً تملك صلاحيات البقاء بالمحل السكني دون إمكانية طلب إخلائهم من طرف المؤجر صاحب المسكن أو من انتقلت إليه ملكية هذا المسكن بكل الطرق، ولكن بموجب تعديل القانون المدني 07-05 ألغى الحق في البقاء فأصبح لا يمكن التمسك بحق البقاء وورد عليه استثناءات نص عليها المشرع في المادة 507 مكرر من هذا التعديل، حيث يبقى بموجب هذا التعديل الحق في البقاء ساري المفعول فيما يخص الإيجارات المبرمة قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93-03 المتضمن النشاط العقاري إلى حين مرور 10 سنوات من نفاذ قانون 2007، وأيضاً يستفيد من حق البقاء الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون.

وأيضاً من الحقوق التي يقرها القانون للمستأجر هو التصرف في حق الانتفاع إما بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، ولكن هذا بعد أخذ إذن مكتوب من المؤجر، حيث كان في ظل القانون المدني القديم لا يشترط الإذن المكتوب وإنما تكفي الموافقة الصريحة على ذلك.

أما الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر تتمثل في التزامه بدفع الأجرة، وهذا ما يعد من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر والتي تعد ركنا في عقد الإيجار وقد يكون بدل الإيجار نقداً أو عملاً معيناً يقوم به المستأجر، كما يلتزم أيضاً المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له ووفقاً لطبيعتها، بالإضافة إلى التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وذلك بالاعتناء بها والمحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي، وبعد انتهاء مدة الإيجار يلتزم برد العين المؤجرة للمؤجر بنفس الحالة التي كانت عليها وقت تسلمها.

و من خلال ما سبق ذكره توصلنا إلى جملة من النتائج في هذا الصدد هي :

- أن المشرع الجزائري قد حقق التوازن العقدي بموجب تعديل القانون المدني 07-05 بين المؤجر باعتباره مالكا والمستأجر وفي المقابل قام بالقضاء على العديد من المشاكل التي كانت مطروحة على شكل عقد الإيجار، ولعل أهم المشاكل التي قضى عليها هذا التعديل هو الحق في البقاء الذي هز ثقة المؤجرين، حيث أصبحوا لا يريدون إبرام عقد الإيجار وذلك لأن حق البقاء كان يشكل عائقاً كبيراً للمؤجر بسبب عدم تمكنه من استرجاع مسكنه بعد انتهاء مدة الإيجار، مما دفع المشرع إلى إلغاء هذا الحق وتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر على عكس القانون المدني القديم من أجل الحد من هذه المشكلة .

- وإذا أردنا أن نقف عند حرفية نص المادة 505 ق.م.ج التي تتضمن بأن المستأجر لا يستطيع أن يتنازل عن الإيجار أو إبرامه إيجاراً من الباطن، إلا بموافقة كتابية والملاحظ أن المشرع بنصه على هذه القاعدة أحال الاستثناء قاعدة والقاعدة استثناء، وهذا خلافاً للكثير من التشريعات التي جعلت من حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن هو الأصل ولا يمنع أو يقيد من ذلك إلا اتفاق المؤجر والمستأجر على عدم جوازه، ومن خلال هذه النتائج التي توصلنا إليها تبادرت في أذهاننا توصيات وهي:

أولاً : ضرورة النص صراحة على حقوق المستأجر بموجب نصوص قانونية وتنظيمها وإدراجها في قسم خاص بها.

ثانيا : ضرورة إعادة صياغة نص المادة 505 من القانون المدني الجزائري وجعلها كباقي التشريعات وذلك بجعل القاعدة استثناء والاستثناء قاعدة.

ثالثا : ذكر المشرع الجزائري ملحقات في القانون المدني، إلا أنه لم ينص بنص صريح يحدد المقصود بالملحقات، وماهي الأشياء التي تدخل ضمن الملحقات، الأولى بالمشرع الجزائري تداركه وذلك بنص يحدد المقصود بالملحقات كما هو منصوص عليه في أغلب التشريعات الأخرى.

وبهذا نكون قد حاولنا قدر المستطاع الإلمام بهذا الموضوع، لكن يبقى البحث حول هذا الموضوع محل استلهام أدمغة المفكرين والباحثين في هذا المجال حول نقاط تحتاج التفصيل كالبحث في المنازعات المتعلقة بالمستأجر و غيرها.

الملاحق

الملحق رقم 1

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ، والموقع
أسفله.

. حضر .

المؤجر / السيد :.....

- المولود :ب....."....." بتاريخ :.....
- الساكن :ب.....
- الحامل : لبطاقة التعريف **لرخصة السياقة** رقم :.....
- الصادرة : عن دائرة.....بتاريخ :.....

المؤجرة / السيدة :.....

- المولودة :ب....."....." بتاريخ :.....
- الساكنة :ب.....
- الحاملة : لبطاقة التعريف **لرخصة السياقة** رقم :.....
- الصادرة : عن دائرة.....بتاريخ :.....

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه **أجر** بموجب هذا العقد **ملتزما** بكل الضمانات القانونية و
العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لمدة :.....مغلقة غير قابلة للتجديد إبتداء من تاريخ
.....

و التي صرحت للموثق الموقع أسفله أنه **أجر** بموجب هذا العقد **ملتزمة** بكل الضمانات القانونية و
العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لمدة :.....مغلقة غير قابلة للتجديد إبتداء من تاريخ
.....

و الذان **صرحا** للموثق الموقع أسفله **أنهما أجزا** بموجب هذا العقد **ملتزمين** بكل الضمانات القانونية
و العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لمدة :.....مغلقة غير قابلة للتجديد إبتداء من تاريخ
.....

المستأجر / السيد :.....

- المولود :ب....."....." بتاريخ :.....
- الساكن :ب.....
- الحامل : لبطاقة التعريف **لرخصة السياقة** رقم :.....
- الصادرة : عن دائرة.....بتاريخ :.....

المستأجرة / السيدة :.....

- المولودة :ب....."....." بتاريخ :.....
- الساكنة :ب.....
- الحاملة : لبطاقة التعريف **لرخصة السياقة** رقم :.....
- الصادرة : عن دائرة.....بتاريخ :.....

الماضر و القابل بنفسه لشروط العقد و المسكن المعين فيما يلي .
الماضرة و القابلة بنفسها لشروط العقد و المسكن المعين فيما يلي .
الماضرين و القابلين بنفسهما لشروط العقد و المسكن المعين فيما يلي .

عقد إيجار مسكن .

بتاريخ :

الفهرس :

. التعيين .

مسكن صالح و مخصص للسكن كائن بتراب بلدية دائرة ولاية يقع بحي
..... يحمل رقم " " هذا المسكن يشتمل مساحته الإجمالية مترا مربعا (..... م 2) .

. هذا المسكن يملكه المؤجر .

[في حالة بنائه على قطعة أرض بطريق التنازل من البلدية]

أولا / بالنسبة للأرض : فبطريق التنازل من بلدية بموجب عقد إداري تلقاه رئيس بلدية بتاريخ تحت رقم
ثانيا / أما البناءات : فقد أقامها من ماله الخاص بموجب رخصة البناء رقم المسلمة له من نفس البلدية بتاريخ كما هو ثابت أيضا بشهادة الوجود رقم المسلمة له من نفس البلدية بتاريخ

[في حالة الشراء بموجب عقد إداري مشهور]

بطريق الشراء من أملاك الدولة لولاية بموجب عقد إداري تلقاه السيد(ة) مدير الأملاك لولاية بتاريخ سجل بمكتب التسجيل ب..... بتاريخ ، شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ مجلد رقم

[في حالة الشراء بموجب عقد توثيقي]

بطريق الشراء من السيد(ة) بموجب عقد تلقاه الأستاذ الموثق ب..... بتاريخ سجل بمكتب التسجيل ب..... بتاريخ شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ مجلد رقم

. في حالة الإرث .

بطريق الإرث من المرحوم المولود ب بتاريخ و المتوفي ب..... بتاريخ

و الكل كما هو ثابت من :

أولا : عقد فريضة المرحوم الذي تلقاه الأستاذ الموثق بمكتب التوثيق ب..... بتاريخ و المسجل بمصلحة التسجيل ب..... بتاريخ

ثانيا : شهادة توثيقية بعد وفاة المرحوم المذكور أعلاه تلقاها الأستاذ الموثق بمكتب التوثيق ب..... بتاريخ سجلت هذه الشهادة بمصلحة التسجيل ب..... بتاريخ و شهرت نسخة منها بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ مجلد : رقم :

و كما يوجد هذا المسكن يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ و هو معروف أتم المعرفة من الطرف المستأجر الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه و قبل به بالحالة التي هو عليها الآن ، من غير شرط أو قيد .

. مقابل الايجار .

تم هذا الايجار و قبله الطرفان لقاء أجرة شهرية قدرها دينار جزائري (..... دج) ،

[عند دفعها كل شهر]

إلتزم الطرف المستأجر بأدائها للطرف المؤجر شهريا في أول كل شهر دون تأخير .

[عند دفعها كاملة جملة واحدة]

أداها الطرف المستأجر للطرف المؤجر المعترف بذلك كلها جملة واحدة على وجه التسبيق عن كامل المدة المعينة أعلاه خارج المكتب و دون نظر أو معاينة الموثق الموقع أسفله و هذا إبراء تام و نهائي عنها.

[عند دفع قسط و بقاء قسط آخر]

دفع منها الطرف المستأجر مقابل الإيجار عن مدة أما الباقي من مقابل الإيجار فقد إلتزم بدفعه

و حول مقابل الايجار وقع الاتفاق على ما يلي :

أولا/ تؤدي مبالغ الايجار بالمسكن المؤجر نقدا مقابل وصل لا يمكن آخر ولا بكيفية أخرى
ثانيا / عند عدم أداء مقابل الإيجار لشهر واحد بعد حلول أجله , أو عدم تنفيذ شرط واحد من الشروط التالي ذكرها يفسخ هذا الإيجار حتما إن شاء الطرف المؤجر ذلك بعد مضي شهر على التنبيه بالدفع بقي بدون جدوى تضمن نيته الصريحة بإستعمال هذا الشرط و هذا رغم كل إيداع أو عرض لاحقين و اتفق الطرفان في هذا الشأن على إختصاص السيد قاضي محكمة موقع العقار للحكم بمجرد أمر إستعجالي إضافة إلي وجوب إنذار مسبق لكل طرف قبل نهاية المدة بستة أشهر برسالة مضمنة أو عن طريق المحضر القضائي :

(أ) بفسخ هذا الإيجار في حالتي عدم الدفع بعد أمر بالآداء أو عدم التنفيذ بعد إنذار .

(ب) بطرد الطرف المستأجر و كل من هو حال من طرفه إن إقتضى الحال .

ـ التكاليف و الشروط ـ

تم هذا الإيجار و قبله الطرفان وفق الشروط و الإلتزامات القانونية و العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لاسيما التالية التي إلتزم الطرف المستأجر بالقيام بها و تنفيذها و هي :

أولا / يأخذ المسكن المعين أعلاه المؤجر بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن و يصونه و يحافظ عليه بالترميمات الواجبة بحيث يعيده عند نهاية الإيجار على الحالة التي أحذه عليها , و له الحرية في إحداث ما يراه صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند نهاية أمد الإيجار مطالبة الطرف المؤجر بأي تعويض عن التحسينات التي أضافها

ثانيا / لا يسوغ له إحداث أي تغيير أو هدم أو فتح جدار أو نافذة إلا بإذن الكتابي الصريح للمؤجر و يتحمل المضايقات و يترك القيام بأعمال الترميم كبيرة كانت أو صغيرة و كذا التغييرات و التحسينات و البناءات الجديدة التي يرى المؤجر ضرورتها و لو تجاوزت مدتها أربعين يوما دون أن يكون له المطالبة بأي تعويض أو تخفيض الإيجار

ثالثا / يؤدي الضرائب و الرسوم و سائر التكاليف التي يؤديها المستأجرون عادة ، لا سيما مصاريف إستهلاكه من الماء و الكهرباء و الهاتف عند الإقتضاء .

رابعا / لا يجوز له الرجوع علي الطرف المؤجر في حالة وقوع أية حوادث في المسكن المؤجر كما لا يجوز له التنازل عن حقه في الإيجار الحالي أو تأجيله كلياً أو جزئياً إلا بإذن كتابي صريح من الطرف المؤجر .

خامسا / في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية للطرف المستأجر يفسخ هذا الإيجار بقوة القانون ابتداء من تاريخ الحكم بالتفليس إن بدا ذلك للمؤجر و لا يكون لدائنيه مواصلة الإستغلال بشخص آخر يختارونه ولا يكون له التنازل عن حقه في الإيجار للمدة الباقية .

سادسا / كما يلتزم الطرف المؤجر من جهته بصيانة المسكن المؤجر بحيث يبقية على حالته الراهنة ليستطيع المستأجر إستغلاله حسبما أعد له دون شغب أو تعرض أو منازعة منه .

سابعا و أخيرا / يلتزم الطرف المستأجر بدفع سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة علي هذا العقد و توابعه القانونية بما في ذلك نسخة تنفيذية للطرف المؤجر .

ـ الموطن ـ

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية و العادية ، إتخذ كل طرف موطناً له مقر سكنه المذكور أعلاه , يمكن مخاطبته فيه عند اللزوم .

التأمين على الكوارث الطبيعية :

طبقا للأمر رقم 12/03 الصادر في 26 أوت 2003 المتضمن إجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية فأن الطرف **المؤجر** قدم لنا عقد تأمين من ----- يحمل رقم --- مؤرخ في -

[في حالة عدم وجود الضمان]

. الضمان .

تم هذا العقد و رضي به الطرفان دون أي مبلغ ضمان ، حيث صرح الطرف المؤجر للموثق الموقع أسفله ، بعد تنبيهه لذلك ، أنه يعفى الطرف المستأجر من دفع أي مبلغ على وجه الضمان .

[في حالة وجود الضمان]

. الضمان .

لأجل أمن و ضمان تنفيذ شروط هذا العقد و خاصة أداء مقابل الإيجار و إعادة المسكن المؤجر في حالة حسنة سلم الطرف المستأجر بوجه الضمان للطرف المؤجر المعترف بذلك التسليم مبلغا قدره :
.....دينار جزائري (..... دج) .

يسترجعه المستأجر عند نهاية الإيجار بعد التأكد من حسن إحترام الشروط القانونية الواردة بالعقد أعلاه و تسديد جميع ما بذمته من التكاليف .

. الحالة المدنية .

صرح الطرف المؤجر تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية و أنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنه غير متبوع أو محتمل أن تمسه النصوص المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني و أن المسكن المؤجر حاليا بموجب هذا العقد ، خال و سالم من أي احتلال أو دين أو تبعية .

. تلاوة القوانين والتأكيدات .

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113 ، 118 ، 119 ، 133 ، 134 من قانون التسجيل المعدل و المتمم فصرح كلا الطرفين بعد إستجوابهما كل على حدة ، جازمين تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأجرة الشهرية المتفق عليها بين الطرفين و أكد الموثق الموقع أسفله بدوره ، أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه .

الإشهاد

أبرم هذا العقد و حرر بمحضر شاهدي التعريف الذان أكدا للموثق الموقع أسفله هوية و أهلية الطرفين مؤكدا معرفتهما معرفة تامة و أكيدة و هما :

أولا / السيد : ... المولود ب..... ولاية ... بتاريخ ... جزائري الجنسية الساكن ب.....
الحامل لرخصة السياقة لبطاقة التعريف رقم..... المسلمة له من دائرة بتاريخ

ثانيا / السيد : ... المولود ب..... ولاية ... بتاريخ ... جزائري الجنسية الساكن ب.....
الحامل لرخصة السياقة لبطاقة التعريف رقم..... المسلمة له من دائرة بتاريخ

- . إثباتا لما ذكر .
- حرر و إنعقد بمكتب التوثيق ببرج الكيفان الجزائر .
- في سنة ثمانية وألفين .
- و في يوم :
- و بعد التلاوة بصم و وقع الحاضرون مع الموثق .

عدد الصفحات
عدد التشطيبات
عدد التخریجات

الموثق

قائمة المصادر والمراجع

- 1- أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1985م.
- 2- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار والمقاوله، الطبعة 3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2014.
- 3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
- 4- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة منقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.
- 5- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001
- 6- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996
- 7- د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1997-1998
- 8- عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 9- د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، الطبعة 8، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.

- 10- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004
- 11- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- 12- د. محمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008-2009.
- 13- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 14- د. مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 2002.
- 15- محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- 16- محمد صبري سعدي، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول عقد الكفالة، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، سنة 1991-1992.
- 17- محمد كمال مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004.
- 18- نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 19- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

الرسائل الجامعية :

- صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليمان، عقد الإيجار الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة
نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، الموسم الجامعي
2012-2013.

النصوص القانونية :

أ / الأوامر والقوانين :

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1935هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1957 المتضمن
القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-10
المؤرخ في 20 يونيو 2005.
- 2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي عام وتأسيس السجل
العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
- 3- القانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم للأمر 75-58
المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، عدد 31.
- 4- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 07 رمضان 1413هـ الموافق لـ 01 مارس 1933 المتضمن
النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1933.

ب/ المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن والتابع لمكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12 المؤرخة سنة 1977.

2- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ الموافق لـ 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93، الجريدة الرسمية، عدد 17.

الفهرس

أ..... مقدمة

الفصل الأول : حقوق المستأجر

6..... المبحث الأول : الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها

6..... المطلب الأول : الحق في استلام العين المؤجرة

6..... الفرع الأول : مضمون الالتزام بالتسلم

9..... الفرع الثاني : زمان ومكان التسلم

11..... الفرع الثالث : كيفية التسلم

13..... المطلب الثاني : الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة

14..... الفرع الأول : كيفية الانتفاع

14..... الفرع الثاني : طبيعة حق الانتفاع للمستأجر

18..... المبحث الثاني : الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع

19..... المطلب الأول : الحق في البقاء

19..... الفرع الأول : الحق في البقاء قبل تعديل قانون 05-07

23..... الفرع الثاني : الحق في البقاء بعد تعديل قانون 05-07

26..... المطلب الثاني : تصرف المستأجر في حق الانتفاع

27..... الفرع الأول : ماهية التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

29..... الفرع الثاني : أحكام وآثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

الفصل الثاني : التزامات المستأجر

37..... المبحث الأول : دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

37..... المطلب الأول : الإلتزام بدفع الأجرة

37..... الفرع الأول : مضمون الإلتزام بدفع الأجرة

43..... الفرع الثاني : ضمانات الوفاء بالأجرة

45..... المطلب الثاني : الإلتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

45..... الفرع الأول : كيفية استعمال العين المؤجرة

48..... الفرع الثاني : الإلتزام بعدم إجراء تغييرا على العين المؤجرة

49..... المبحث الثاني : المحافظة على العين المؤجرة وردها

50..... المطلب الأول : الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

50..... الفرع الأول : مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

53..... الفرع الثاني : مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة

55..... المطلب الثاني : الإلتزام برد العين المؤجرة

55..... الفرع الأول : نطاق الإلتزام برد العين المؤجرة

58..... الفرع الثاني : حكم المصرفات التي أنفقها المستأجر على العين

61..... خاتمة

64..... الملاحق

71..... قائمة المصادر والمراجع

75 الفهرس