

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص



عنوان البحث

عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري
في سنة 2007

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
شعبة القانون الخاص / تخصص القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الاستاد

■ عثمان بلال

من إعداد الطالبان :

■ أرزقي ليلية

■ أعراب ليليا

لجنة المناقشة:

ماتسة لامية..... رئيسة.
عثماني بلال..... مشرفا .
خنشاش عبد الحق..... ممتحنا

السنة الجامعية

2013/2012

تشكرات

قال الرسول صلى الله عليه و سلم : (لا يشكر الله من لا يشكر الناس)

فالحمد كله لله و جزيل الشكر له

بهذه المناسبة لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من مد لنا يد العون سواء ماديا أو معنويا لإنجاز هذا العمل المتواضع ، و الذي نأمل من خلاله أن نكون قدمنا شيئا و لو بسيطا .

إلى الأستاذ المشرف عثمانى بلال الذي ساعدنا بتوجيهاته .

إلى موظفي مكتبات جامعة :الجزائر، سطيف و جيجل.

إلى كلية الحقوق L M D و مشرفوها بجامعة عبد الرحمان ميرة.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى بسمة الحياة و سر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي ، إلى أعز شخص إلي

أمي الحبيبة.

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، أرجو من الله أن يمدد في عمره ليكون دائما عمادي و

دعمي

أبي العزيز.

إلى أختي الغالية سمراء و إلى إخوتي لمين، نبيل، محمود، و سمير ، سندي في الدنيا و

لا أحصي لهم فضل.

إلى كل أصدقائي الذين ساعدوني و وقفوا بجنبي طوال مشواري الدراسي، بالأخص غنية

و فيروز.

إلى أساتذتي الكرام و كل رفقائي في الدراسة.

و إلى كل من سقط من قلبي سهوا.

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي المتواضع.

ليلة

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من سعى و شقى لإنعامنا بالراحة و الهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي إلى
طريق النجاح

أبي العزيز.

إلى من أرضعتني الحب و الحنان، إلى القلب الحنون، إلى ملاكي في الحياة

أمي العزيزة.

إلى من حبهم يجري في عروقي أخواتي :- كاتية و زوجها بلقاسم

_ سندرا

- صونيا

- سيندي

إلى من قدم لي يد العون، منير دربي و مثلي الأعلى الأستاذ بوعلام بoudine.

إلى من أحببتهم و أحبوني أعز أصدقائي سفيان، غوزة، ليديا.

إلى كل من عرفتهم خلال مشواري الدراسي.

إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد كي أصل إلى إنجاز هذا العمل المتواضع.

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ج ر ج ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د ب ن : دون بلد النشر

ص : الصفحة

ق أ ج : قانون الأسرة الجزائري

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ثانيا : باللغة الفرنسية

P : page

Op- cit : ouvrage précédemment cité

مقدمة

يعتبر العقد أهم مصدر إرادي للالتزام، إذ أصبح هذا الاتفاق بين طرفين أو أكثر على إحداث أثر قانوني، وسيلة مثلى لتبادل المصالح المتنوعة بين أفراد المجتمع، على اعتبار أنه يستحيل على الفرد في الواقع أن يعزل عن المجتمع الذي يعيش فيه .

يعتبر الإيجار من أهم العقود المسماة و من أكثرها انتشارا في الواقع، ما جعل بالمشرع الجزائري يهتم بهذا العقد من خلال تنظيمه لصفحة مفصلة في التقنين المدني من المادة 467 إلى 537⁽¹⁾، مما يبين الأهمية التي منحها المشرع لهذا العقد.

ما زاد من الأمر أهمية في الجزائر هو أزمة السكن التي عرفتها البلاد منذ مدة زمنية بسبب النمو الديموغرافي السريع من جهة و عدم توفر السكنات الجاهزة للاستعمال في وقت مضى، ما أدى إلى ارتفاع رهيب في أسعار العقار و حال دون إمكانية امتلاك عقارات للسكن أو ممارسة أي نشاط تجاري، و اتضح أن الحل الأنسب هو الاستئجار لاستيفاء هذه الحاجة الضرورية، و في الواقع بذلت الدولة الجزائرية من خلال قطاعها العام جهودا كبيرة في هذا المجال بغية المساهمة في التخفيف عن المواطن، سواء من خلال تحملها مسؤولية بناء المساكن و تأجيرها للمواطنين أو من خلال ما يسمى بمكاتب الترقية و التسيير العقاري عبر كل ولايات الوطن من أجل تأجير المساكن الاجتماعية التابعة لها للمواطن. رغم هذه الجهود المبذولة، لم تتمكن هذه المكاتب منفردة من التخفيف من حدة المشكلة².

إن الملفت للانتباه في مجال الإطار القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني هو التعديل الذي أدخله المشرع الجزائري من خلال القانون 07-05⁽³⁾، إذ أدخل المشرع أحكاما جديدة متعلقة بإنشاء و آثار وانقضاء عقد الإيجار ذلك أنه اتضح عدم تناسب القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار في ظل الأمر 75-58 مع

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج.ر ، عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

² - نور الهدى بلكعول؛ إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجأة للسكن في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، ص1.

³ - القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31 لسنة 2007.

عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري

واقع المجتمع الجزائري، علما أن القاعدة القانونية و قبل كل شيء تمثل قاعدة سلوك اجتماعي.

من خلال ما ذكرناه، يتضح لنا أن دراسة النظام القانوني لعقد الإيجار يكتسي أهمية بالغة في القانون الجزائري خاصة بعد تعديل القانون المدني في 2007، من خلال تسليط الضوء على الأحكام المستحدثة من طرف المشرع بعد التعديل.

من خلال ما تقدم فنحن نتساءل عن النظام القانوني لعقد الإيجار وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري بعد تعديل التقنين المدني في 2007؟

و لدراسة هذا الموضوع فقد ارتأينا إلى تقسيم بحثنا إلى فصلين، نتعرض في الأول إلى ماهية عقد الإيجار المدني، بينما نتناول في الثاني آثار عقد الإيجار و انقضاؤه.

الفصل الأول

ماهية عقد الإيجار المدني

باعتبار عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، لما يقوم به من دور عظيم في تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على مر الزمان و التشريعات، نظرا لخطورة ما يترتب عليه من آثار تتعلق بالأمن الاجتماعي في المجتمع بأسره، لأن كل فرد في المجتمع يمكن أن يكون طرفا في علاقة إيجارية أو أكثر سواء كان مؤجر أو مستأجر، فالمشرع الجزائري أعطى اهتماما كبيرا لعقد الإيجار و ذلك يظهر بجلاء من خلال أحكام القانون المدني التي سنراها من خلال دراستنا هذه.

من أجل ذلك لا بد علينا أن نتعرض لمفهوم عقد الإيجار وذلك من خلال تعريفه و بيان خصائصه مع تمييزه عن باقي العقود، و كذلك يستلزم علينا أن نتطرق إلى أركان هذا العقد.

لذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث نتناول في المبحث الأول مفهوم عقد الإيجار، أما في المبحث الثاني فسنعرض إلى بيان أركان هذا العقد.

المبحث الأول

مفهوم عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من أكثر العقود المسماة بعد البيع تداولاً بين الأفراد، وعليه فإن دراسة عقد الإيجار في ضوء أحكام القانون المدني تستلزم معرفة مفهوم عقد الإيجار، فما مفهوم عقد الإيجار؟

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

سنعرض في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإيجار لغة و شرعا في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسنتناول تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار.

الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة و شرعا

الإجارة مشتقة من الأجر و فعلها أجر، و لها معنيان الأول: الكراء على العمل، و كان ابراهيم الخليل يقول الأجر جزاء العمل. و الثاني: جبر العظم الكسير فيقال أجرت يده أي أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر حاله فيما لحقه من كد فيما عمله .

الإجارة شرعا كما عرفها فقهاء الحنابلة هي عقد على منفعة معلومة مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم. و هذا التعريف شامل لكل التعاريف التي جاءت بها المذاهب الأخرى⁽⁴⁾.

الجدير بالذكر أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع، و الفرق بين الاثنين يكمن فقط في كون الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق ملكية، بينما ينتقل من المؤجر إلى المستأجر حق المنفعة⁽⁵⁾.

⁴ - أحمد محمد محمود نصار؛ عقد الإجارة فقها و تطبيقا www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/438.pdf ، و ارد في 08 /07/ 2013 .

5 - هلال شعوة؛ الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر ، 2010، ص 12.

الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار

تنص المادة 467 من ق م ق على ما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري لم يعطي لنا تعريفاً محدداً لعقد الإيجار، وإنما اكتفى بتقديم تعريف يبين لنا من خلاله عناصر الإيجار ألا وهي التمكين من الانتفاع، الأجرة و المدة.

و قد جعلت هذه المادة الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطاً أساسياً، بحيث يعتبر التزام إيجابياً، فيجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة لتمكين المستأجر من الانتفاع بها و يلاحظ أن هذا التعريف من الجديد الذي أتى به تعديل سنة 2007 بحيث كانت تنص المادة القديمة على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر... كما أنها جمعت بين التعريف و حق البقاء للزوجة المطلقة الحاضنة"⁽⁶⁾.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

عقد الإيجار كغيره من العقود يتميز بعدة خصائص تسمح لنا بتمييزه عن العقود الأخرى، و من أهم هذه الخصائص نذكر ما يلي:

الفرع الأول: عقد الإيجار عقد شكلي

لقد اتجه القانون المدني شيئاً فشيئاً إلى جعل عقد الإيجار عقداً شكلياً، بينما كان عقداً رضائياً لا يشترط لانعقاده شكل خاص⁽⁷⁾، حيث نجد أن المادة 467 مكرر من ق م ق تنص على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"⁽⁸⁾.

غني عن البيان أن هذه الكتابة ركن ينعقد بها الإيجار، لأن المشرع رتب عن تخلفها البطلان. يكفي أن تكون الكتابة عرفية إذ لم تشترط الرسمية عند تحرير عقود الإيجار⁽⁹⁾.

⁶- أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁷- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 14.

⁸- الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁹- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 14.

الفرع الثاني: عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين

عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين لأنه ينشأ التزامات متقابلة في ذمة طرفيه و يترتب على ذلك أن التزامات كل من المتعاقدين سببا في التزامات الآخر، و ترتبط التزامات كل طرف بالتزامات الطرف الآخر، فإذا بطل التزام أحد الطرفين أو انقضى لأي سبب من الأسباب بطل التزام الآخر أو انقضى، و إذا امتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه، جاز للطرف الآخر أن يمتنع بدوره عن تنفيذ التزاماته أو أن يطلب فسخ العقد⁽¹⁰⁾.

الفرع الثالث: عقد الإيجار عقد معاوضة

عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فكل من طرفيه يأخذ مقابلا لما يعطي، فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابلا للمنفعة التي يستفيد بها المستأجر، و هذا الأخير يستفيد من منفعة العين المؤجرة مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر و هذا الوصف -المعاوضة- هو في الحقيقة ما يميز عقد الإيجار عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير⁽¹¹⁾.

الفرع الرابع: عقد الإيجار من العقود الزمنية

عقد الإيجار عقد زمني، لأن الزمن عنصر فيه ، فالالتزامات الرئيسية التي تنشأ عنه لا يتم تنفيذها إلا خلال مدة تستمر زما قد يطول و قد يقصر⁽¹²⁾.

و يلعب الوقت دورا مهما، فتنقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية كاليوم، الشهر، الفصل... (إلخ) و مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا للأجرة . و أهمية الزمن أيضا تتجلى في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي، و لا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، إذ لا يتصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها في المدة السابقة للفسخ⁽¹³⁾.

¹⁰ - رمضان جمال كامل؛ شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، د ب ن، 2001، ص

12.

¹¹ - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص17.

¹² - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 13.

¹³ - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية؛ النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011/2012، ص5.

الفرع الخامس: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

يرد عقد الإيجار على الأشياء غير القابلة للاستهلاك لأن ذلك يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء و رده إلى صاحبه عقب انتهاء مدة الإيجار و الانتفاع. و لا يستقيم ذلك إذا كان الشيء من الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها و لا يهم أن يكون الشيء ماديا أو معنويا، عقارا كان أو منقولاً إذ يجوز أن يرد عقد الإيجار على الأشياء المادية كالأراضي الزراعية و المنازل و السيارات ، وعلى حق عيني مثل تأجير المنتفع لحقه في الانتفاع أو تأجير المخترع لبراءة الاختراع⁽¹⁴⁾.

المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى

في ظل دراستنا لعقد الإيجار المدني، سنحاول في هذا المطلب أن نقوم بمقارنة بين الإيجار و بعض العقود الأخرى حتى لا تختلط علينا المفاهيم.

الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع

هناك عدة صفات تقرب عقد الإيجار من عقد البيع، فكلاهما ملزم للجانبين و بعوض. غير أننا نجد فروقات هامة تميز كل عقد عن الآخر، حيث نجد أن عقد البيع يؤدي إلى نقل الملكية إلى المشتري و بالتالي يعتبر البيع من أعمال التصرف، في حين أنه لا ينتج عن عقد الإيجار سوى نقل التمتع، إذ يقتصر التزام المؤجر على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر و بالتالي يعتبر عقد الإيجار من أعمال الإدارة⁽¹⁵⁾.

كذلك من الفروقات نجد أن عقد البيع عقد غير مستمر بينما عقد الإيجار فهو مستمر و ممتد، و فيما يتعلق بالثمن ففي عقد البيع يكون مبلغا من النقود، أما في عقد الإيجار فقد يكون نقودا أو غير نقود⁽¹⁶⁾.

¹⁴ - عماد الشقاني؛ عقد الإيجار المدني في القانون الجزائري،

emad-elshaqany.ahlamontada.com/t339-topic، وارد في 11 /04/ 2013.

¹⁵ - جيروم هويه؛ العقود الرئيسية الخاصة، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت، 2003، صص 665 ، 666.

¹⁶ - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة، مرجع سابق، ص7.

الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية

الإعارة عقد يتم بواسطته تسليم شخص لآخر شيء غير قابل للاستهلاك و بدون عوض على أن يردّه بعد الاستعمال، و لا تتم الإعارة إلا بالقبض. و العارية كالإيجار تقوم على قصد تمكين أحد المتعاقدين للآخر من الانتفاع بشيء و لكن الفرق بينهما هو وجود المقابل، فالإيجار يكون دائما بمقابل على عكس العارية التي تكون مجانية، إذ بانتفاء هذه الصفة فيها واشتراط مقابل الانتفاع بالشيء تفقد وصفها باعتبارها عارية. كما أن العارية عقد ملزم لجانب واحد، بينما في عقد الإيجار فكل من المؤجر و المستأجر منتفع⁽¹⁷⁾.

الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوديعة

يختلف الإيجار عن الوديعة في أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة و المودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة، فلا يدفع أجرا بل من الجائز أن المودع هو الذي يدفع الأجر، كما أن مسؤولية المودع عنده أخف من مسؤولية المستأجر، ويلتزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلبه و لو لم ينقضي الأجل، أما المستأجر فلا يرد العين إلا بعد انقضاء مدة الإيجار. و يشترك المودع عنده و المستأجر في أنه إذا تصرف أي منهما في العين بدون إذن من المالك اعتبر مبددا.

الفرع الرابع: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة

يختلف الإيجار عن الوكالة بأن المستأجر لا يمثل المؤجر بخلاف الوكيل فإنه يعمل باسم الموكل و يمثله، و محل الوكالة تصرف قانوني، أما الإيجار فمحله عمل مادي⁽¹⁸⁾.

¹⁷- نبيل إبراهيم سعد؛ العقود المسماة، الإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، 1998، ص 33، 34.

¹⁸- عبد الرزاق أحمد السنهوري؛ الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار و العارية، الجزء السادس، بيروت، ص 15، 14.

المبحث الثاني

أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، فلكي نكون أمام عقد إيجار صحيح لا بد من توفر مجموعة من الأركان مثله مثل باقي العقود، و هي الرضا، المحل و السبب ، بالإضافة إلى الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الطرفان اتفاهما. ومن خلال دراستنا هذه سنتعرض إلى كل هذه الأركان و ذلك كالآتي:

المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار

يجب أن يتراضى الطرفان بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما و أن تتطابق هاتين الإرادتين، بالتالي يتم التراضي على ماهية العقد، الشيء المؤجر، مدة الإيجار، الأجرة، و صدور الإيجار من شخص يملك هذا الحق. كما يلزم لصحة التراضي تمتع طرفي العقد بالأهلية القانونية و سلامة إرادتهما من العيوب⁽¹⁹⁾.

الفرع الأول: وجود التراضي

لعقد الإيجار طرفان هما المؤجر و المستأجر و يشترط لانعقاد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما و قبول من الطرف الآخر مطابق للإيجاب وفقا للقواعد العامة في انعقاد العقد.

أولا: المؤجر

يملك حق الإيجار طوائف ثلاث : من له حق الملك في الشيء، من له الحق في الانتفاع أو الاستعمال أو السكن، و من له الحق في إدارة هذا الشيء، بالتالي نتعرض فيما يلي إلى كل هذه الطوائف⁽²⁰⁾.

¹⁹ - ذيب عبد السلام؛ عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 13.

²⁰ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 37، 38.

1- المؤجر هو المالك

غني عن البيان أن مالك الشيء له أن يؤجره، لأن القانون منح له سلطات أكثر من مجرد إيجاره، إذ له أن يتصرف فيه، و ذلك طبقا لنص المادة 674 من ق م التي تنص على أنه : " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة" (21). و إيجار المالك لملكه لا يثير أي إشكال، غير أنه قد يلحق بملكية المالك وصف أو ظرف يجعل من المسألة تتطلب شيئا من التفصيل، و هذا ما سنوضحه فيما يلي :

أ- إيجار المالك تحت شرط فاسخ

قد يصدر الإيجار من المالك، ثم تزول عنه الملكية بأثر رجعي عن طريق فسخ سند الملكية أو عن طريق تحقق الشرط الفاسخ بالنسبة للمالك تحت هذا الشرط، حكم على الإيجار في هذه الحالة أنه صحيح لصدوره من مالك و لكن لا ينفذ في مواجهة المالك الجديد كأصل، لكن استثناءا يسري الإيجار في حق من ظهر أنه المالك بشرط أن يكون من أعمال الإدارة الحسنة، و لم يقصد به الإضرار بمن ستؤول إليه الملكية (22). و قد نصت المادة 2/207 من ق م بهذا الصدد على ما يلي : "... غير أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط" (23).

ب- إيجار البائع أو المشتري قبل شهر عقدهما

لا تنتقل الملكية في العقارات إلا بالتسجيل أو القيد، و قبل حصول ذلك يظل البائع مالكا للعقار سواء في مواجهة المشتري أو في مواجهة الغير، و طالما يظل البائع مالكا فإن من حقه تأجير عقاره (24). فإيجاره يكون إذن صحيحا، و يلتزم البائع بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، إلا أنه في الحقيقة ملزم بتسليمها إلى كل من المستأجر و المشتري، لذا إذا تسلمها طرف فعلا، فلا يجوز للطرف الآخر إلزام المؤجر البائع تسليمها له ، إلا أنه يجوز له مطالبته بالفسخ و التعويض، و كذلك نفس الحكم ينطبق على المشتري إذا صدر منه .

21 - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

22 - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ص 130، 131.

23 - أمر رقم 75 - 58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

24 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 62.

ج- الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا

للدائن المرتهن الحق في إدارة المال المرهون و تأجييره، لكن الإشكال يكمن في المدة التي يستطيع أن يبرم فيها الدائن المرتهن عقد الإيجار، فهل هي مدة ثلاث (03) سنوات المنصوص عليها في المادة 468 من ق م ؟ أم يمكن له أن يؤجر طيلة مدة الرهن ؟

يرى بعض الفقه أنه من الجائز تأجييره لمدة تفوق المدة المحددة قانونا لمن له حق الإدارة، غير أن الرأي الراجح فقها يرى عدم جواز الإيجار لمدة تفوق ثلاث سنوات لأن له الحق في إدارة المال المرهون فقط، مع إمكان تجديد الإيجار إذا لم ينقضي الرهن بعد.

د- الإيجار الصادر من المالك على الشيوع

إذا ملك العين عدة ملاك على الشيوع، و أجراها جميعهم نفذ الإيجار في حقهم جميعا حتى لو زادت المدة عن ثلاث سنوات.

إذا انفتقت أغلبية الشركاء على الإيجار، اعتبرت نائبة قانونية عن الأقلية و نفذ الإيجار في حق الشركاء جميعا لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، كذلك نفس الشيء إذا ما قام أحد الشركاء بتأجير الملك الشائع دون اعتراض الباقي بحيث يعد أيضا وكيلا عنهم.

أما إذا قام أحد الشركاء بتأجير بعض أو كل المال دون موافقة باقي الشركاء و كان هذا الشريك لا يملك أغلبية الأنصبة، كان إيجاره صحيحا بينه و بين المستأجر غير أنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء⁽²⁵⁾.

2- المؤجر هو صاحب حق الانتفاع أو الاستعمال أو السكن

أ- إيجار من له حق الانتفاع

صاحب حق الانتفاع، هو صاحب الحق في ثمار الشيء و منفعته و لذلك يجوز له تأجييره للغير، و لا يبدو لنا جائزا حرمانه من هذا الحق ولو بشرط صريح في السند المنشئ للانتفاع⁽²⁶⁾، لذا فإن الإيجار الصادر منه صحيح بين أطرافه، و نافذ في مواجهة الغير و خاصة مالك الرقبة، و ينقضي هذا الإيجار بانتهاء مدة الانتفاع. و في حالة ما إذا زادت مدة الإيجار عن مدة حق الانتفاع فإنه ينقضي بانقضاء حق الانتفاع و ذلك إعمالا بالمادة 469 من ق م التي تنص على أنه: " ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء

²⁵ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 34-36.

²⁶ - سمير عبد السيد تناغو؛ عقد الإيجار، منشأة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1998، ص 37.

الانتفاع". و هنا يجدر بنا الإشارة إلى أنه في النص القديم كان يجب مراعاة آجال التتبيه بالإخلاء و هذا ما استغنى عنه المشرع في تعديل 2007.

كما أن الإيجار ينتهي بموت المنتفع، غير أنه إذا كان حق الانتفاع محله أرضا مزروعة استمر الإيجار إلى حين إدراك الزرع على أن يدفع المنتفع أو ورثته أجره عن هذه المدة.⁽²⁷⁾ و هذا ما نصت عليه المادة 852 من ق م.

ب- إيجار من له حق الاستعمال أو حق السكن

تنص المادة 855 من ق م على أنه: " نطاق حق الاستعمال و حق السكنى يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم و ذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق"⁽²⁸⁾، فهو حق شخصي و لا يجوز بالتالي التنازل عنه للغير و لا يجوز تأجيله. و لم يجر المشرع لصاحب حق الاستعمال أو السكن، أن يتنازل عن هذا الحق للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي. و في كل الأحوال ينتهي الإيجار المبرم من طرف صاحب حق الاستعمال أو السكن بانقضاء هذين الحقين و بقوة القانون و هذا إعمالا بنص المادة 469 مكرر المستحدثة في سنة 2007.

3- الإيجار الصادر من النائب وإيجار ملك الغير

يجوز للنائب على مال من أموال الغير أن يؤجره لمدة ثلاث سنوات أو أقل⁽²⁹⁾. و هذا ما نصت عليه المادة 468 من ق م و ذلك كما يلي: " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث (3) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك". أما بالنسبة لإيجار ملك الغير فله أحكام خاصة سنتعرض إليها كذلك.

27 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق ص ص73، 74.

28 - أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

29 - علي هادي العبيدي؛ العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، د ب ن، 2005، ص 227.

أ- إيجار النائب

لقد عرفت المادة 571 من ق م ق م الوكالة أو الإنابة كما يلي: "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل باسمه"⁽³⁰⁾. و الوكالة كما قد تكون عقديّة، فقد تكون قانونية أو حتى قضائية⁽³¹⁾.

• إيجار الوكيل

تنص المادة 573 من ق م ق م على ما يلي : إن الوكالة الواردة بألفاظ عامة و التي لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية..."⁽³²⁾. و على ما تقدم فإنه يحق للوكيل العام أن يؤجر مالا يعود لموكله، بشرط أن لا تزيد مدته على ثلاث (03) سنوات، أما الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فيحتاج إلى توكيل خاص⁽³³⁾. و هذا ما أكدته المادة 575 من ق م.

• إيجار النائب الشرعي (الولي، الوصي، المقدم و الكافل)

لقد تولى قانون الأسرة بيان أحكام النيابة الشرعية كالولاية، الوصاية، التقديم و الكفالة، و عليه للتعرف على حكم إيجار كل واحد من هؤلاء، لابد من العودة إلى أحكام هذا القانون، حيث تنص المادة 87 / 1 من ق أ على أنه : "يكون الأب وليا على أولاده القصر، و بعد وفاته تحل الأم محله قانونا..."⁽³⁴⁾.

من خلال نص المادة أعلاه نستنتج أن الولي هو الأب و من بعده الأم على أولادها القصر، و على الولي الحصول على إذن من القاضي للقيام بتصرفات معينة، و من بينها الإيجار الذي تجاوزت مدته (03) سنوات، أما إذا كان الإيجار أقل من ذلك، أمكن للولي ابرامه دون إذن من القاضي، غير أن الإيجار الذي تكون مدته أقل من ثلاث سنوات، لكنه يمتد أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد يحتاج أيضا إلى إذن من القاضي⁽³⁵⁾، و هذا ما نصت عليه المادة 88 من ق أ.

30 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

31 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 39.

32 - أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

33 - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 228.

34 - القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل9 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم

بالأمر 02-05 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر، عدد 15 مؤرخة في 27/02/2005.

35 - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية، مرجع سابق، ص ص 14، 15.

أما بالنسبة لإيجار الوصي و المقدم و الكافل، فقد سوت أحكام قانون الأسرة بين تصرفاتهم و تصرفات الولي في أموال القاصر و أعطتها نفس الحكم و ذلك في المواد 95، 100، 121 من ق أ.

ب- إيجار ملك الغير

يقصد بإيجار ملك الغير الإيجار المبرم من غير ذي صفة، بمعنى أنه ليس مالكا للشيء المؤجر و ليس له حق انتفاع عليه، كما أنه ليس نائبا أو وكيلًا في إدارته.

على عكس بيع ملك الغير الذي اعتبره القانون باطلا بطلانا مطلقا، فإيجار ملك الغير يكون صحيحا حتى لو لم يصدر من المالك، إذ يرتب جميع آثاره القانونية فيما بين المؤجر و المستأجر، غير أنه بإمكان المستأجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار إذا ما حصل له تعرض من المالك مثلا. أما بالنسبة للمالك فهو يعتبر أجنبي عن العقد فلا ينفذ في حقه ما لم يقره⁽³⁶⁾. و عليه يجوز للمالك أن يرجع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب، كما يمكن أن يطالبه بالتعويض على أساس عمله غير المشروع الذي تسبب في حرمانه من الانتفاع بملكه⁽³⁷⁾. و في هذا المقام نجد ما قضت به المحكمة العليا في قرار صادر عنها، رقم 502560 بتاريخ 2009/03/04. المبدأ: لا يعد عقد الإيجار التوثيقي المحرر من غير المالك عقد إيجار قانوني، و لا يحتج به بالتالي على مالك الأمكنة المؤجرة⁽³⁸⁾.

ثانيا: المستأجر

الأصل أن لا يكون المستأجر مالكا للشيء الذي يستأجره لأن المالك يملك المنفعة أيضا ، فلا حاجة له إلى غيره ليؤجرها له، و لكن قد يحدث في بعض الفروض أن يكون المالك محروما بصفة مؤقتة من منفعة الشيء المملوك له، فهل يجوز له أن يستأجره ليتمكن من الانتفاع به ؟
لقد ذهب البعض إلى القول بأن مركز المالك لا يتفق مع مركز المستأجر و أن المالك لا يجوز أن يكون مستأجرا للشيء الذي يملكه، و لكن هذا الرأي مهجور في الفقه و التشريع و من المسلم أن المالك قد يكون مستأجرا للشيء الذي يملكه و يحدث ذلك في الفروض التالية :

³⁶ -PASCAL Puigu, Contrats Spéciaux, 4^{ème} edition ,Daloz, paris 2009,p399.

³⁷ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 43.

³⁸ - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 502560 المؤرخ في 2009/03/04، المجلة القضائية، العدد الأول 2009، ص 190.

- مالك الرقبة لا يملك المنفعة، فهي ملك لصاحب الانتفاع و يجوز لمالك الرقبة أن يستأجر الشيء المملوك له من المنتفع.
- الراضن لعين رهن حيازي يستأجر هذه العين و هي ملكه من الدائن المرتهن مع ملاحظة أن الإيجار في هذه الحالة لا يبطل الرهن.
- الشريك إذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة بقسمة مهياة يجوز لأي منهما أن يستأجر من الآخر نصيبه المقرر على هذا الوجه مع أنه مالك في الشيوع لهذا النصيب، لأن القسمة المهياة ليست نهائية⁽³⁹⁾.

1- طبيعة حق المستأجر

هناك من القانونيين من جعله حقا شخصيا، و منهم من جعله حقا عينيا و لكل منهم حججه.

الرأي الأول: يرى أصحابه أنه حق شخصي و حججهم في ذلك كالآتي:

- أن حق المستأجر يعد منقولا، سواء كان محل الإيجار عقارا أو منقولا، لأن المؤجر لا يلتزم بموجب عقد الإيجار بنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر، و إنما يلتزم بالقيام بعمل و هو تسليم العين المؤجرة خالية من الشواغر و يعتبر هذا الحق مالا منقولا حتى و لو كان الشيء المؤجر عقارا.
- لا يستطيع المستأجر أن يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر من الغير، بل لابد أن يخطر المؤجر بذلك.
- تكون المحكمة المختصة بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالإيجار هي المحكمة التي يقع فيها موطن المدعى عليه، بينما تقام دعوى الحق العيني في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المؤجر.

الرأي الثاني: الإيجار حق عيني

- هذا الرأي تبنته بعض المحاكم الفرنسية في بعض قراراتها و أيدهم في ذلك بعض من الفقه الفرنسي منهم "ميرلان" و "ترولون" و دليلهم في ذلك ما يلي:
- سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه، إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية.

³⁹ - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 55.

- امكانية قيام المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر من الغير بنفسه دون اللجوء إلى المؤجر، فالقانون يشترط تسجيل عقد الإيجار، فهو حق عيني بدعوى أن الحقوق العينية وحدها هي التي يقتصر عليها التسجيل⁽⁴⁰⁾.

وخلاصة القول أن تدخل المشرع في ميدان عقد الإيجار وصل إلى حد تغيير الطبيعة الأصلية لحق المستأجر الناتج عن عقد الإيجار، و هذا ما جعل بعض الفقهاء يعتبرون أنه تحول من حق شخصي إلى حق مزدوج أي عيني -شخصي⁽⁴¹⁾.

2- من له حق في الاستئجار

• أ - القاعدة أن كل شخص -تتوافر لديه الأهلية - له حق الاستئجار:

إن ما يرمي إليه المستأجر من إجارته هو الانتفاع بشيء معين غير مملوك له خلال مدة معينة و ذلك لقاء أجرة معينة، و لذلك فإن كل شخص تتوافر لديه الأهلية له أن يستأجر. و ذلك لأن كل ما يتطلبه الأمر هو صلاحية المستأجر للالتزام بأداء الأجرة، فطالما توافرت هذه الصلاحية حق للشخص أن يكون مستأجرا. و يستوي في ذلك الشخص الطبيعي و الشخص الاعتباري، المواطن و الأجنبي سواء كان المستأجر واحدا أو أشخاص متعددين.

• ب - تقييد أو منع الاستئجار

من أهم القيود الواردة على حق الاستئجار هو المبدأ العام الوارد في خصوص عدم جواز تعاقد الشخص مع نفسه، فطبقا لهذا المبدأ لا يجوز لمن ينوب عن غيره في التأجير أن يستأجر ما عهد إليه بتأجيره لنفسه دون إذن سابق من الأصل أو إجازة لاحقة منه⁽⁴²⁾، إذ تنص المادة 77 من القانون المدني في هذا الصدد على أنه: " لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصل على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد، كل ذلك مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون و قواعد التجارة"⁽⁴³⁾.

40 - أبو زيد كبحول؛ محاضرات في مقياس العقود الخاصة ، عقد الإيجار المدني ،

41 - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق، ص 33. www.droit-dz.com/forum/showthread.php?t=3423 . و ارد في 11 / 04 / 2013.

42 - نبيل إبراهيم سعد ؛ العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني و قوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص ص 121 ، 122.

43 - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

و في مجال النيابة القانونية فإن المشرع يحكم بأنه إذا تعارضت مصلحة الولي مع مصلحة القاصر، عين القاضي متصرفا آخر في أموال القاصر تلقائيا أو بناء على من له مصلحة و ذلك تطبيقا لنص المادة 90 من ق أ، و هذا الحكم ينطبق أيضا على الوصي، المقدم و الكافل، لأن المشرع أخضعهم لنفس أحكام الولي (44).

3- تصرف المستأجر في حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة

حق المستأجر بإجماع الفقهاء هو حق مالي يجوز للمستأجر بحسب الأصل أن يتصرف فيه بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية، كالبيع و الإيجار و الهبة وغير ذلك، و هناك تصرفان من أهم أنواع التي يكون حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة محلا لها ، الأول هو تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار و الثاني هو قيام المستأجر بتأجير حقه في الانتفاع إلى مستأجر آخر و هو ما يطلق عليه بالإيجار من الباطن (45) و كل هذا سنوضحه فيما يلي:

• أ- التنازل عن الإيجار

يكون التنازل عن الإيجار بمقابل أو دون مقابل، فيكون على شكل اتفاق يقصد من وراءه نقل جميع حقوق و التزامات المستأجر المترتبة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر هو المتنازل له. بحيث أنه بموجب هذا التنازل يحيل المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى المتنازل له، كما يقوم المستأجر بإحالة التزاماته للمتنازل له في الوقت نفسه في مواجهة المؤجر الأصلي. و هذا التنازل إذا كان بعوض يدفعه المتنازل له للمستأجر فنكون أمام بيع أو مقايضة، كما قد يكون بدون عوض كالهبة مثلا، كما قد يشمل التنازل على كل العين المؤجرة أو يقتصر على جزء منها و لا يشترط أن يفرغ في قالب رسمي أو شكل خاص (46).

إذن فالمبدأ أنه يمكن التنازل عن حق الإيجار تبعا لطابعه القانوني- تنتقل فيه الحقوق و الالتزامات وفقا لأحكام حوالة الحق و حوالة الدين - غير أن المشرع و تأسيسا على ابرام العقد اعتبارا لشخص المستأجر *intuitu personage* أخضعه لقواعد معينة (47). إذ تنص المادة 505 من ق م على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد

44 - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية ، مرجع سابق، ص 16.

45 - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 201.

46 - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية، مرجع سابق، ص 51.

47 - ذيب عبد السلام ، مرجع سابق، ص 35.

نص قانوني يقضي بخلاف ذلك⁽⁴⁸⁾. و من خلال نص المادة نستنتج أنه لا بد من الحصول على موافقة المؤجر كتابة عن التنازل عن الإيجار و إلا تعرض المستأجر المتنازل للجزاءات التي خصها القانون لهذه المخالفة و هنا يظهر الفرق بين النص الجديد و النص القديم الذي كان يكفي بالموافقة الصريحة للمؤجر دون أن تكون كتابية .

أما بالنسبة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر في حالة تنازل هذا الأخير عن عقد الإيجار، فإن المؤجر لم يعد منذ التنازل مدينا للمستأجر، كذلك فإن المستأجر بالتنازل قد حول التزامه نحو المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار بحيث لم يصبح في ذمته التزام نحو المؤجر، بالتالي تصبح العلاقة بين المؤجر و المتنازل له علاقة مباشرة، و لا تقوم هناك أي علاقة بين المستأجر و المؤجر. و إنما يبقى شيء واحد ألا و هو أن المستأجر يكون ضامنا للمؤجر للالتزامات التي انتقلت إلى ذمة المتنازل إليه عن الإيجار⁽⁴⁹⁾ و هذا ما أكدته المادة 506 من ق م بنصها كالتالي: " في حالة التنازل عن الإيجار، يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته"⁽⁵⁰⁾.

• ب- الإيجار من الباطن

الإيجار من الباطن هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي، وذلك لمدة معينة لا تتجاوز مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم. وهو على عكس التنازل عن الإيجار فهو لا يؤدي إلى تغيير حقيقي للمستأجر، بل ينشئ عقد مستقل عن العقد الأصلي، يخضع لقواعد خاصة ، و يمكن أن يرد على كل المال كما قد يرد على جزء منه فقط، و ينص على بدل إيجار مختلف عن بدل الإيجار الأصلي⁽⁵¹⁾.

هكذا فلا أثر للإيجار من الباطن على الإيجار الأصلي، إذ لا يحال الإيجار الأصلي من المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن، بل يبقى الإيجار الأصلي يحكم العلاقة ما بين المستأجر الأصلي و المؤجر.

48 - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

49 - محمد أحمد عابدين؛ التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ص33.

50 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

51 - آلان بينابنت؛ القانون المدني، العقود الخاصة المدنية و التجارية، ترجمة منصور القاضي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، 2004، ص295.

بالنسبة لعلاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن فيحكمها عقد الإيجار من الباطن و ذلك مراعاة لعقد الإيجار الأصلي. فيجوز أن يكون العقدين مختلفين من وجوه كثيرة كمدة الإيجار و مقدار الأجرة...إلخ.

أما فيما يخص علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن فهي مباشرة إذ يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة من وقت إنذار المؤجر عن المدة التي تلي هذا الإنذار⁽⁵²⁾. و هذا ما قضت به المادة 507 من ق م و ذلك بنصها على ما يلي: " يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي و ذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر.

و لا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي، إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار، طبقا للعرف أو للاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي"⁽⁵³⁾.

الفرع الثاني: صحة التراضي

عقد الإيجار كغيره من العقود، يجب أن تتوافر فيه شروط الصحة، و شروط صحة الإيجار هي شروط صحة أي عقد، توافر الأهلية الواجبة و سلامة الرضا من العيوب⁽⁵⁴⁾.

أولا: الأهلية في عقد الإيجار

إذا أبرم المؤجر أو المستأجر العقد بنفسه فيلزم حتى ينعقد العقد صحيحا أن يكون أهلا للتأجير أو الاستئجار و يجب أن تتوافر فيه الأهلية وقت انعقاد العقد، و إذا توافرت هذه الأهلية في هذا الوقت صح العقد، حتى و لو فقدت بعد ذلك. و الإيجار من العقود الدائرة بين النفع و الضرر سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر و لهذا فيشترط بحسب الأصل أن يكون كل من المتعاقدين راشدا لم يحكم باستمرار الولاية أو توقيع الحجر عليه، و سنتناول فيما يلي كل من أهلية المؤجر و أهلية المستأجر⁽⁵⁵⁾.

52 - عصام أنور سليم؛ الوجيز في عقد الإيجار ، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 2000، ص 472، 476.

53 - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

54 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 68.

55 - أحمد محمد الرفاعي؛ عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة ، 1999، ص 99، 100.

1- الأهلية بالنسبة للمؤجر

القاعدة أن الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، فيكفي إذا أن يكون المؤجر متوافرا على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف⁽⁵⁶⁾، و قد نصت المادة 40 من ق م على ما يلي: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"⁽⁵⁷⁾.

أما بالنسبة للمميز الذي لم يبلغ سن الرشد فهو ناقص التمييز فتكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً و تكون باطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً، أما التصرفات الدائرة بين النفع و الضرر فتكون قابلة للإبطال لمصلحته و هذا تطبيقاً لنص المادة 83 من ق أ. رغم ذلك فناقص الأهلية البالغ 18 سنة و المأذون له بإدارة أمواله فإن إيجاره يقع صحيحاً مرتباً لجميع آثاره القانونية شرط أن لا يتجاوز ثلاث (03) سنوات .

أما إذا كان الشخص عديم التمييز أو كان مجنوناً أو معتوها فإنه لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية، فلا يملك لا أهلية الإدارة و لا أهلية التصرف و من ثمة لا يجوز له إيجار أمواله و الإيجار الذي يصدر منه يقع باطلاً⁽⁵⁸⁾.

2- الأهلية بالنسبة للمستأجر

مثلاً هو الشأن بالنسبة لأهلية التأجير فالاستئجار كذلك هو من التصرفات الدائرة بين النفع و الضرر، بالتالي يجب أن يكون المستأجر أهلاً لمباشرة الاستئجار ، فيجب أن يكون قد بلغ سن الرشد و هي (19) سنة كاملة، أما إذا قام ناقص الأهلية بالاستئجار سواء كان ذلك لصغر سنه أو كان سفيهاً فإن استئجاره لا يكون صحيحاً إلا إذا أجازته الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل⁽⁵⁹⁾.

56 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 97.

57 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

58 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 97، 98.

59 - أنور طلبية؛ عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ص 9.

ثانيا: سلامة الرضا

يكون الرضا في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال، و يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في هذا الشأن، إلا أن الغلط في عقد الإيجار له تطبيقات عملية هامة، كذلك فإن الاستغلال في عقد الإيجار في حاجة إلى بيان، و نبين فيما يلي تطبيقات الغلط في عقد الإيجار و حكم الغبن و الاستغلال في الإيجار.

1- الغلط في عقد الإيجار

قد يقع الغلط في عقد الإيجار في الشخص المستأجر، و قد يقع الغلط في العين المؤجرة.

• أ- الغلط في الشخص المستأجر:

إذا وقع الغلط في الشخص المتعاقد مستأجرا كان أو مؤجرا، فالقاعدة أنه لا يؤثر في صحة العقد، فالمؤجر يستوي لديه أن يكون أجر لشخص أو لآخر ما دام يريد إدارة العين. أما إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر، فإن الغلط في شخص المستأجر يبطل عقد الإيجار . و كذلك إذا كان الغلط في صفة المستأجر أو مهنته، فالقاعدة أيضا أن هذا الغلط لا يفسد الرضا، غير أنه إذا كان الغلط واقعا في صفة جوهرية كانت ملحوظة عند التعاقد حيث ما كان المؤجر أن يقبل بالتأجير لو علم بالحقيقة وكان المستأجر يعلم ذلك، فإن هذا الغلط يفسد الرضا و يخول المؤجر حق إبطال العقد⁽⁶⁰⁾.

• ب- الغلط في المحل:

قد يقع الغلط في المحل أي في العين المؤجرة ، فإذا كان الغلط قد انصب على ذاتية المحل، عد العقد باطلا، أما إذا وقع الغلط في صفة جوهرية في العين المؤجرة كانت محل اعتبار عند التعاقد كان الإيجار قابلا للإبطال، أما إذا كانت الصفة غير جوهرية فلا تؤثر في صحة العقد⁽⁶¹⁾.

⁶⁰ - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 69 - 71.

⁶¹ - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 94.

2- الغبن و الاستغلال في عقد الإيجار

الغبن يعني عدم التعادل في الالتزامات، فالأصل أنه لا يؤثر في صحة عقد الإيجار، فإذا أجر المؤجر بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش، أو أجر بأجرة منخفضة بحيث يصيبه غبن فاحش فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحا ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون عقد الإيجار حينها باطلا. أما الاستغلال فيؤثر في صحة الإيجار شأن الإيجار في ذلك شأن سائر العقود. و للاستغلال عنصر موضوعي هو اختلال التعادل اختلالا فادحا، بحيث يكون الاختلال الفادح بين أجرة المثل و الأجرة الحقيقية، فإذا قلت هذه أو زادت عن أجرة المثل بحيث يكون الاختلال فادحا بين الأجرتين تحقق العنصر الموضوعي. العنصر الثاني للاستغلال هو العنصر النفسي و ينحصر في أحد المتعاقدين، المؤجر أو المستأجر، يستغل في المتعاقد الآخر طيشا بينا أو هوى جامع. فإذا تحقق العنصران معا (الموضوعي و النفسي) فقد توافرت شروط الاستغلال، ويكون للمتعاقد المغبون دعوى إبطال إذا لم يكن ليبرم العقد أصلا لولا هذا الاستغلال⁽⁶²⁾.

المطلب الثاني: المحل

حتى ينعقد العقد لابد أن تتجه إرادة المتعاقدين إلى أن يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بشيء معين في مقابل أجر، أي لابد من الاتفاق على المحل الذي يجعل العقد إيجارا و هذا المحل يتكون من عناصر هي الشيء المؤجر، دفع الأجرة و كذا المدة و بالتالي سنتناول أولا الشيء المؤجر ثم ثانيا الأجرة ، و أخيرا المدة.

الفرع الأول: الشيء المؤجر

طبقا للقواعد العامة يجوز تأجير أي شيء بشرط أن يكون الشيء المؤجر موجودا أو على الأقل قابلا للوجود، معناها أو قابلا للتعيين، غير قابل للاستهلاك و قابل للتعامل فيه.

⁶² - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص ص 73، 74.

أولاً : الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر

1- أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو ممكن الوجود وإلا كان العقد باطلاً، فإذا أجر شخص دار على أنها موجودة و لم تكن كذلك فعلاً فإن محل الالتزام يكون مستحيل و يقع العقد باطلاً. و إذا كان الشيء قد وجد لكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد فإن المحل يعتبر معدوماً أيضاً و يبطل العقد لاستحالة محله، أما إذا كان الهلاك جزئياً فإن العقد يبطل بقدر الجزء الذي هلك فقط، و هذا عملاً بالمادة 104 من ق م. وإذا كان الشيء غير موجود وقت العقد لكنه سيوجد مستقبلاً فإن الإيجار يكون صحيحاً لأن المبدأ هو جواز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً، باستثناء التعامل في تركة شخص و هو على قيد الحياة. و إذا كان الشيء المستقبل محقق الوقوع يكون الإيجار مضافاً إلى أجل أما إذا كان غير محقق الوقوع فيكون العقد معلقاً على شرط هو وجود هذا الشيء.

2- أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعين

يجب أن يكون الشيء محل الالتزام معيناً أو قابلاً للتعين و على ذلك فيجب تعيين الشيء المؤجر تعييناً كافياً سواء بالذات أو بالنوع بحسب الاتفاق، فالمسكن مثلاً ينبغي تعيينه بذاته و ذلك بتحديد اسم الشارع و رقم المنزل و رقم السكن داخل المنزل⁽⁶³⁾.

3- مشروعية التعامل في الشيء المؤجر

طبقاً للقواعد العامة فإنه يجب أن يكون الشيء المؤجر مما يصلح التعامل فيه، و الشيء قد يخرج من دائرة التعامل إما لطبيعته كأشعة الشمس و الهواء و مياه البحر، و إما بحكم القانون للغرض المخصص له و ذلك كالأماكن العامة، و إما لكون التعامل فيه غير مشروع كمخالفة ذلك التعامل للنظام العام و الآداب العامة و مثال ذلك عدم جواز تأجير منزل بقصد جعله نادياً للقمار أو مكاناً للدعارة.

⁶³ -سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص ص 71، 72.

4- أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك

لما كان المستأجر يلتزم برد الشيء المؤجر عن انتهاء الإيجار، لزم منطقياً أن يكون هذا الشيء من الأشياء التي لا تقبل الاستهلاك. و مع ذلك يجوز أن يرد الإيجار على شيء قابل للاستهلاك إذا لم يكن من شأن الانتفاع المقصود هلاكه، كتأجير تاجر غلال كمية من القمح لوضعها في معرض مثلاً. كما يجوز أن يرد الإيجار على الأشياء القابلة للاستهلاك إذا كانت تابعة للشيء المؤجر باعتبارها من ملحقات العين المؤجرة⁽⁶⁴⁾.

ثانياً أنواع الشيء المؤجر

تتنوع و تتعدد الأشياء المؤجرة من عقارات و منقولات.

- العقارات: أهم ما يرد عليه الإيجار في العقارات، المباني و الأراضي الزراعية، كما يرد الإيجار على الأراضي الفضاء لاستغلالها ملعباً أو مستشفى أو معرض، و يرد الإيجار على المناجم و المحاجر و يكون تأجيرها لاستغلالها في مقابل أجرة دورية⁽⁶⁵⁾.

- المنقولات: المنقولات التي يرد عليها الإيجار هي السيارات و الطائرات و الماكينات المختلفة كماكينات الحصاد و ري المزروعات. و لقد كثر إيجار المنقولات لما أصبحت تحظى به من قيمة اقتصادية كبيرة بفضل تطور العلم و التكنولوجيا، مما جعلها تزاحم الثروة التقليدية التي يمثلها العقار⁽⁶⁶⁾

أما بالنسبة للأشياء المعنوية و ما يقره القانون للشخص على شيء معنوي يبرز فيه قدراته الذهنية و الفكرية في الإبداع، نجد حقوق المؤلف، حقوق الملكية الصناعية و حقوق الملكية التجارية، كل هذه الأشياء يمكن أن يرد عليها عقد الإيجار ما لم يوجد نص قانوني يمنع التعامل فيه، أو يوجد اتفاق يقيد الحق في تأجيرها⁽⁶⁷⁾.

64 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 100.

65 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 45.

66 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 53.

67 - إخلف خليصة ، يوسف خوجة سعديّة، مرجع سابق، ص 23.

الفرع الثاني: الأجرة

باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فإن الأجرة ضرورية لانعقاده إذ تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ونظرا لهذه الأهمية فلا بد من القيام أولا بتعريفها و التطرق بعد ذلك إلى شروطها و نوعها و في الأخير إلى كيفية تقديرها.

أولا: تعريف الأجرة

إن الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، سواء كان مالا نقديا أو غير نقد⁽⁶⁸⁾ حيث نصت المادة 2/467 من ق م على أنه: " ... يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"⁽⁶⁹⁾.

كما أن العقد لا يكون إيجارا إلا إذا كان التمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة، و أنه إذا لم توجد الأجرة، فإن العقد يكون تبرعا، من قبيل عارية الاستعمال⁽⁷⁰⁾.

ثانيا : الشروط الواجب توافرها في الأجرة

تسري على الأجرة القواعد العامة في محل العقد مع مراعاة طبيعة الإيجار ، و تقضي القواعد القانونية العامة بأن يكون محل العقد موجودا أو ممكن الوجود وأن يكون معينا أو قابلا للتعيين وأن يكون مشروعاً، و بالتالي يشترط في الأجرة من الناحية القانونية أن تكون ممكنة الوفاء وأن تكون معينة أو قابلة للتعيين وأن تكون مشروعة⁽⁷¹⁾.

ثالثا : نوع الأجرة

قد تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المستأجر للمؤجر دوريا، حسب الوحدة الزمنية التي اعتمداها، كاليوم أو الشهر أو السنة و هذا هو الغالب، و قد يتفق المتعاقدان على تعجيلها أي يدفعها المستأجر دفعة واحدة قبل انتفاعه بالعين المؤجرة.

68 - عصام أنور سليم؛ الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004 ص 325.

69 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

70 - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 326.

71 - عبد الناصر توفيق العطار؛ شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني، إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة للنشر، القاهرة، 1995، ص ص 116، 117.

لكن من الجائز أن تكون الأجرة شيئاً آخر غير النقد كقيام المستأجر ببعض التحسينات في العين المؤجرة كتجديد الطلاء أو وضع البلاط، أو يسكن محامي في مسكن مملوك لأحد عملائه، مقابل الترافع له في قضاياها⁽⁷²⁾.

رابعاً: كيفية تقدير الأجرة

للمتعاقدين الحرية الكاملة في تحديد الأجرة بتبيان جنسها، نوعها، ماهيتها و مقدار و طريقة الوفاء بها، فإن إرادة طرفي عقد الإيجار وحدها الكفيلة بتحديد الأجرة، و يترتب على عدم تحديد هذه الأخيرة بطلان العقد و هذا ما نصت عليه المادة 1/3 من نموذج عقد الإيجار بقولها: " اتفق على هذا التأجير مقابل إيجار ثمنه..."(يحدد ثمن الإيجار بالحروف و الأرقام)⁽⁷³⁾.

و هذا يعتبر من الجديد الذي أتى به تعديل سنة 2007 حيث في السابق كان القانون يعطي للقاضي دوراً كبيراً في تحديد الأجرة عند إغفال المتعاقدين تحديدها، كذلك في حالة المنازعة فيها و هذا ما تضمنته المواد 471، 472، 473 من ق م ق قبل تعديلها بموجب القانون 07-05 لسنة 2007.

و البعض يرى أن المشرع رغم رجوعه إلى مبدأ سلطان الإرادة و فسح المجال للمتعاقدين في تحديد مقدار الأجرة على درجة التكافؤ، إلا أن هذا المبدأ غير متوفر واقعياً في ظل أزمة السكن التي تعيشها الجزائر، مما جعل المستأجر طرفاً ضعيفاً بالمقارنة مع المؤجر⁽⁷⁴⁾.

الفرع الثالث: المدة

عقد الإيجار عقد مؤقت يخول المستأجر منفعة العين المؤجرة لمدة معينة، و يستفاد ذلك من تعريف المشرع لهذا العقد بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم. و الزمن عنصر في عقد الإيجار فتقاس منفعة العين بقياس الزمن و بالتالي فإن المدة في الإيجار ركن من أركانه لا يتم الإيجار إلا بها⁽⁷⁵⁾.

72 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 81.

73 - المرسوم التشريعي رقم 93-03، مرجع سابق.

74 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 59، 60.

75 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 49.

أولا : وجوب النص على مدة عقد الإيجار

تنص المادة 467 مكرر من ق م على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا"⁽⁷⁶⁾. كما أن المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تنص على ما يلي: " تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى"⁽⁷⁷⁾. و عليه فإن عقد الإيجار أصبح عقدا شكليا و بالتالي فإنه يجب تحرير عقد الإيجار كتابيا مع إلزامية تحديد مدة الإيجار، و ذلك يكون وفقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم. و هنا يظهر عدول المشرع عن موقف كان قد اتخذ في السابق، و ذلك بإلغاء المادة 1/509 من ق م التي كانت تنص على أنه: " إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة، و تسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه...". و نفهم من نص المادة أن عقد الإيجار قبل سنة 2007 كان يتجدد ضمنا و لمدة غير محددة و ذلك في حالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم انتهاء المدة المحددة و لم يتلقى تنبيهها بالإخلاء من المؤجر بالرغم من علمه بذلك و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها رقم 608007 المؤرخ في 2010/02/04، المبدأ: يتواصل الإيجار المحدد المدة، المنعقد كتابة، بالتمديد الضمني، في حالة عدم التنبيه بالإخلاء، إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد. يجب في حالة تضمن الإيجار عدة مراحل، توجيه التنبيه بالإخلاء في أجل 06 أشهر على الأقل قبل الأجل، إذا فسخ المؤجر عقد الإيجار في إحدى المراحل⁽⁷⁸⁾.

ثانيا : الحد الأدنى و الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار

تحدد مدة الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة، و المشرع الجزائري لم يضع أية قيود على حرية المتعاقدين، و لم يعرف لا حدا أدنى و لا حدا أقصى لعقد الإيجار⁽⁷⁹⁾. و لكن طبقا للقواعد العامة فإنه لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبدا، فالتأبيد يعني حرمان مالك الشيء من مكنة التصرف فيه، إذ كيف يمكنه التصرف فيه طالما أن المستأجر ينتفع به، كما أن التأبيد يعطل التداول الأمر الذي يضر بالصالح العام هذا

⁷⁶ - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁷⁷ - المرسوم التشريعي 93-03، مرجع سابق.

⁷⁸ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 608007 المؤرخ في 2010/02/04، المجلة القضائية، العدد الأول 2010.

⁷⁹ - ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص ص 26، 27.

إلى أن عقد الإيجار يولد التزامات شخصية على عاتق كل من الطرفين، و لا يجوز أن ينتقيد الشخص بهذه الالتزامات⁸⁰.

المطلب الثالث: السبب و الكتابة

يعتبر ركن السبب عنصر جوهري في عقد الإيجار إذ تخلفه يؤدي إلى بطلان هذا العقد، غير أن ما نلاحظه بخصوص هذا الركن هو أنه لا جديد يضاف على ما ذكرته القواعد العامة ، لذا لن نفصل فيه ، أما فيما يخص الركن الرابع لعقد الإيجار فيتمثل في الكتابة و هو الركن الجديد الذي أضافه المشرع الجزائري في التعديل الأخير للقانون المدني.

الفرع الأول: السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشئ الالتزام، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه ، و يمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر جنيتها طرفا العقد من تعاقدتهما. و للفرقة بين المحل و السبب في العقد، يقال أن الأول مادي أي بماذا التزم الطرفان، و الثاني معنوي أي لماذا التزم الطرفان، فالسبب في عقد الإيجار يبدو واضحا إذن بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار. و المستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة⁽⁸¹⁾.

الفرع الثاني: الكتابة

تنص المادة 467 مكرر من ق م على أنه: " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا"⁽⁸²⁾. و عليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقدا شكليا، لا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة و بدل الإيجار و مدته، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين وهو أن يكتباه، و هذه الشكلية ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على تخلفها البطلان، غير أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية بل يكفي أن تدون في ورقة عرفية .

80 - أحمد محمد الرفاعي، مرجع سابق، ص 111.

81 - ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 27.

82 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي و إلا كانت باطلة⁽⁸³⁾، و ذلك عملاً بالمادة 324 مكرر 1 من ق م.

و لقد أصدر المشرع مرسوماً تنفيذياً بين فيه النموذج الذي يجب أن ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽⁸⁴⁾ فإنه يشترط أن يكون كالتالي:

- تعيين طرفي العقد
 - مدة العقد
 - ثمن بدل الإيجار
 - الأعباء
 - الضمانات
 - التزامات المؤجر
 - التزامات المستأجر
 - طرق انقضاء العلاقة الإيجارية
 - تاريخ و مكان إبرام العقد
 - توقيع كل من المؤجر و المستأجر
- بالتالي لابد من توافر هذه العناصر و إلا كان الإيجار باطلاً⁽⁸⁵⁾.

83 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 81.

84 - المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق ل19 مارس سنة 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 93-03، ج ر عدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

85 - أنظر الملحق رقم 01.

الفصل الثاني

آثار عقد الإيجار و انقضاؤه

باعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية، فإن الزمن يكتسي دورا مهما في انعقاده أو فيما يترتب من آثار، إذ يقصد بهذه الأخيرة تلك الالتزامات التي يترتبها عند انعقاده مستوفيا شروطه القانونية، و التي تتوزع على أطراف العقد بشكل متوازن و متكافئ.

ما يجدر لنا الإشارة إليه أن أحكام عقد الإيجار كانت محل تعديل و ذلك بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، و تطبيقا لمبدأ سريان القانون من حيث الزمان فإن الإجراءات المبرمة قبل التعديل تبقى خاضعة للقانون القديم و ذلك لمدة 10 سنوات، ابتداء من تاريخ نشر القانون الجديد في الجريدة الرسمية، و في هذا الصدد نجد ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 661695، المؤرخ في 09/06/2011، المبدأ: لا تخضع للقانون 07 - 05 ، المتضمن تعديل القانون المدني، وطيلة 10 سنوات، ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية (13 مايو سنة 2007)، الإجراءات المبرمة قبل التعديل، بما فيها حق البقاء⁽⁸⁶⁾.

و كما يظهر دورا الزمن في انعقاد الإيجار و ما يترتب من آثار، فكذا نجده يؤدي دورا حاسما في انقضاءه، و ذلك أن استنفاد عقد الإيجار للمدة المحددة له يعد السبب الطبيعي لانتهائه، رغم أنه ليس السبب الوحيد لانقضائه، إذ هناك أسباب أخرى سنتعرض إليها في دراستنا.

لذلك ارتأينا إلى أن نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتناول في أولها التزامات المؤجر، و نتعرض في الثاني إلى التزامات المستأجر، و نختمه في المبحث الثالث المتعلق بانقضاء عقد الإيجار المدني.

⁸⁶ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 661695، المؤرخ في 09/06/2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني 2011، ص 166.

المبحث الأول

التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بمجموعة من الالتزامات تؤدي بمجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وتتلخص هذه الالتزامات في أربعة التزامات رئيسية وهي: الالتزام بالتسليم، الالتزام بالصيانة، الالتزام بضمان التعرض و الالتزام بضمان العيوب الخفية . للتوضيح أكثر سنقوم بدراسة كل التزام في مطلب على حدى.

المطلب الأول: الالتزام بالتسليم

إن الالتزام الجوهرى الواقع على عاتق المؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الأخير لا يستطيع الانتفاع بتلك العين إلا إذا تسلمها، ومن هنا فأول التزام يقع على عاتق المؤجر هو تسليمه العين المؤجرة للمستأجر، و لدراسة هذا الالتزام لابد أن نعرض للمسائل التالية:

الفرع الأول: محل الالتزام بالتسليم

محل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة و ملحقاتها، و قد أحال المشرع الجزائري في هذه المسألة إلى أحكام عقد البيع حيث نص في المادة 478 من ق م على ما يلي: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام ، خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر"⁽⁸⁷⁾. حسب هذه المادة فإن المرجع في تحديد مقدار العين المؤجرة هي النصوص الواردة في عقد البيع التي تقوم على المبادئ التالية:

- إذا لم يعين في العقد مقدار العين المؤجرة، كأن تعين حدود الأرض المؤجرة دون تعيين مساحتها، فلا تنور مشكلة زيادة العين المؤجرة أو نقصها.
- إذا اتفق على أنه لا أثر لزيادة العين أو نقصها على التزامات أي من المتعاقدين، فلا تنور أيضا مشكلة زيادة العين المؤجرة أو نقصها.
- إذا عين في العقد مقدار العين المؤجرة، و نقصت العين عند تسليمها، أو زادت عن هذا القدر، فلا أثر لذلك إذا كان الفارق طفيفا مما يتسامح فيه العرف.

87 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- إذا عين في العقد مقدار العين المؤجرة، و نقصت العين عند تسليمها بقدر لا يجري العرف على التسامح فيه، كان المؤجر مسؤولاً عن هذا النقص و للمستأجر أن يطالبه بالتعويض، سواء بإنقاص الأجرة بما يقابل النقص في مقدار العين أو زيادة في التعويض بقدر ما أصاب المستأجر من ضرر، أو أن يطالبه كذلك بفسخ العقد إذا كان النقص جسيم⁽⁸⁸⁾.
 - إذا ذكر في العقد مقدار العين و عند التسليم زادت العين عن القدر المعين في العقد و كان مما لا يتسامح فيه العرف، فهنا يجب التمييز بين حالة ما إذا كانت الأجرة المقدرة بحسب الوحدة حيث يجب على المستأجر أن يكمل الأجرة بما يعادل هذه الزيادة، أما في حالة ما إذا كانت الزيادة جسيمة جاز للمستأجر طلب فسخ العقد. و كذلك حالة إذا ما كانت الأجرة فيها مقدرة جملة واحدة عن كل العين، فيجوز للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة دون المطالبة بالزيادة لأن الغالب أن المتعاقدين يقصدان بقاء الإيجار حتى و لو زادت العين عما ذكر في العقد⁽⁸⁹⁾.
- هذه المبادئ كلها تقوم على أساس أن العين المؤجرة معينة بذاتها، أما إذا كانت معينة بنوعها، التزم المؤجر بتسليم الشيء من نفس النوع و القدر المذكور في العقد. كما أن دعاوى إنقاص الأجرة و زيادتها و فسخ الإيجار تسقط بمضي سنة من وقت التسليم الفعلي.
- كما أن ملحقات العين المؤجرة يرجع فيها إلى إرادة كل من المتعاقدين أولاً، فإذا لم توجد رجوع إلى عرف الجهة التي توجد بها العين المؤجرة، فإذا لم يوجد عرف فيرجع إلى طبيعة الشيء المؤجر ذاته⁽⁹⁰⁾.

الفرع الثاني: الحالة التي تسلم فيها العين المؤجرة

تنص المادة 476 من ق م على أنه: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار، غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي فيفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس"⁽⁹¹⁾.

88 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 118 - 120.

89 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 168.

90 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 121.

91 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

يتضح من هذا النص أن المؤجر عليه أن يسلم العين المؤجرة و ما يعد من ملحقاتها في حالة تصلح لأن ينتفع بها المستأجر، وفق ما اتفق عليه طرفا العقد، كأن تؤجر البناية لاستعمالها مستودعا مثلا، ففي هذه الحالة لا يجوز أن تستعمل للسكن. غير أنه قد يغفل المتعاقدان عن النص على وجه الانتفاع الذي يمارسه المستأجر على العين، ففي هذه الحالة يستعملها المستأجر وفق الغرض الذي أعدت له⁽⁹²⁾.

بذلك يكون المؤجر ملزم بإجراء كافة الإصلاحات التي يستلزمها الشيء المؤجر قبل تسليمه إلى المستأجر، و يجب عليه أيضا أن يسلم المأجور بحالة صالحة للانتفاع به مباشرة كل الانتفاع المقصود⁽⁹³⁾. كما يمكن للمتعاقدان أن يحررا محضرا بالتسليم أو بيان وصفي يضمناؤه أوصاف العين المؤجرة و ملحقاتها، و هو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 476 من ق م، و دور المحضر أو البيان الوصفي هو وصف حالة العين المؤجرة و جرد أو حصر ما تحتويه، و لهذا المحضر أو البيان الوصفي فائدة كبيرة لكل من المؤجر و المستأجر، حيث يغلق الباب أمام المنازعات التي كانت يمكن أن تثور حول العين المؤجرة عند التسليم و أوصافها و محتوياتها و كذا حول تنفيذ الالتزام بالتسليم في حد ذاته⁽⁹⁴⁾.

حسب رأينا فإن المشرع حسنا ما فعل بنصه على المحضر أو البيان الوصفي الملحق بالعقد فهذا يعتبر من الجديد الذي أتت به المادة 476 من القانون 05-07 لسنة 2007 على عكس النص القديم الذي لم يتعرض لهذا الأمر⁽⁹⁵⁾.

الفرع الثالث: زمان، مكان و نفقات التسليم

رغم أن المشرع قد أحال تنظيم موضوع زمان ومكان ونفقات تسليم العين المؤجرة إلى أحكام عقد البيع، إلا أننا لا نجد في هذه الأخيرة نصوصا تحكم هذه المسائل، لذلك فلا بد من الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم هذه المسائل.

أولا: مكان و زمان التسليم

حسب المادة 478 من ق م فإن الأحكام التي تطبق على الالتزام بتسليم العين المؤجرة هي نفس الأحكام التي تطبق على الالتزام بتسليم العين المبيعة، و خاصة ما يتعلق بزمان و مكان تسليم العين المؤجرة و تحديد ملحقاتها، و عليه يجب تسليم الشيء المؤجر في المكان و الزمان المتفق عليه بين المتعاقدان، أما

92 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 95.

93 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق ص 174.

94 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص ص 96، 97.

95 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

إذا لم يتفقا على مكان و ميعاد محدد، و لم يوجد عرف ينظم ذلك، فبالنسبة للمكان فإنه يجب التمييز بين ما إذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات أو معيناً بالنوع : فإذا كان معيناً بالذات فيجب تسليمه في المكان الذي وجد فيه وقت إبرام العقد، أما في حالة ما إذا كان معيناً بالنوع فإن التسليم يكون في موطن المؤجر، أما فيما يتعلق بزمان التسليم فيجب أن يكون فوراً بمجرد انعقاد الإيجار حتى لو كانت العين مشغولة، و يجب على المؤجر في هذه الحالة إخلاؤها⁽⁹⁶⁾.

ثانياً: نفقات التسليم

تنص المادة 283 من ق م ق على أنه: "تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"⁽⁹⁷⁾. و عليه يجب الرجوع أولاً إلى إرادة المتعاقدين، فإن لم يتفقا على هذا الأمر اتبع العرف الجاري به العمل في هذا الموضوع، فإن لم يوجد فإن نفقات التسليم تكون على المؤجر لأنه هو المدين بالالتزام بالتسليم، كما أن المستأجر مدين بالتسلم، وبناءً عليه يتحمل المؤجر نفقات نقل المأجور إلى مكان التسليم و نفقات الفرز و الوزن والقياس، و يلتزم المستأجر بنفقات التحقق من الشيء المؤجر و نقله من مكان التسليم إلى المكان الذي سينقله إليه و غير ذلك من النفقات التي يتطلبها تسلم المأجور⁽⁹⁸⁾.

الفرع الرابع: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

قد لا ينفذ المؤجر التزامه بالتسليم كما يفرضه عليه القانون و ذلك سواء بعدم قيامه بتسليم العين المؤجرة للمستأجر أو كان تسليمه للعين معيناً، و في هاتين الحالتين يكون المؤجر مخلاً بالتزامه و بالتالي يتعرض إلى الجزاءات المترتبة على ذلك لذا فلا بد أن نفرق بين حالتين:

في حالة عدم التسليم فإذا كان ذلك يعود إلى هلاك العين المؤجرة بقوة قاهرة، فهنا الالتزام يصبح مستحيلًا، و بالتالي يفسخ العقد و تقع تبعه الهلاك على المؤجر، فلا يمكن له المطالبة بالأجرة، أما إذا كان الهلاك بسبب فعل المؤجر، فهنا يمكن للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني، كما يمكن له المطالبة بالفسخ مع التعويض، و ذلك وفقاً للمادة 119 من ق م.

⁹⁶ - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية، مرجع سابق، ص38.

⁹⁷ - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁹⁸ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص ص 102، 103.

في حالة تسليم المؤجر للشيء المؤجر تسليمًا معيبًا أي يكون غير صالح للاستعمال كوجود حشرات في العين المؤجرة بدرجة غير عادية، أو وجود رطوبة زائدة تضر بصحة الشخص. فإنه يمكن للمستأجر طلب فسخ العقد أو الإنقاص من الأجرة.⁽⁹⁹⁾

المطلب الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يهدف عقد الإيجار إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طوال مدة العقد. و لتحقيق ذلك فلا بد على المؤجر بالإضافة إلى التزامه بتسليم العين للمستأجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة طوال مدة سريان عقد الإيجار و لدراسة هذا الالتزام قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين كالآتي:

الفرع الأول: مضمون الالتزام بصيانة العين المؤجرة

لتحديد مضمون الالتزام بصيانة العين المؤجرة لابد من التعرض إلى العناصر التالية:

أولاً: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها

على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين، و ذلك بقيامه بإصلاح كل خلل يحدث فيها أو في ملحقاتها يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من الإيجار. و نسبة هذا التأثير تختلف باختلاف الظروف و الأحوال، إذ يقدره القاضي مراعيًا في ذلك عرف المكان الذي تتواجد فيه العين المؤجرة.

الترميمات الضرورية ليست تلك الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك بل هي الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين انتفاعًا كاملاً، و ذلك مثل إصلاح المصعد أو دورة المياه أو السطح أو صيانة أجهزة التبريد⁽¹⁰⁰⁾، و هذا حسب المادة 479 من ق م.

المشرع جعل القسط الكبير من الأعباء على المؤجر، و ذلك بهدف إيجاد توازن مالي ما بين الطرفين

ثانياً: تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة

لقد نص المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 479/4 على ما يلي: "... يتحمل المؤجر الرسوم و الضرائب و غيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة".

على الرغم من أن هذه الأعباء لا تعد من الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين إلا أن المشرع سوى بينها و بين هذه الأخيرة، بحيث يتحملها المؤجر لكونه مالكها. و ما يجدر الإشارة إليه هو أن المشرع قد

⁹⁹ - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 482.

¹⁰⁰ - محمد جبر الألفي؛ "صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي و القانون المدني الأردني"، مجلة جامعة دمشق، جامعة اليرموك، الأردن، العدد الثاني، 2001، ص 447.

ضيق من حرية إرادة الأطراف بحيث أن المادة 479 جاءت قواعدها أمرة لا مجال لمخالفتها على عكس المادة 3/479 و 4 من القانون القديم التي كانت تنص على أنه: "...و يتحمل المؤجر الضرائب و التكاليف الأخرى التي تترتب على العين المؤجرة كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء و الغاز و غير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر. كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك"⁽¹⁰¹⁾.

ثالثا: حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين

لا يحق للمستأجر أن يمنع المؤجر من أن يجري ترميمات بالعين. و لكن يشترط من أجل ذلك أن تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين، كتدعيم أساس المبنى مثلا، و يجب أن تكون هذه الترميمات مستعجلة و لا تحتل التأخير حتى تنتهي مدة الإيجار. غير أنه إذا ترتب عن قيام المؤجر بهذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين، جاز للمستأجر حسب الحالة طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار. و ذلك وفقا للمادة 482 من ق م.

الفرع الثاني: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة

في حالة عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة رغم إعداره بالتنفيذ بموجب محرر غير قضائي ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد، أو إنقاص الأجرة مع امكانية مطالبته بالتعويض. كما يجوز للمستأجر أن يقوم بالترميمات المستعجلة لحفظ العين، و ذلك على حساب المؤجر بشرط أن يقوم مسبقا بإعذار هذا الأخير بأن هذه الترميمات لا تحتل الانتظار. و ذلك إعمالا بالمادة 480 من م. أما بالنسبة لحبس المستأجر للأجرة فإنه يرى البعض أنه لا يجوز للمستأجر أن يحبس الأجرة إلا في حالة ما إذا كان عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بصيانة العين المؤجرة، يجعل من هذه الأخيرة لا تفي بالغرض الذي أجزت من أجله⁽¹⁰²⁾.

¹⁰¹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

¹⁰² - PASCAL Puing, op-cit, p 424.

المطلب الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض

يقصد بالتعرض إتيان المؤجر أو غيره لعمل من شأنه أن يؤثر سلبا على حيازة المستأجر للعين المؤجرة. و التعرض الذي يضمنه المؤجر ينقسم بحسب طبيعته ن إلى تعرض مادي و آخر قانوني، و بحسب مصدره إلى تعرض يأتي من المؤجر ذاته و يسمى بالتعرض الشخصي، و آخر يصدر عن غير المؤجر و يسمى بالتعرض الصادر عن الغير.

الفرع الأول: ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

يكون التعرض الشخصي على نوعين، تعرض مادي و تعرض مبني على سبب قانوني، و يعد تعرضا ماديا كل عمل مادي صادر عن المؤجر أو أحد أتباعه من شأنه أن يزعم المستأجر في استيفاء المنفعة أو يخل بها كمزاحمة المستأجر، أو دخول المأجور دون استئذان أو القيام بانتزاع المأجور منه أو هدمه أو إحداث تغيير فيه كفتح نوافذ جديدة أو دمج غرفتين في غرفة واحدة و غير ذلك من الأمور.

أما التعرض القانوني فيتحقق عندما يدعي المؤجر حقا على المأجور في مواجهة المستأجر، كما لو قام شخص بتأجير شيء مملوك للغير ثم أصبح مالكا لهذا الشيء بسبب من أسباب كسب الملكية كالإرث مثلا، فلا يجوز له الاحتجاج على المستأجر بهذا الملك لاسترداد المأجور على أساس أن الإيجار قد صدر عن غير مالك⁽¹⁰³⁾.

أولا: شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

يشترط لتحقيق التعرض الشخصي و بالتالي الالتزام بالضمان ثلاثة شروط:

1- وقوع التعرض فعلا، فمجرد الخشية من التعرض لا تخول للمستأجر الرجوع بالضمان على المؤجر، و مجرد تهديد المؤجر للمستأجر بدخول العين لا يكفي طالما لم يقع هذا التعرض بالفعل إذ لم يحدث أي إخلال بالمنفعة.

2- أن يكون التعرض الذي وقع فعلا عملا من شأنه أن يحول كليا أو جزئيا دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أثناء قيام العلاقة الإيجارية، أو تخل بهذا الانتفاع في هذا الأثناء⁽¹⁰⁴⁾.

103 - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص287.

104 - نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص ص400، 401.

3- ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له، سواء تقرر هذا الحق بعقد الإيجار أم بنص القانون أو بحكم القضاء، فلو اتفق المؤجر مع المستأجر على حقه في تعليية البناء أو تعديله كان له ذلك دون أن يعد تعرضاً منه للمستأجر، كما للمؤجر دخول العين المؤجرة بغير رضا المستأجر للقيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين⁽¹⁰⁵⁾.

ثانياً: جزاءات التعرض الشخصي

عند إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان يكون أمام المستأجر خيارات و هي:

- 1- التنفيذ العيني و ذلك طبقاً للمواد 164 و 173 من ق م.
- 2- طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، و للقاضي السلطة التقديرية في هذا الشأن فقد يقضي بإنقاص الأجرة أو بتعويض المستأجر دون فسخ عقد الإيجار.
- 3- التعويض: في جميع الأحوال أي إذا طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو الإنقاص من بدل الإيجار، جاز له طلب تعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء التعرض⁽¹⁰⁶⁾.

الفرع الثاني: ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير

لقد نصت المادة 2/483 على أنه: " ... و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"⁽¹⁰⁷⁾. نفهم من نص المادة أن المؤجر يقتصر ضمانه بالنسبة للتعرض الصادر من الغير، على التعرض القانوني دون المادي و سنوضح هذا فيما يلي:

أولاً: ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير

يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر عدم قيام الغير بالتعرض له قانونياً و ذلك يكون بشروط و هي:

- 1- أن يقع التعرض من الغير أي من شخص أجنبي عن عقد الإيجار.
- 2- أن يدعي الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة و يتعارض مع حق المستأجر.

105 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 512، 513.

106 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 121.

107 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

3- أن يكون من شأن التعرض للإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة⁽¹⁰⁸⁾.

أما بالنسبة للإعفاء من الضمان أو التخفيف فيه، فلا يجوز ذلك في التعرض القانوني المادة 490/1 من ق م التي تنص على أنه: " يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني".

ثانيا: عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير

تنص المادة 487 من ق م على أنه: " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، و للمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و له أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة"⁽¹⁰⁹⁾.

نفهم من خلال هذا النص أن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير، و الحكمة من ذلك أنه لا يمكن أن ينسب إلى المؤجر بأي شكل و لا علاقة له بذلك، بل و قد يكون هو ضحية المستأجر إذا كان التعرض بسبب خلافات بين المستأجر و المتعرض، كما أن المستأجر قد خوله القانون وسيلة لرد هذا التعرض، و ذلك من خلال استعماله جميع دعاوى الحيازة⁽¹¹⁰⁾.

المطلب الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا كبيرا، و لكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. و هو مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك.

مع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد⁽¹¹¹⁾.

108 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ص 230، 231.

109 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

110 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص ص 178، 179.

111 - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 309.

الفرع الأول: شروط العيب الموجب للضمان

لكي يلزم المؤجر بضمان العيوب الخفية لابد من توافر هذه الأخيرة على مجموعة من الشروط و هي:

أولاً : أن يكون العيب مؤثراً

يقصد بذلك أن يحول هذا العيب دون الانتفاع بالمأجور أو ينقص من هذا الانتفاع بشكل كبير، بحيث أن المستأجر ما كان ليستأجر المأجور و يدفع هذه الأجرة لو علم بهذا العيب، كالأرض التي استأجرها لكي يزرعها بفاكهة معينة و لم تكن هذه الأرض صالحة لهذا النوع من الزراعة. لكن لا يعتبر العيب مؤثراً إذا جرى التسامح فيه، كالتسامح في وجود نوع من الرطوبة في المنازل في مدينة معينة أثناء الشتاء⁽¹¹²⁾.

ثانياً: أن يكون العيب خفياً و غير معلوم للمستأجر

إذا كان العيب ظاهراً وقت تسليم العين المؤجرة و لم يعترض المستأجر على وجوده، فإنه يكون قد أسقط حقه في الضمان، و يأخذ نفس الحكم أيضاً لأن يكون العيب غير ظاهر، و لكن المستأجر كان يستطيع أن يتبينه لو فحص العين بعناية الرجل العادي⁽¹¹³⁾. كذلك فيما يتعلق بعدم علم المستأجر بالعيب، إذ نجد أن المادة 488 تنص في فقرتها الأخيرة على أن: "...غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد". هذا الحكم منطقي لأن علم المستأجر بالعيب وقت التعاقد، أو وقت تسليم العين المؤجرة و عدم اعتراضه، قرينة على أنه أسقط حقه في الضمان.

الفرع الثاني: آثار وجود العيب الموجب للضمان

تنص المادة 489 من ق م على أنه: " إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار. وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر"¹¹⁴.

112 - آدم وهيب النداوي؛ العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1999، ص ص151، 152.

113 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص202.

114 - أمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

يتبين من نص المادة أن وجود العيب الموجب للضمان يمنح للمستأجر الخيار إما التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة، أو فسخ الإيجار مع التعويض.

أولاً: التنفيذ العيني

يجوز للمستأجر بعد الإعدار، أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني و يطلب منه إصلاح العيب. ويحكم القضاء بالزام المؤجر بذلك و يحدد له ميعادا للقيام بهذا الإصلاح. و يشترط ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات باهظة إذ في هذه الحالة يكتفي أن يحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

ثانياً: فسخ الإيجار

قد لا يطالب المستأجر بإزالة العيب، أو تكون نفقات هذه الإزالة باهظة، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار و للمحكمة سلطة تقديرية واسعة في هذا الصدد، فلها أن تجيب المستأجر بالفسخ و لها أن ترفض ذلك⁽¹¹⁵⁾.

ثالثاً: إنقاص الأجرة

يكون للمستأجر إن أراد استمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة على ما بها من عيب، أن يطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة و في هذه الحالة لا يملك القاضي إلا أن يجيبه لطلبه، و تسري الأجرة الجديدة منذ حدوث النقص في الانتفاع⁽¹¹⁶⁾.

رابعاً: طلب التعويض

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق أيضا في أن يطلب تعويضا عن الضرر، الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة، و تعويضا آخر عما عسى أن يكون قد أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب⁽¹¹⁷⁾.

115 - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 432.

116 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 141.

117 - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 316.

المبحث الثاني

التزامات المستأجر

المأجور هو مال سواء كان عقارا أو منقولا، سلم إلى المستأجر نتيجة شراء منفعة لفترة من الزمن لقاء أجر معلوم. و نتيجة لتسلم المستأجر للمال المستأجر ترتب في ذمته مجموعة من الالتزامات التي أوردها المشرع في المواد من 491 إلى 498، و التزامات المستأجر الرئيسية تتمثل فيما يلي:

المطلب الأول: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له دون تغييرها

الفرع الأول سنخصه للالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له أما الفرع الثاني فنتناول فيه عدم جواز إحداث تغييرات في العين المؤجرة.

الفرع الأول: الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

تنص المادة 491 من ق م على أنه: " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له"⁽¹¹⁸⁾. نستخلص من خلال المادة أن المبدأ هو إرادة المتعاقدين، و في غياب هذه الإرادة فإن العين تستعمل بحسب ما أعدت له.

أولاً: استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه

إن المستأجر يلتزم أصلا باستعمال العين المؤجرة في وجوه الانتفاع المتفق عليها في عقد الإيجار، فإذا اتفق على أن تكون العين للسكنى فلا يجوز تحويلها إلى فندق أو مطعم أو نادي⁽¹¹⁹⁾. ففي مثل هذه الحالات التي ورد في تعين الغرض منها نص صريح، يجب اتباع ما تم النص عليه في العقد، و لا يجوز استعمال العين لغرض آخر .

118 - أمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

119 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 239.

ثانيا: استعمال العين بحسب ما أعدت له إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد

إذا لم يبين في العقد (الاتفاق) وجه استعمال العين صراحة، وجب على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له مع مراعاة أن الظروف و القرائن تعد هي الدالة على كيفية الاستعمال. فالمباني الواقعة في الأحياء الهادئة مثلا تكون معدة للسكن، كما قد يتبين وجه الاستعمال من كون العين المؤجرة كانت مستغلة من قبل في نشاط معين⁽¹²⁰⁾.

الفرع الثاني: عدم جواز إحداث تغييرات في العين المؤجرة

لا يجوز للمستأجر أن يقوم بإحداث تغييرات في العين المؤجرة - كأن يفتح في جدار المسكن نافذة - دون الحصول على إذن مكتوب من المؤجر⁽¹²¹⁾، وهذا تطبيقا لنص المادة 492/1 من ق م. و الجدير بالذكر هو أن هذه المادة قد ألغت حكما كان قد نص عليه القانون سابقا و هو جواز إحداث تغييرات في حالة ما إذا كانت هذه الأخيرة لا تنشأ أي ضرر للمؤجر، أما الجديد الذي أضافته هذه المادة فيتعلق باشتراط أن يكون الإذن مكتوبا حيث في السابق لم يكن القانون يشترط أن تكون الموافقة مكتوبة.

أولا: جزاء إحداث تغييرات دون إذن مكتوب من المؤجر

لقد فصلت في هذه المسألة المادة 492/2 من ق م و ذلك بنصها كآآتي: "... إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعرض الضرر عند الاقتضاء". و نفهم من نص المادة أن الجزاء المترتب على هذه التغييرات هو إرجاع المستأجر العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل هذا التغيير، و إذا ما ترتب عن هذا التغيير ضرر للعين المؤجرة، ألزم بتعويضه عن ذلك الضرر⁽¹²²⁾.

120 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ص 297 ، 299.

121 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 563.

122 - أمر 58-75، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

ثانيا: جواز إحداث المستأجر لتغييرات وفق ما يحدده القانون

تنص المادة 1/493 من ق م على أنه: "يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه و الكهرباء و الغاز و التلفون ما يشبه ذلك، على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار...".

يتضح من النص أنه يجوز للمستأجر أن يحدث نوع من التغييرات ذات الأهمية و ذلك في سبيل انتفاعه بالعين المؤجرة بشرط أن لا تكون هذه التغييرات مخالفة للقواعد المعمول بها و أن لا يكون وضعها يهدد سلامة العقار (123).

المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، و بأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد، كما أن التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر يستلزم منه إجراء الترميمات التأجيرية، و كذلك إخطار المؤجر بما يستوجب تدخله دون أن ننسى قيام مسؤوليته في حالة تلف العين المؤجرة (124).

الفرع الأول: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية

الترميمات التأجيرية هي تلك الإصلاحات البسيطة للأشياء النالفة بالعين المؤجرة أو بملحقاتها نتيجة الاستعمال العادي، كإصلاح زجاج النوافذ و صنابير المياه و غيرها. إذ يلتزم المستأجر بالقيام بها و إلا اعتبر مخلا بالتزامه، حيث تنص المادة 494 ق م على ما يلي: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك". إذ يجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، كما له أن يفسخ العقد بالإضافة إلا حقه في طلب التعويض عن ذلك الضرر الذي أصابه إذا لم ينفذ المستأجر التزامه، و هذا تطبيقا للقواعد العامة (125).

123 - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، نفس المرجع.

124 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 531.

125 - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدي، مرجع سابق، ص 47.

الفرع الثاني: وجوب إخطار المؤجر عند الإقتضاء

يجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل أمر يهدد سلامة العين، و هذا ما قضت به المادة 497 من ق م بنصها على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يخبر، فوراً، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها ، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها"⁽¹²⁶⁾.

فإذا احتاجت العين المؤجرة إلى ترميمات عاجلة، وجب على المستأجر إخطار المؤجر بها ما دام هو العالم بها و يستوي أن يكون هذا الإخطار شفاهة أو كتابة أو عن طريق محضر قضائي أو أي طريقة أخرى فالمشرع لم يشترط أن يكون الإخطار في شكل معين، كما يجب أن يتم الإخطار في أقرب وقت ممكن وإذا قصر المستأجر في واجبه بالإخطار فإنه يتحمل تبعه الهلاك⁽¹²⁷⁾.

الفرع الثالث: مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة

تنص المادة 495/2 على أنه: "... و هو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً".

كما تضيف المادة 496 من ق م في فقرتها الأولى على أن : " المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله..."⁽¹²⁸⁾.

نفهم من خلال المواد أن المشرع افترض أن هلاك أو تلف العين راجع إلى خطأ المستأجر لأن العين في حيازته و تحت إشرافه و المؤجر غير ملزم بإثبات خطأ المستأجر بل يستفيد من هذه القرينة القانونية، و مع ذلك فهي قرينة تقبل إثبات العكس و ذلك بإثبات المستأجر أنه بذل عناية الرجل العادي في الحفاظ على العين⁽¹²⁹⁾.

126 - أمر 58-75 ، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

127 - أنور طلبة؛ عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 1985 ، ص 451.

128 - أمر 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

129 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص243.

أما بالنسبة لحالة الحريق فهنا أيضا تقوم مسؤولية المستأجر و ذلك على أساس بذل عناية، و من أجل إعفاء المستأجر من هذه المسؤولية، فإنه يجب عليه إثبات أن الحريق وقع بسبب أجنبي معين -كالقوة القاهرة- و لا يد له فيه⁽¹³⁰⁾.

المطلب الثالث: التزام المستأجر بدفع الأجرة

الالتزام الرئيسي الثالث الذي يقع على عاتق المستأجر هو قيامه بدفع بدل الإيجار و نتناول في هذا المطلب كل من زمان و مكان الوفاء بالأجرة في الفرع الأول، و نتعرض في الفرع الثاني إلى إثبات الوفاء، أما الفرع الثالث فنتناول فيه ضمانات الوفاء بالأجرة .

الفرع الأول: زمان و مكان الوفاء بالأجرة

أولا: زمان الوفاء بالأجرة

تنص المادة 1/498 على أنه : "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة..."⁽¹³¹⁾.

إن الأصل هو أن يكون الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها. و قد يتفق على أن تدفع الأجرة كلها مرة واحدة قبل الانتفاع أو بعده، أو أن يتفق على أن يكون وفائها مقسما على أقساط يستحق كل قسط قبل بدء كل فترة أو بعدها، و إذا خلا العقد من اتفاق يحدد ميعاد وفاء الأجرة، وجب الوفاء بها في المواعيد التي يعينها عرف الجهة⁽¹³²⁾.

ثانيا: مكان الوفاء بالأجرة

تنص المادة 2/498 على أنه : "...يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر، ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"⁽¹³³⁾.

130 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 567.

131 - أمر رقم 57-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

132 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 280.

133 - أمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

هذا النص يعني أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، لأنه هو المدين بها، و ليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة. و المفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء معينة بنوعها كما لو كانت الأجرة جزءاً من المحصول، أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات - ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين (بالذات) - فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الإيجار، طبقاً للقواعد العامة أيضاً.

إنما لا يغيب عن البال أن الغالب في الواقع العملي أن مكان دفع الأجرة يتم تحديده في عقد الإيجار، و إن لم يتفق فيه على مكان دفع الأجرة، فالمعمول به هو عرف الجهة سواء كان هو موطن المؤجر أو المستأجر⁽¹³⁴⁾.

الفرع الثاني: إثبات الوفاء بالأجرة

يخضع إثبات دفع الأجرة للقواعد العامة في الإثبات، و يقع عبئ الإثبات طبقاً للقواعد العامة على المستأجر فهو المدين بدين الأجرة و ذلك حسب المادة 323 من ق م، و ذلك باعتبار أن الوفاء بالأجرة تصرف قانوني يعامل مستقلاً عن عقد الإيجار⁽¹³⁵⁾. فإذا كانت الأجرة واجبة السداد دفعة واحدة و كانت قيمتها تزيد عن 100.000 دينار أو كانت مقسطة و زاد القسط على هذه القيمة فلا يجوز إثباتها إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار و اليمين، كما يجوز الإثبات بالشهود أيضاً إذا حال مانع دون الحصول على دليل كتابي، أو فقد الدائن سنده الكتابي لسبب لا يد له فيه (336 من ق م).

و قد نص المشرع الجزائري في المادة 499 من ق م على أن: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"⁽¹³⁶⁾.

هذا الحكم منطقي إذ الغالب ألا يقبل المؤجر الوفاء بقسط متأخر دون أن يكون قد استوفى الأقساط السابقة عليه. و هذه القرينة القانونية، قرينة بسيطة إذ من الجائز إثبات عكسها وعبئ الإثبات يقع على

134 - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص334.

135 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص216.

136 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المؤجر، فيجوز له أن يثبت أنه رغم أن المستأجر قد وفى أجرة الشهر الأخير، و حصل على مخالصة بها، إلا أنه لم يفى بالأشهر السابقة على الشهر الأخير⁽¹³⁷⁾.

من الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة وصولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، و لقد ألزم المشرع المؤجر في الإيجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، المؤجر أن يسلم للمستأجر وصل مخالصة بالأجرة، وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي المحدد لنموذج عقد الإيجار⁽¹³⁸⁾.

الفرع الثالث: ضمانات الوفاء بالأجرة

للمؤجر أن يضمن حقه في استيفاء الأجرة و ذلك بالضمانات التالية:

أولاً: الضمان التعاقدى

تنص المادة 500 من ق م على أنه: " يمكن الأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار و التكاليف".

نفهم من خلال المادة أنه يجوز للأطراف أن يتفقا على تقديم كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار و التكاليف الأخرى، التي تقع على عاتق المستأجر، و من الملاحظ أن المشرع لم يحدد نوع الكفالة مما يفهم أنه يجوز أن تكون شخصية كما يجوز أن تكون عينية.

ثانياً: الضمان القانوني

تنص المادة 501 من ق م على ما يلي: " يحق للمؤجر، ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، و لو لم تكن مملوكة للمستأجر.

137 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 478، 479.

138 - المرسوم التنفيذي رقم 94-69، مرجع سابق.

يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، و إذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه جاز له استردادها من الحائز و لو كان حسن النية و لهذا الأخير المطالبة بحقوقه...»⁽¹³⁹⁾.

يستفاد من النص أعلاه أن المشرع و في سبيل ممارسة المؤجر لحقه الممتاز ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز المتواجدة في العين، كما له الحق في استرداد هذه المنقولات في حالة خروجها دون علمه أو رغم اعتراضه و ذلك خلال 30 يوم.

إلا أن حق المؤجر ليس مطلقا إذ نجد استثناءا وهو عدم جواز حبس المؤجر للمنقولات أو استردادها في حالة كون نقل هذه المنقولات تقتضيه مهنة المستأجر أو شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي بقيت في العين تفي ببديل الإيجار⁽¹⁴⁰⁾ و هذا ما بينته المادة 3/501 من ق م.

المطلب الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة

لقد سبق و أن بيننا أن المؤجر يلتزم بتسليم المأجور إلى المستأجر لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار و عليه فبمجرد انتهاء هذه المدة ينتهي حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور و عليه إذن رده إلى المؤجر.

الفرع الأول: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها بمواصفاتها الواردة في العقد أو المحضر أو البيان الوصفي عند التسليم، فإن تخلف هذا المحضر أو البيان، افترض أنها سلمت في حالة حسنة، و لكن هذه القرينة يجوز اثبات عكسها و يقع على المستأجر عبئ إثبات و بكافة الطرق على أن العين كانت بالحالة التي هي عليها وقت التسليم، فإن تمكن من ذلك انتقت مسؤوليته. و الالتزام بالرد هو التزام بتحقيق غاية لا بذل عناية وفقا للقواعد العامة، و من ثم يظل المستأجر مسؤولا عن العجز أو التأخر في الرد حتى يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبي⁽¹⁴¹⁾.

139 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

140 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص184.

141 - أنور طلبية، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، مرجع سابق، ص405.

و هذا ما قضت به المادة 503 من ق م بنصها كآلاتي: " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، و يحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك.

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفي ، فيفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة، ما لم يثبت العكس... "و بالعودة إلى النص القديم نجد أنه لم يكن يتعرض إلى المحضر و البيان الوصفي.

الفرع الثاني: ميعاد الرد و مكانه

أولاً: ميعاد الرد

يتحدد ميعاد الرد بوقت انتهاء الإيجار، سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك أو بانتهائه بأي طريقة أخرى على النحو الذي سنبينه عند دراستنا لانقضاء عقد الإيجار. وقد نصت المادة 502 من ق م في ما يخص زمان الرد على أنه : " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار. فإذا أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا، باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر "(142).

مع 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 (143). كما قد يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن فيها من تنفيذ التزامه بالرد مراعاة لظروفه، على أن يولي المستأجر في سبيل تنفيذ التزامه عناية الرجل الحريص (144).

ثانيا: مكان الرد

بالرجوع إلى النصوص التي تنظم عقد الإيجار، فلا نجد نصا قانونيا يعالج هذه المسألة، و هذا يعني إلزامية الرجوع إلى القواعد العامة، و عليه فإن مكان الرد يتحدد أولا بما اتفق عليه المتعاقدان و إن غاب هذا الاتفاق، وجب الرجوع إلى العرف المعمول به في الجهة ، فإن مكان الرد يتحدد بطبيعة العين المؤجرة، فإذا كانت من الأشياء المعينة بنوعها، فإن مكان الرد هو المكان الذي وجدت فيه أثناء التعاقد، بينما إذا

142 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

143 - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 251.

144 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 191.

كانت من الأشياء المثلية، فإن الرد يكون في موطن المستأجر أو في مركز مؤسسته إذا كان عقد الإيجار من الأعمال المتعلقة بهذه المؤسسة⁽¹⁴⁵⁾.

الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة

يعد المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة إذا لم يقر بردها أو تأخر في هذا الرد أو ردها في حالة مختلفة عن الحالة التي تسلمها عليها، و جزاء هذا الإخلال هو التنفيذ العيني مع التعويض عن الضرر الذي لحق بالمؤجر بسبب احتفاظ المستأجر بالعين المؤجرة تحت يده دون حق⁽¹⁴⁶⁾.

أولاً: التنفيذ العيني

إذا لم يقر المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، حق للمؤجر إجباره على الرد متى كان ذلك ممكناً، فيتم تنفيذ التزام المستأجر عينا طالما كانت العين قائمة في حيازته و لم تهلك.

و يجوز للمؤجر أن يرفع على المستأجر دعوى يستمدها من عقد الإيجار، و تسمى بدعوى الإخلاء، و هي دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجراً مطالباً فيها بتنفيذ التزام المستأجر بالرد.

كذلك للمؤجر أيضاً أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية، إذا كان مالكا للعين المؤجرة أو كان له حق عيني كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي. ويرفع هذه الدعوى إذا تعذر عليه إثبات الإيجار إذا لجأ إلى دعوى الإخلاء.

و إذا كان الشيء المؤجر منقولاً و لم يردده المستأجر عند الانتهاء عد خائناً للأمانة، و جاز للمؤجر أن يحرك ضده الدعوى الجنائية باعتباره مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة المعاقب عليها قانوناً⁽¹⁴⁷⁾.

ثانياً: التعويض

للمؤجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه الذي يتطلبه القانون.

145 - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص322.

146 - نيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 44.

147 - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق، ص337.

يقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقا للقواعد العامة، ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر التعويض بنسبة الهلاك أو التلف، أما فيما يخص حالة التأخر فقد أورد المشرع نصا خاصا بهذه الحالة⁽¹⁴⁸⁾. و هو نص المادة 502 المذكورة سالفًا و ذلك بقولها "...فإن أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا ، باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"⁽¹⁴⁹⁾. نلاحظ من خلال النص أنه يراعى أمران في توقيع الجزاء على المستأجر، فالأول هو القيمة الإيجارية للعين و هذه القيمة الإيجارية هي أجرة المثل. أما الأمر الثاني فهو ما يكون قد لحق المؤجر من ضرر بسبب ذلك، كأن تضيع عليه فرصة تأجيرها لمستأجر آخر، أو فرصة بيعها⁽¹⁵⁰⁾.

الفرع الرابع: حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقتها على العين

قد ينفق المستأجر مصروفات على العين المؤجرة، و هذه المصروفات إما أن تكون مصروفات ضرورية، أو مصروفات نافعة أو مصروفات كمالية فهل له الحق في الرجوع بها على المؤجر.

أولاً: المصروفات الضرورية

هي تلك المصروفات اللازمة لحفظ العين من الهلاك أو التلف، ففي الأصل يلتزم بها المؤجر طبقا لالتزامه بالصيانة العين المؤجرة. و حالة ما إذا قام المستأجر بإنفاقها فيجوز له أن يرجع بها على المؤجر و ذلك طبقا لنص المادة 1/839 من ق م التي تنص على ما يلي: " على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة..."

غير أن حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بهذه المصروفات مقيد بشروط وهي وفق المادة 480 و 497 من ق م إعدار المؤجر بالقيام بها بموجب محرر غير قضائي و اتصافها بالاستعجال⁽¹⁵¹⁾.

148 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 611، 612.

149 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

150 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 195.

151 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ثانيا: المصروفات النافعة

يقصد بها تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر على المأجور من أجل تحسين وضعه و الزيادة من منفعته، و هي ليست ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، كما لا تعد مجرد تزيين أو زخرفة لها⁽¹⁵²⁾.

هذه المصاريف إذا أنفقت على سبيل القيام بالترميمات التأجيرية، فلا يجوز الرجوع بها على المؤجر، أما إذا أنفقت في ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيجوز للمستأجر الرجوع بها على المؤجر لأنها تقع في الأصل على هذا لأخير⁽¹⁵³⁾. وقد نصت المادة 3/492 من ق م على أنه: " إذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك"⁽¹⁵⁴⁾.

هذا يعتبر من الجديد الذي أتى به تعديل سنة 2007، إذ لم يتعرض نص المادة 492 القديم إلى هذه المسألة. بالإضافة إلى اشتراط أن يكون الإذن مكتوب.

ثالثا: المصروفات الكمالية

هي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر من أجل تزيين العين المؤجرة و تجميلها من أجل تحقيق المتعة الشخصية و مثالها الزخارف و النقوش التي توضع على الجدران، فهذه المصاريف لا يجوز أن يطالب بها المستأجر المؤجر⁽¹⁵⁵⁾.

أما فيما يتعلق بتلك المصروفات التي ينفقها المستأجر من أجل توصيل العين بالغاز، الكهرباء و قنوات الصرف الصحي... إلخ فكما سبق و أن رأينا فهي من التغييرات التي سمح القانون للمستأجر القيام بها، و ذلك استثناء عن الأصل فحسب المادة 493 من ق م السالفة الذكر، فإنه يجوز للمؤجر تقديم المساعدة للمستأجر في سبيل إنجازها، على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف، و معنى ذلك أن المشرع جعل المستأجر يتحمل وحده مصاريف هذه الانجازات .

152 - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص325.

153 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص197.

154 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

155 - علي هادي العبيدي ، مرجع سابق، ص325.

عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري

مع الإشارة في الأخير أن الأحكام المتعلقة بكل نوع من أنواع هذه المصاريف ليست من النظام العام، فهي أحكام مكملة لإرادة المتعاقدين و يجوز لهما الاتفاق على ما يخالفها⁽¹⁵⁶⁾.

156 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص ص 199، 200.

المبحث الثالث

انقضاء عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من عقود المدة، و رأينا أن عقد الإيجار لا يجوز أن يكون مؤبدا، و بالتالي فهو كغيره من العقود إذ ينقضي سواء لأسباب عامة أو لأسباب خاصة.

المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار

من المعروف أن عقد الإيجار ينتهي بطبيعته بانقضاء المدة التي حددها كل من المؤجر و المستأجر كما ينتهي أيضا عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته و هذا ما سوف نوضحه في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء و هذا ما نصت عليه المادة 469/1 مكرر 1 من ق م : " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء (157).

نلاحظ من خلال المادة أن عقد الإيجار يتضمن تحديدا للمدة التي بانقضائها ينتهي الإيجار و ذلك دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء أو أي إجراء آخر. وهذا يعتبر من الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري، بحيث لم يكن ذلك معروفا في النص القديم الذي كان يلزم مراعاة المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء و في هذا المقام نجد ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها ، رقم 593360 بتاريخ 2010/01/07. المبدأ: يجب توجيه تنبيه بالإخلاء قبل انتهاء عقد الإيجار بمدة 06 أشهر على الأقل⁽¹⁵⁸⁾، ولكن في بعض الحالات رغم انتهاء الإيجار، فقد يبقى المستأجر في العين المؤجرة دون رضا المؤجر، و في هذه الحالة يكون شاغلا للعين بغير سند، و يحق الحكم عليه بالإخلاء، بناء على طلب المؤجر، و لكن لا يجوز للمؤجر استعمال القوة ليخرج من العين هذا المستأجر الذي أصبح غاصبا للعين، فلا يجوز للمؤجر أن

157 - أمر رقم 75- 58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

158 - المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 593360 المؤرخ في 2010/01/07، المجلة القضائية ، العدد الأول 2010، ص 180.

يقطع عنه النور أو الماء، بل لا يكون أمام المؤجر إلا اللجوء إلى القضاء، ثم أنه يجوز الحكم على المستأجر الغاصب على العين بالتعويض و هذا ما نصت عليه المادة 503 من ق م.

هكذا جاز للمؤجر طرد المستأجر الذي تماطل في الخروج، بحكم من قاضي الأمور المستعجلة⁽¹⁵⁹⁾.

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته

ارتئينا إلى تقسيم هذا الفرع إلى عنصرين حيث نتعرض في العنصر الأول إلى انقضاء عقد الإيجار لأسباب إرادية عامة، و في العنصر الثاني إلى انقضاء عقد الإيجار لأسباب لإرادية عامة.

أولاً: انقضاء عقد الإيجار لأسباب إرادية عامة

قد ينقضي عقد الإيجار باتفاق سابق بين طرفيه، و يأخذ هذا الاتفاق صور متعددة نجد منها الفسخ الاتفاقي حيث ينص الأطراف في العقد الذي يجمعهم على أنه في حالة عدم تنفيذ الالتزامات التي يربتها العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه و بحكم القانون ، كما قد ينقضي عقد الإيجار باتفاق لاحق بين طرفيه و ذلك إعمالا بمبدأ سلطان الإرادة فإن المؤجر و المستأجر يمكنهما أن يبرما عقدا جديدا موضوعه إنهاء عقد الإيجار الذي يربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة له و هذا ما يعرف "بالتقاييل".

ثانياً: انتهاء عقد الإيجار لأسباب لإرادية عامة

قد ينقضي الإيجار قبل مدته لأسباب لا دخل لإرادة الطرفين فيها، و هذه الأسباب قد تكون فسخ العقد أو بطلانه أو هلاك العين المؤجرة ، كما قد تكون بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، فتتحد نمته بأن يجتمع فيه وصفان، وصف المدين و وصف الدائن في نفس الوقت⁽¹⁶⁰⁾.

¹⁵⁹ - عصام أنور سليم؛ الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000 ، ص ص

511، 510.

¹⁶⁰ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 227 - 229 .

المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار

تتلخص الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار في انتهائه لسبب عائلي أو مهني أو بموت أحد طرفيه.

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي

تلعب المسائل العائلية دورا في إنهاء العلاقة الإيجارية، فتؤدي بعقد الإيجار إلى الانتهاء قبل انتهاء مدته مثلا ازدياد عدد أفراد عائلة المؤجر و العين التي استأجرها لا تسع لهم جميعا، فيصبح مجبرا على ترك المنزل الضيق و البحث عن منزل واسع لاستأجاره .

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني

لقد أجاز المشرع الجزائري للمستأجر أن ينهي عقد الإيجار لسبب مهني إذ يمكن لمهنة أو عمل شخص أن تكون سببا في إنهاء العلاقة الإيجارية ومثال ذلك تغيير طبيب محل عيادته إلى مكان آخر، كون هذه العيادة بعيدة عن منزله الشخصي .

على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ و هذا قبل شهرين من موعد إنهاء عقد الإيجار⁽¹⁶¹⁾.

الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار بموت أحد أطرافه

تنص المادة 469 مكرر 2 على أنه: " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة.

غير أنه في حالة وفاة المستأجر، مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته. و في هذه الحالة، يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة(6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

و يجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة (6) أشهر من يوم وفاة المستأجر و يجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين⁽¹⁶²⁾.

161 - اخلف خليصة ، يوسف خوجة سعدية، مرجع سابق، ص ص 60، 61.

162 - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

يتضح من خلال أحكام هذا النص أن المشرع قد خرج على ما تقتضيه القواعد العامة من انصراف آثار العقد إلى الخلف العام، و كذلك خالف المشرع القاعدة العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 1/510 من ق م الملغاة بموجب القانون رقم 07-05 لسنة 2007، و التي كانت تقضي بأنه: " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر..."⁽¹⁶³⁾، و عليه فإن القاعدة العامة في عقد الإيجار وفق النصوص الحالية هي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة، و الإستثناء هو استمرار عقد الإيجار ساريا إلى انتهاء مدته .

غير أن المشرع أجاز للورثة الذين يعيشون مع مورثهم المستأجر منذ ستة أشهر إنهاء عقد الإيجار و ذلك في الحالتين:

- إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهضة بالنسبة إلى مواردهم.

إذا أصبحت العين المؤجرة تزيد عن حاجتهم و يمكن تصور ذلك إذا كان المستأجر المتوفى قد استأجر منزلا كبيرا مراعيًا عدد الأقارب الذين يسكنون معه، و عند وفاة المستأجر لم يبق من شاغلي المنزل إلا عدد قليل بالتالي يصبح المنزل زائدا عن حاجتهم.

في كلتا الحالتين يجوز للورثة إنهاء العقد و يجب عليهم ممارسة هذا الحق في إنهاء عقد الإيجار في خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر، و كذا إخطار ورثة المستأجر المؤجر بمحرر غير قضائي و إشعاره برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد انهاءه⁽¹⁶⁴⁾.

163 - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

164 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص ص 236، 237.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع عقد الإيجار في ظل تعديل التقنين المدني لسنة 2007، نخلص إلى القول بأن النظام القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري قد عرف تطورا و تقدما بشكل ملحوظ. حيث قام المشرع بإصدار قانون جديد وهو القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، الذي قام بموجبه بتعديل أحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، و من الملاحظ أن هذا التعديل قد مس مجمل النصوص المتعلقة بالإيجار، كما قام بإلغاء العديد من المواد. و قد تمكن من خلال هذه التعديلات من نقادي العديد من النقائص من أبرزها مسألة الحق في البقاء التي أثيرت حولها عدة نزاعات، حيث في السابق كان الحق في البقاء مكرسا قانونا و مخالفته تعتبر من النظام العام.

كذلك من أبرز التعديلات التي أتى بها القانون الجديد، ما يتعلق بموضوع شكل عقد الإيجار إذ أصبح القانون يشترط انعقاد الإيجار كتابة و ذلك بموجب نص المادة 467 مكرر التي تنص على أنه : " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا". فبموجب هذه المادة أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا، باعتبار الشكلية ركن من أركانه. إلا أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية بل اكتفى بالكتابة العرفية شرط أن يكون لها تاريخ ثابت.

غير أن ما يمكننا أن نستنتجه ، هو أنه بالرغم من الجهود التي بذلها المشرع الجزائري من أجل تنظيم العلاقة الإيجارية، إلا أن هذه القوانين لا تزال تكتنفها نقائص من بينها مسألة التجديد الضمني، حيث ألغى كل أحكامه و ترك في شأن تطبيقه الرجوع إلى القواعد العامة "السكوت في معرض الحاجة بيان" و هذه الأمور لا يدركها كل مطبق للقانون، و بالتالي يضمنه فراغا قانونيا.

كذلك مما يعاب على هذا القانون أنه لم يخص مادة لعرض أركان عقد الإيجار، بل نجدها مبعثرة في المواد الأخرى إذ يستلزم منا أن نستشفها من خلال تفحصنا لهذه المواد، كذلك لم يتم بتحديد لا الحد الأدنى و لا الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار.

و من أجل تجاوز هذه النقائص فمن الضروري أن يتدخل المشرع الجزائري و ذلك بسن نصوص خاصة تنظم هذه المسائل، لأن فسخ المجال لمبدأ سلطان الإرادة واقعا يؤدي إلى استغلال الطرف القوي للطرف الضعيف.

الملحق رقم 01

عقد الإيجار

(نموذج)

بين.....(الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر

و(هوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر.

المادة 01 : يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ، الملك المسمى (تعيين المالك المؤجر و وصفه و تركيبه و موقعه و ملاحقه إن اقتضى الأمر).

المادة 02: مدة العقد

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة.....و تبتدئ هذه المدة من تاريخ
(و يمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط و الكيفيات التي يتفق عليها الأطراف).

المادة 03 : ثمن الإيجار

اتفق على التأجير بمقابل إيجار ثمنه.....(بالحروف و الأرقام).

و يستحق ثمن الإيجار.....(النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمها له المؤجر .

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار و كيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

المادة 04: الأعباء

اتفق الطرفان دون المساس بأعباء الصيانة و الترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان على ما يأتي :

(1) يتحمل المستأجر(تعيين بدقة العناصر المعنية)

(2) يتحمل المؤجر(تعيين بدقة العناصر المعنية)

المادة 05: الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره.....د ج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة إيداع الكفالة يسلمه له المؤجر و ذلك ضمانا لحسن استعمال ملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

و يرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا و بعد خصم المصاريف المقدرة للترميم و الإصلاح المحتملين.

التزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي:

- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه .
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه و دفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه.
- عدم تحويل المحلات و التجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا.
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها و كذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على حالتها.
- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي ينتفع بها.
- إخلاء الأماكن المؤجرة بعد انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي 93- 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و ذلك دون إعدار و لا إخطار سابق من المؤجر.
- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 7: التزامات المؤجر

- تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن و التجهيزات و التركيبات في حالة صالحة للاستعمال.
- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.
- الامتناع عن مساس حقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا، جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها .

المادة 8: يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة اخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد، خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و كذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء.

انقسام العلاقات بين المؤجر و المستأجر

المادة 9: يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

عدم دفع.....شهر من الإيجار

عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر

عدم احترام أي التزام فرضه عليه هذا العقد

أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها

المادة 10: الفسخ الذي يبادر به المستأجر

يمكن للمستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي:

تغيير مكان الإقامة

أي سبب آخر شخصي عائلي.

و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ، و على المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام.

المادة 12: عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر ب.....في.....

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

.....

.....

الضمان.....

مكتب الأستاذ.....

موثق.....

(البلد)

ملحق رقم 02

Location de véhicule

Nom et prénom du client :	tel :
Adresse :	
Durée de location :	

Conducteur

Nom et prénom :		
Adresse :		
Date et lieu de naissance :		
Permis d conduire N⁰ :	délivré le :	par :

Véhicule
Type :
Immatriculation :
Date de départ :
Date de retour :
Destination :

	Etat du véhicule	
	DEPART	RETOUR
Auto Radio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rétroviseurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feus AV/AR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cric	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Roue De Secoure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1- الكتب:

أ- المؤلفات العامة

- 1 - آدم وهيب النداوي؛ العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1994.
- 2 - آلان بينابنت؛ القانون المدني، العقود الخاصة المدنية و التجارية، ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ، بيروت، 2004.
- 3 - جيروم هويه؛ العقود الرئيسية الخاصة، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت 2003.
- 4 - عبد الرزاق أحمد السنهوري؛ الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي ، بيروت.
- 5 - علي هادي العبيدي؛ العقود المسماة، البيع و الإيجار، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن، 2005.

ب- المؤلفات الخاصة

- 1 - أحمد محمد الرفاعي؛ عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999.
- 2 - أنور طلبية؛ عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية.
- 3 - أنور طلبية؛ عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1985.
- 4 - ذيب عبد السلام؛ عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 5 - رمضان أبو السعود؛ العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.
- 6 - رمضان جمال كامل؛ شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة الثانية ، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، د ب ن، 2001.
- 7 - سمير عبد السيد تناغو؛ عقد الإيجار ، منشأة المعارف للتوزيع ، الإسكندرية، 1998.

- 8 - عبد الناصر توفيق العطار؛ شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني، إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، 1995.
- 9 - عصام أنور سليم؛ الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2000.
- 10 - عصام أنور سليم؛ الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 11 - محمد أحمد عابدين؛ التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية.
- 12 - نبيل ابراهيم سعد؛ العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني و قوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، 2003.
- 13 - نور الهدى بلكعول؛ إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجأة للسكن في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 2006.
- 14 - هلال شعوة؛ الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

2-المذكرات

- 1 - إخلف خليصة، يوسف خوجة سعية؛ النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2012/2011.

3-المقالات العلمية

- محمد جبر الألفي؛ "صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي و القانون المدني الأردني"، مجلة جامعة دمشق، جامعة اليرموك، الأردن، العدد الثاني، 2001.

4- النصوص القانونية:

أ - النصوص التشريعية

- 1 - القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل 9 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 ، ج ر عدد 15 مؤرخة في 27 فيفري 2005.
- 2 - الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 3 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق ل 1 مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

ب - النصوص التنظيمية

- 1 - المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، ج ر عدد 17 المؤرخة في 30 مارس 1994.

5- القرارات القضائية

- 1 - المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 502560، المؤرخ في 04/03/2009، المجلة القضائية ، العدد الأول، 2009.
- 2 - المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 593360، المؤرخ في 07/01/2010، المجلة القضائية ، العدد الأول، 2010.
- 3 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 661695، المؤرخ في 09/06/2011، مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني، 2011.

6 - المواقع الإلكترونية

- 1 - أبو زيد كيجول؛ محاضرات في مقياس العقود الخاصة، عقد الإيجار المدني، www.droit-dz.com/forum/showthread.php?t=3423، 11 أبريل 2013.
- 2 - أحمد محمد محمود نصار، عقد الإيجار فقها و تطبيقا ، www.kantakji.com/fiqh/files/finance/438/pdf، 8 جويلية 2013.
- 3 - عماد الشقاني؛ عقد الإيجار المدني في القانون الجزائري، Emad-elshakany.alamontada.com/t339-topic، 11 أبريل 2013.

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

- 1 - PASCAL Puigu, Contrats Spéciaux, 4ème édition, Dalloz, paris, 2009.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
تشكرات	
إهداءات	
قائمة المختصرات	
مقدمة.....	1
الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار المدني.....	3
المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار.....	4
المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار.....	4
الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة و شرعا.....	4
الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار.....	5
المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار.....	5
الفرع الأول: عقد الإيجار عقد شكلي.....	5
الفرع الثاني: عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين.....	6
الفرع الثالث: عقد الإيجار عقد معاوضة.....	6
الفرع الرابع: عقد الإيجار من العقود الزمنية.....	6
الفرع الخامس: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك.....	7
المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى.....	7
الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع.....	7

- الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية.....8
- الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوديعة.....8
- الفرع الرابع: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة.....8
- المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار المدني.....9
- المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار9
- الفرع الأول: وجود التراضي.....9
- أولا : المؤجر.....9
- 1- المؤجر هو المالك.....10
- أ- إيجار المالك تحت شرط فاسخ.....10
- ب- إيجار البائع أو المشتري قبل شهر عقدهما10
- ج- الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا.....11
- د- الإيجار الصادر من المالك على الشيوع.....11
- 2- المؤجر هو صاحب حق انتفاع أو حق استعمال أو سكن.....11
- أ- إيجار من له حق الانتفاع11
- ب- إيجار من له حق الاستعمال أو السكن12
- 3- الإيجار الصادر من النائب وإيجار ملك الغير12
- أ- إيجار النائب13
- إيجار الوكيل.....13
- إيجار النائب الشرعي(الولي، الوصي، المقدم و الكافل).....13
- ب- إيجار ملك الغير.....14
- ثانيا: المستأجر.....14
- 1- طبيعة حق المستأجر.....15
- 2- من له حق في الاستئجار.....16

- أ- القاعدة أن كل شخص تتوافر لديه الأهلية له حق الإستئجار.....16
- ب- تقييد أو منع الاستئجار.....16
- 3- تصرف المستأجر في حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة.....17
- أ- التنازل عن الإيجار.....17
- ب-الإيجار من الباطن.....18
- الفرع الثاني: صحة التراضي.....19
- أولا: الأهلية في عقد الإيجار.....19
- 1 - الأهلية بالنسبة للمؤجر.....20
- 2 - الأهلية بالنسبة للمستأجر.....20
- ثانيا: سلامة الرضا.....21
- 1 الغلط في عقد الإيجار.....21
- 2 الغبن و الاستغلال في عقد الإيجار.....22
- المطلب الثاني: المحل في عقد الإيجار.....22
- الفرع الأول: الشيء المؤجر.....22
- أولا: الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر.....23
- 1- أن يكون الشيء المؤجر موجودا أو قابلا للوجود.....23
- 2- أن يكون الشيء المؤجر معينا أو قابلا للتعيين.....23
- 3- مشروعية التعامل في الشيء المؤجر.....23
- 4- أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك.....24
- ثانيا: أنواع الشيء المؤجر.....24
- الفرع الثاني: الأجرة.....25
- أولا: تعريف الأجرة.....25
- ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الأجرة.....25
- ثالثا: نوع الأجرة.....25
- رابعا: كيفية تقدير الأجرة.....26

- 26.....الفرع الثالث: المدة.....
- 27.....أولاً: وجوب النص على مدة الإيجار.....
- 27.....ثانياً: الحد الأدنى و الحد الأقصى لمدة الإيجار.....
- 28.....المطلب الثالث: السبب و الكتابة في عقد الإيجار.....
- 28.....الفرع الأول: السبب.....
- 28.....الفرع الثاني: الكتابة.....
- 30.....الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار المدني و انقضاؤه.....
- 31.....المبحث الأول: التزامات المؤجر.....
- 31.....المطلب الأول: الالتزام بالتسليم.....
- 31.....الفرع الأول: محل الالتزام بالتسليم.....
- 32.....الفرع الثاني: الحالة التي تسلم فيها العين المؤجرة.....
- 33.....الفرع الثالث: زمان، مكان و نفقات التسليم.....
- 33.....أولاً: مكان و زمان التسليم.....
- 34.....ثانياً: نفقات التسليم.....
- 34.....الفرع الرابع: جزاء الإخلال بالالتزام لتسليم.....
- 35.....المطلب الثاني: التزام المؤجر بالصيانة.....
- 35.....الفرع الأول: مضمون الالتزام بصيانة العين المؤجرة.....
- 35.....أولاً: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها.....
- 35.....ثانياً: تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة.....
- 36.....ثالثاً: حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين.....
- 36.....الفرع الثاني: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة العين المؤجرة.....
- 37.....المطلب الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض.....
- 37.....الفرع الأول: ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي.....
- 37.....أولاً: شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي.....
- 38.....ثانياً: جزاءات التعرض الشخصي.....

- الفرع الثاني: ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير.....38
- أولاً: ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير.....38
- ثانياً: عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير.....39
- المطلب الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.....39
- الفرع الأول: شروط العيب الموجب للضمان40
- أولاً : أن يكون العيب مؤثراً.....40
- ثانياً: أن يكون العيب خفياً و غير معلوم للمستأجر.....40
- الفرع الثاني: آثار وجود العيب الموجب للضمان.....40
- أولاً: التنفيذ العيني.....41
- ثانياً: فسخ الإيجار.....41
- ثالثاً: إنقاص الأجرة.....41
- رابعاً: طلب التعويض.....41
- المبحث الثاني: التزامات المستأجر.....42
- المطلب الأول: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له دون تغييرها.....42
- الفرع الأول: الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.....42
- أولاً: استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه.....42
- ثانياً: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له إذا كان الإستعمال غير مبين في العقد.....43
- الفرع الثاني: عدم جواز إحداث تغييرات في العين المؤجرة.....43
- أولاً: جزاء إحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن مكتوب من المؤجر.....43
- ثانياً: جواز إحداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة وفق ما يحدده القانون.....44
- المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.....44
- الفرع الأول: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية.....44

- 45..... الفرع الثاني: وجوب إخطار المؤجر عند الاقتضاء.....
- 45..... الفرع الثالث: مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين.....
- 46..... المطلب الثالث: التزام المستأجر بدفع الأجرة.....
- 46..... الفرع الأول: زمان و مكان الوفاء بالأجرة.....
- 46..... أولاً: زمان الوفاء بالأجرة.....
- 46..... ثانياً: مكان الوفاء بالأجرة.....
- 47..... الفرع الثاني: إثبات الوفاء بالأجرة.....
- 48..... الفرع الثالث: ضمانات الوفاء بالأجرة.....
- 48..... أولاً: الضمان التعاقدي.....
- 48..... ثانياً: الضمان القانوني.....
- 49..... المطلب الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة.....
- 49..... الفرع الأول: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة وقت الرد.....
- 50..... الفرع الثاني: ميعاد الرد و مكانه.....
- 50..... أولاً: ميعاد الرد.....
- 50..... ثانياً: مكان الرد.....
- 51..... الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة.....
- 51..... أولاً : التنفيذ العيني.....
- 51..... ثانياً: التعويض.....
- 52..... الفرع الرابع: حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها على العين.....

- أولاً: المصروفات الضرورية.....52.....
- ثانياً: المصروفات النافعة.....53.....
- ثالثاً: المصروفات الكمالية.....53.....
- المبحث الثالث: انقضاء عقد الإيجار المدني.....55.....
- المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار.....55.....
- الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته.....55.....
- الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته.....56.....
- أولاً: انتهاء عقد الإيجار لأسباب إرادية عامة.....56.....
- ثانياً: انتهاء عقد الإيجار لأسباب لإرادية عامة.....56.....
- المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار.....57.....
- الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي.....57.....
- الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني.....57.....
- الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار بموت أحد أطرافه.....58.....
- خاتمة.....59.....