



جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات  
المدنية والتجارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
فرع: القانون الخاص  
تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الدكتور  
- أغليس بوزيد

من إعداد الطالبتين

- حامد ربيعة  
- حميطوش مسيليا

أعضاء لجنة المناقشة

- الأستاذة/ة: سعادتي فتيحة  
- الدكتور: أغليس بوزيد، أستاذ محاضر قسم "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، مشرفا ومقررا  
- الأستاذة/ة: مائسة لامية  
رئيسة/ة  
ممتحنة/ة

السنة الجامعية: 2020-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

نشكر الله سبحانه وتعالى أولاً ونحمده كثيراً على أن يَسِّر لنا أمرنا  
في القيام بهذا العمل.

كما نتقدم بأسمى آيات الشكر والإمتنان والتقدير

إلى اللذين حملوا رسالة العلم والمعرفة

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل والإمتنان الكبير

إلى الأستاذ المشرف "أغليس بوزيد" على تولّيه الإشراف على هذه المذكرة

وعلى كل ملاحظاته القيّمة

وجزاه الله عن ذلك كل خير،

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر الخاص إلى الأساتذة الكرام بشكل عام

خاصة "لفقيري عيد الله"

ويطيب لنا تقديم خالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول

فحص وتدقيق هذه المذكرة.

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل وكل من ساعدنا على إتمامه،

وإلى كل من خصّنا بنصيحة أو دعاء.

نسأل الله أن يحفظهم وأن يجازيهم خيراً.

الطالبتين - مسيليا، ربيعة -  


# الإهداء

برأنا بأكثر من يدوقا سينا أكثر من هم وعانينا الكثير من الصعوبات وها نحن اليوم نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة

مشوارنا بين وقتي هذا العمل المتواضع الذي أهديه

لى ينبوع الحنان الذي لا يمد العطاء، لى من حامت سعادتى بخيوط منسوجة من قلبها هي العزوة

لى من تعب وشقى لأعم بالرحمة والهناء الذي لم يخذل بشيء من أجله وفي طريق النجاح والذي علمني أن أبقى في سلم الحياة

بالحكمة والصبر ألى العزير

لى من صميم بحري في عرفتى وذكركم يلجج فؤادي لى إخوتي وإخواني

ليلي، صبرينة، صليحة، كريمة، مجيد، عادل، لولو

لى قررة الاعين وأولادي الذين لم أنسىهم

عبد الرؤوف، مروان، ملىسا، ملك، ألبوب، أنا بيس، ملىسا، أميرة، سيلين، أمير، ملىن

لى حبيببة الروح والتي شاركتها مذكري وفرحتي مسيليا وحالتها

لى من سرنا سويا ونحن نشق الطريق نحو النجاح وأصدقائي وأصدقائي

مريم، ليديا، ليزا، كهيبة، فوزي، فرحات،

لى كل من ساهم في إنجاز هذه المذكرة سواء من قريب أو من بعيد



# الإهداء

لى منبغ الءفء وءءنن الءى لء ءمء من العطاء ءى نور ءىانى.  
لى من ءلءه الله الهىبة والوقار، لى رمز العطاء الءى وءمنى طيلة ءىانى لى العالى لى من رءنى ءءء ظلها وءمرءى ءبا وعطاء ءمءى الءىبة.  
ءطال الله فى عمرهم وءمءهم بالصءة والعافىة.  
لى من ءءملون فى عىونهم ءكرىاء طفولءى وشبابى وءءوانى وءءى: ءونب، صارة، ءاءىة، وىسام، ءىللى، مرىء.  
لى سناءى فى الءىة وءمماى وءالاءء عمىروش وزوءءه نسمىة.  
لى من شارءء معها الءوة والمرة فى إنءاز هءا العمل صءىءى وءىبىءى رىعة وءل عائلءها الءرىمة.  
لى وءضل الاءءقاء الءن نءبءهم لى الءىة فوزى، لىنءة، نءلءة، فاءمة الزهراء، ءهىنة، ءورة.  
لى ءل من ساءءنى وءءم لى ىء العون طيلة فءرة إنءاز هءا العمل سواء من ءربب أو بعىء ءاصة الاءءاف الءامى ءمماى فواء ءطال الله فى  
عمره.



الطالبة - مسىلىا-

# قائمة المختصرات

## قائمة المختصرات

---

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ج: جزء.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.ج: دينار الجزائري.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ص.ص: من الصفحة ... إلى الصفحة ....

ص: صفحة.

ط: طبعة.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.ت.ج: قانون التجاري الجزائري.

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري.

ثانياً: باللغة الفرنسية

P :Page.

P .P : de la page jusqu'à la page.

# مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المتداولة بين الأشخاص والتي تمكن الملاك من استغلال أملاكهم وتتيح لراغبي الانتفاع بالأشياء بإشباع حاجاتهم لمدة زمنية معينة لقاء عوض نقدي معين، فيكفي لإبرامه تبادل الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر، هذا برضا سليم ومحل وسبب مشروعين حتى يرتب العقد آثاره.

نظّم المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار في نصوص قانونية عامة والمتمثلة في القانون المدني<sup>(1)</sup> والقانون التجاري<sup>(2)</sup>، كذا بموجب نصوص خاصة أهمها القانون المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(3)</sup> وتنظيمات أخرى متعلقة بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>(4)</sup>، فكثرة هذه النصوص المنظمة لعقد الإيجار راجع إلى الحيوية التي يعرفها هذا العقد في المجتمع وأهميته بين الأفراد، كونه بمثابة مرآة عاكسة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وحتى الأخلاقية التي تحدث فيه والتي تتجسد في صورة صراعات مختلفة بين المؤجرين والمستأجرين.

لكن رغم تعدد هذه النصوص القانونية التي تنظم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر إلا أن هذا لم يمنع من نشوب خلافات بينهما، بل ولقد أضافت تلك النصوص من تعقيد العلاقة نظرا لعدم تناسبها مع الأوضاع الراهنة في المجتمع.

---

(1)-أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 موافق ل26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 44، صادر في 26 جوان 2005.

(2)-أمر رقم 75-59، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 موافق ل26 سبتمبر 1975، متضمن للقانون التجاري، ج.ر.ج.ج، عدد 101، صادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

(3)-مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 موافق لأول مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 3 مارس 1993، المعدل والمتمم.

(4)-مرسوم رقم 76-147، مؤرخ في 29 شوال عام 1396 موافق ل23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 12، صادر بتاريخ 9 فبراير سنة 1977.

فنشأت بين المؤجر والمستأجر خلافات ونزاعات مختلفة بمجرد إبرام عقد الإيجار أو أثناء تنفيذه، وذلك في حالة عدم تطابق المواصفات والمعايير المحددة في العقد أو تقاعس أحد أطراف العلاقة الإيجارية عن تنفيذ التزاماته، كما لا تخلو مرحلة انقضاء العقد من أسباب المنازعة والتي تكون عادة حول البقاء في العين المؤجرة وانتقال حق الإيجار.

إن معظم منازعات عقد الإيجار هي منازعات موضوعية تمس بأصل الحق وأخرى وقتية استعجالية فيلجأ الطرفان إلى القضاء من أجل حماية حقوقهم، فيتصدى القضاء المختص إلى أداء دور إجرائي الذي ينتهي بتقرير حماية موضوعية لذلك الحق، إذ يتجلى ذلك في ازدواجية الدور الذي يباشره القاضي المختص في النظر في مثل هذه المنازعات فله دورا موضوعيا يتمثل في رقابة مدى صحة شروط العقد ونطاق تنفيذها بين أطراف العلاقة الإيجارية ودورا إجرائيا كونه يتحكم بكل إجراءات التحقيق من أجل إقامة الدليل وتسوية المنازعة بين المؤجر والمستأجر.

ف يتم تسوية منازعات عقد الإيجار بموجب حكم قضائي يتناول مجمل الحلول التي توصل إليها القاضي فيسعى أحد أطراف العلاقة الإيجارية إلى تنفيذها بواسطة المحضر القضائي، لكن أحيانا تثار إشكالات في التنفيذ هذا ما يتطلب الرجوع إلى القضاء مرة أخرى من أجل تسويتها وتجسيد الحماية القانونية اللازمة.

فلمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية أهمية كبيرة كون أن عقد الإيجار يحظى باهتمام كبير في الوقت الراهن، فأغلبية الأفراد يلجؤون إلى إبرام عقود الإيجار في حياتهم الاجتماعية والاقتصادية، هذا ما دفعنا إلى تحليل جل النصوص التشريعية التي تنظم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر لمعرفة مدى توفيق المشرع في الأخذ بالوسائل الكفيلة لتنظيم هذه العلاقة في جميع مراحلها وكيفية تطبيقها لتسوية المنازعات التي تؤول إلى القضاء مع إبراز نطاق دور القاضي في تجسيد هذه الحلول التي تتوافق مع الاعتبارات التشريعية لهذه المنازعات.

إضافة إلى كل هذا فهناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية منها أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع ومحاولة دراسته نذكر منها:

- عقد الإيجار من بين العقود الأكثر حيوية في الحياة الاجتماعية الراهنة مقارنة بمختلف العقود الأخرى، هذا ما جعلنا نحاول تحليل الإطار القانوني للمنازعات التي يعرفها هذا العقد.

- يعتبر موضوع عقد الإيجار من بين العقود الأكثر استهلاكاً في البحوث الأكاديمية وهذا راجع لقدم العقد، إلا أن ما تناولناه جاء مختلفاً تماماً عن كل الدراسات السابقة وهذا ما يظهر جلياً من خلال تحليلنا للإطار القانوني لمنازعات عقود الإيجار المدنية والتجارية.
- إن مقياس القانون التجاري من أحب المقاييس على قلبنا هذا ما جعلنا نرغب بترك بصمة ولو صغيرة في هذا المجال.

وما يزيد من أهمية موضوع البحث هو دقة التنظيم الذي تتطلبه العلاقة بين المؤجر والمستأجر وصعوبة التوفيق فيها بسبب تغير المعطيات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والسياسية في المجتمع هذا ما يولد منازعات من حين لآخر وفي ظروف مثل هذه قد لا تتناسب معها النصوص القانونية الموضوعية والإجرائية لإيجاد حلول لهذه المنازعات، الأمر الذي يتطلب إعادة الدراسة في هذا المجال من أجل محاولة إيجاد حلول لمواجهة هذه التحديات.

تتجلى أهم الصعوبات التي واجهتنا في بحثنا في موضوع الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية في:

- جائحة كورونا التي شلت مختلف النشاطات بما فيها النشاط البيداغوجي وغلق مختلف المكتبات العامة والخاصة منها، مع عدم توفر وسائل النقل من أجل التنقل لجمع المادة العلمية.
- عدم التطرق سابقاً للإطار القانوني لمنازعات عقد الإيجار خلق لنا صعوبات لتدعيم وتسهيل عملية البحث.
- عدم الالتقاء مع الزميلة لمناقشة مختلف نقاط البحث أنقصت من حيوية البحث وجعلته شاقاً خاصة في طريقة إرسال المعلومات.
- حبذا لو كنا في الأوضاع العادية والتقينا بمختصين في المجال من أجل الإحاطة بكل جوانب الموضوع خاصة فيما تعلق بالجانب الإجرائي منه.

ومن أجل التطرق لمختلف النزاعات التي تواجه العلاقة الإيجارية، والسعي وراء إيجاد حلول كفيلة لحل جل المنازعات التي تنشأ بين أطرافها ضمن مختلف مراحل العقد بغية بلوغ أهمية البحث والسعي وراء تحقيق الهدف الأساسي له نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع

في تنظيم العلاقة الإيجارية على نحو يكفل ايجاد حلول فعالة للمنازعات القائمة بين المؤجر والمستأجر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي النقدي الذي يتناسب مع طبيعة بحثنا والبحث عن موقف المشرع الجزائري في مدى تنظيمه للجوانب الموضوعية والإجرائية لمنازعات عقد الإيجار سواء المدنية منها أو التجارية.

ولدراسة هذا الموضوع ارتأينا إلى تقسيم البحث إلى فصلين، فتناولنا الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية (فصل أول)، والإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية (فصل ثان).

الفصل الأول  
الإطار الموضوعي  
لمنازعات الإيجارات  
المدنية  
والتجارية

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعتبر عقد الإيجار من بين العقود الأكثر تداولاً بين الأفراد وهذا راجع إلى الظروف المختلفة للمجتمع، كون أن هذا النوع من العقود يسمح للمالكين من إستغلال أملاكهم وتمكين الغير من الانتفاع بها.

تنشأ بين المؤجر والمستأجر عدّة نزاعات وصراعات بسبب التغيرات المختلفة التي تحدث في المجتمع والتي يمكن أن تكون بمجرد إبرام عقد من عقود الإيجار أو أثناء تنفيذه أو في مرحلة إنقضاءه.

لذا حاولنا في هذا الفصل التّطرق إلى الإطار الموضوعي لهذه المنازعات وذلك بدراسة المفهوم القانوني لها (مبحث أول)، والدعاوى التي يمكن أن يرفعها كل من المؤجر والمستأجر في أية مرحلة من مراحل العقد (مبحث ثان).

## المبحث الأول

### المفهوم القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تقع خلافات عديدة بين المؤجر والمستأجر أثناء سريان العلاقة الإيجارية بينهما ومن أجل تحديد مفهوم هذه المنازعات يجب أن نشير أولاً إلى أن المشرع لم يتطرق إلى دراستها أو تعريفها في أي من القانون المدني أو القانون التجاري، هذا ما دفعنا إلى محاولة تحليل مختلف النصوص العامة المتعلقة بعقد الإيجار وقرارات المحكمة العليا لاستنباطها.

فحاولنا في هذا المبحث التعرف على المقصود بهذه المنازعات (مطلب أول)، وذلك بدراسة كل من التعريف بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية والطبيعة القانونية التي تتسم بها دعاوى هذه المنازعات، ثم حاولنا التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية (مطلب ثان)، وفي الأخير تطرقنا إلى معرفة أطراف دعاوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية، وذلك (مطلب ثالث).

## المطلب الأول

### المقصود بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يُمكن المؤجر في عقد الإيجار المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم<sup>(5)</sup>، لكن غالباً ما تحدث نزاعات بينهما خلال فترة التعاقد فقد تنشأ بمجرد انعقاد العقد أو أثناء تنفيذه أو في فترة إنقضائه.

عند نشوب أي نزاع في العلاقة الإيجارية، يلجأ الطرف المتضرر منها إلى القضاء وذلك بدعوى قضائية لفض النزاع الذي كان بينهما، فالطبيعة القانونية لهذه الدعاوى لا يمكن أن تخرج عن كونها من دعاوى الحيازة دون دعوى الملكية.

هذا ما دفعنا إلى دراسة هذا المطلب ومحاولة التطرق إلى تعريف شامل لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية (فرع أول)، والطبيعة القانونية لدعاوى المنازعات (فرع ثان).

---

(5) نصت المادة 467 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم على: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

## الفرع الأول

### تعريف منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يقصد بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية مجمل الخلافات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر ضمن مختلف مراحل العقد<sup>(6)</sup>.

فقد تنشأ المنازعات بمجرد إبرام العقد وهنا نتحدث غالبا عن محله أو سببه، أو عدم تطابق العين للمواصفات المتفق عليها ومثال ذلك عدم تطابق مساحة العين المؤجرة مع العين المتفق عليها في عقد الإيجار أو عدم قابليتها للاستعمال سواء بسبب حالتها كأن تكون العين غير مهيأة للسكن فيها لإنعدام ظروف المعيشة فيها أو بسبب وجود أشخاص أجنب في العين المؤجرة أو رفض المؤجر تسليمها للمستأجر من أجل الانتفاع بها<sup>(7)</sup>.

كما يمكن أن تثار أيضا أثناء تنفيذ العقد باعتبار أن هذه المرحلة هي الأكثر تعرضا لمثل هذه المنازعات وهذا بسبب عدم قيام أحد أطراف العقد بإحدى الالتزامات الملقاة على عاتقه كعدم قيام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها: "مفاد نص المادة 480 ق.م أن المؤجر بعد إعداره إذا تأخر عن القيام بالالتزامات المبينة في المادة 479 من ق.م، جاز للمستأجر وبعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار وإنقاص ثمنه.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن الإجراءات القانونية المشار إليها لم تراع من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بتعويض مقابل الترميمات والإصلاحات

(6) - بوشنافة جمال، "المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية: دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، دفاتر السياسة والقانون، العدد 7، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012، ص 200.

(7) - تقي الدين فراق، حسام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015، ص 57.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

التي أدخلها على العين المؤجرة، فإن القرار جاء منعدم الأساس القانوني مما يتعين التصريح بنقضه<sup>(8)</sup>.

أو مخالفة بنود العقد ومقتضيات القانون مثل استعمال العين المعدة للسكن لأغراض مخالفة للقانون كاستخدامها وكرا للدعارة أو نشاطات القمار<sup>(9)</sup>.

ولا تخلو مرحلة إنقضاء العقد من هذه النزاعات والخلافات وهذا يحدث مثلا في حالة انتقال حق الإيجار أو إمتناع المؤجر عن دفع قيمة التحسينات التي إستحدثها المستأجر في العين المؤجرة، أو في حالة رفض المؤجر رد المبالغ النقدية التي قبضها في بداية تنفيذ العقد كضمان له في التعامل<sup>(10)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الطبيعة القانونية لدعاوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

إن طبيعة دعاوى المنازعات الناشئة عن عقود الإيجارات المدنية والتجارية سواءً حول تنفيذها أو وجودها لا يتعدى دعوى الحيازة، إذ عرفها البعض أنها تلك السيطرة المادية والفعلية على شيء ما أي أن الحائز (المستأجر) يتمتع بسلطة مباشرة على الأعمال المادية التي يقوم بها عن هذا الشيء.

إن دعوى الحيازة تنشأ إما بوجود عقد الإيجار أو بتطبيق بند من بنوده، إذ يحق للمستأجر ممارسة جميع دعاوى حماية الحيازة من منع التعرض، إسترداد الحيازة ووقف الأعمال الجديدة

---

(8) - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 196762، مؤرخ في 2000/01/19، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 2001، ص105.

(9) - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني: دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص199.

(10) - المرجع نفسه، ص199.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

وذلك في مواجهة الغير أو في مواجهة المؤجر<sup>(11)</sup>، عملا بالمواد 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(12)</sup>.

وهذا استنادا إلى موقف المحكمة العليا في إحدى قراراتها على أنه: "لا يحمي القانون الحيازة العرضية، لإفتقادها الركن المعنوي. يحمي القانون إستثناء، الحيازة العرضية للمستأجر"<sup>(13)</sup>.

من المقرر قانونا أن الحماية العرضية لا يحميها القانون كأصل عام، ولكنه إستثنى حيازة المستأجر تطبيقا لنص المادة 487 من ق.م.

وبهذا أصدر القاضي الحكم بإلزام الطاعن بعدم التعرض للمطعون عليه في إستغلال العين المؤجرة كون أن حيازته هي حيازة عرضية مادية وليست قانونية، مستندا في ذلك إلى عقد الإيجار.

كما قضت المحكمة العليا أيضا في إحدى قراراتها أنه: "من المقرر عليه أن المستأجر له الحق في ممارسة شخصيا دعوى الحيازة ضد من تعرض له، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للأحكام القضائية المعمول بها.

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الطاعن استفاد من عقد إيجار السكن الذي يشغله المطعون ضده"<sup>(14)</sup>.

نستخلص من هذا المبدأ أن للمستأجر حق رفع دعوى الحيازة ضد كل من تعرض له دون إدخال مالك العين في الخصومة، فله الحق برفع كل أنواع دعاوى الحيازة من منع التعرض، وقف الأعمال الجديدة واسترداد الحيازة.

(11)-ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص202

(12)- أنظر المواد524 إلى 530 من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21 صادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

(13)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم0844873، مؤرخ في 13/03/2014، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2014، ص306.

(14)- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم52039، مؤرخ في 05/04/1989، المجلة القضائية، عدد 3، سنة1990، ص45.

## المطلب الثاني

### التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

إن الإختلافات التي تتميز بها منازعات الإيجارات المدنية والتجارية لا تعني بتاتا أنهما مختلفتان في كل شيء إنما تجمع بينهما عدة نقاط مشتركة. سنحاول في هذا المطلب أن نميز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث تطبيق قواعد الإثبات (فرع أول)، ومن حيث النفاذ المعجل (فرع ثان)، ومن حيث الاختصاص النوعي والإقليمي (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث الإثبات

تنشأ عدة نزاعات بين طرفي عقد الإيجار، بحيث يدعي أحدهما وجود العقد والآخر ينكر ذلك ولذا يجب إثبات وجوده ويقع الإثبات في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية على من ادعى لكي تسري أحكامه عليهما<sup>(15)</sup>.

يعرف نظام الإثبات في المنازعات المدنية تقيدا وتعقيدا وهذا راجع لثقل التعامل الذي يتطلب الوقت أثناء سير المعاملات بهذا الخصوص، على عكس المعاملات التجارية التي تعرف السرعة والائتمان وهذا ما يبسط الإثبات في المنازعات ذات الطابع التجاري.

إن الإثبات في المواد المدنية يكون بموجب وثيقة العقد وهذا حسب نص المادة 467 مكرر من ق.م.ج: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"<sup>(16)</sup>.

نستخلص من نص هذه المادة أن المشرع أوجب إفراغ عقد الإيجار في قالب مكتوب ليكون كدليل إثبات أمام القضاء في حالة نشوب نزاع بين أطراف العلاقة الإيجارية ولم يشترط إبرام العقد

(15)- هلال شعوة، الموجز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05

المؤرخ في 13 ماي 2007)، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص74.

(16)- المادة 467 مكرر من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

في قالب رسمي أم عرفي، بل يكفي إفراغه في محرر عرفي له تاريخ ثابت وذلك بتسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الدولة مستحقاتها المالية الناتجة عن هذا التصرف المبرم<sup>(17)</sup>.

كما نصت المادة 333 من ق.م.ج على عدم قبول الإثبات بشهادة الشهود في الوقائع أو التصرفات التي يستلزم القانون شكلا خاصا في إثباتها كالتصرفات الواردة على العقارات أو في الوقائع والتصرفات التي تتجاوز قيمتها 100.000 دينار جزائري ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك<sup>(18)</sup>.

أما الإثبات في المواد التجارية فيتسم بالسرعة والائتمان لهذا لم يضع المشرع قيودا عليها، بل منح لها حرية الإثبات وهذا ما جاء في نص المادة 30 من القانون التجاري الجزائري<sup>(19)</sup>.

لكن بعد تعديل القانون التجاري الجزائري بموجب القانون 02/05 أخضع المشرع عقود الإيجارات التجارية لشروط الشكلية الرسمية الملزمة تحت طائلة البطلان<sup>(20)</sup> وهذا ما جاء في نص المادة 1/187 مكرر ق.ت.ج: "تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية"<sup>(21)</sup>، ونص المادة 324 مكرر 01 من ق.م.ج إذ اعتبر الرسمية في هذه العقود ركن من أركان صحة قيام العقد ووسيلة إثبات عند نشوب أي نزاع بين أطراف العلاقة الإيجارية<sup>(22)</sup>.

(17) - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 152.

(18) - المادة 333 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(19) - تنص المادة 30 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، على: "يثبت كل عقد تجاري:

1. بسندات رسمية.

2. بسندات عرفية.

3. بفاتورة مقبولة.

4. بالرسائل

5. بدفاتر الطرفين

6. بالإثبات بالبينة أو بأية وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها".

(20) - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009، ص 218.

(21) - المادة 187 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(22) - المادة 324 مكرر 01 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

### التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث النفاذ المعجل

النفاذ المعجل هو أن يكون للحكم القضائي القوة التنفيذية رغم المعارضة والإستئناف، لأن الأصل أن الحكم لا ينفذ إلا بعد إستنفاده لجميع طرق الطعن العادية<sup>(23)</sup>.  
فالأحكام التي تصدر في دعاوى المنازعات الإيجارات المدنية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد إستنفادها لجميع طرق الطعن العادية، أي عند صدور حكم في هذا النوع من المنازعات يكون حكما ابتدائيا غير قابل للتنفيذ إلا بعد الفصل فيه نهائيا<sup>(24)</sup>.

أما الأحكام التي تصدر في دعاوى منازعات الإيجارات التجارية، فلا تحتل التماثل والتأخير في الأداء والتنفيذ فقد لازمتها خاصية السرعة، فهي مشمولة بالنفاذ المعجل القضائي الوجوبي<sup>(25)</sup>، كما نصت المادة 600 من ق.إ.م.إ. في فقرته 11 على أن هذا النوع من العقود له القوة التنفيذية في تنفيذ أحكامها القضائية الصادرة عنها، وبالتالي تكون مشمولة بالنفاذ المعجل، بحيث تكون قابلة للتطبيق بمجرد صدورها رغم أنها لم تستوفي طرق الطعن العادية<sup>(26)</sup>.

## الفرع الثالث

### التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث الاختصاص القضائي

قواعد الاختصاص عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية التي تبين كيفية توزيع المنازعات على الجهات القضائية، لتفصل كل جهة على منازعاتها<sup>(27)</sup>.

---

(23) - يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا: المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة التنازع، شرح الكتاب الأول الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، دار هوميه، الجزائر، 2018، ص298.

(24) - بلغيث عمارة، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص63.

(25) - المادة 323 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(26) - المادة 600 من قانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(27) - عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية: في ضوء الفقهاء وأحكام القضاء، ط.2، Encyclopédie، الجزائر، 2009، ص11.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تتنوع قواعد الاختصاص القضائي بين قواعد الاختصاص الإقليمي والنوعي، لذا سنحاول التمييز بينهما فيما يتعلق بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية.

### أولاً: التمييز من حيث تطبيق قواعد الاختصاص الإقليمي

لقد نصت المواد 37 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على قواعد الاختصاص الإقليمي، حيث نستخلص جلياً عند إستقراء أحكام المادة 37 ق.إ.م.إ أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة إختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>(28)</sup>.

عند محاولة إسقاط مضمون نص هذه المادة على منازعات الإيجارات المدنية والتجارية يتضح لنا أن منازعات الإيجار ذات الطابع المدني ترفع أمام محكمة موطن المدعي عليه كأصل عام، أما إستثناءً تخضع عقود الإيجار الواردة على العقار أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موقع العقار تطبيقاً لنص المادة 40 من ق.إ.م.إ.

أما منازعات الإيجار ذات الطابع التجاري فلا تحكمها فقط قاعدة موطن المدعي عليه، بل هناك عدة قواعد تحكمها وهذا ما جاء في نصوص المواد 39 و40 من ق.إ.م.إ<sup>(29)</sup>.

### ثانياً: التمييز من حيث تطبيق قواعد الاختصاص النوعي

إعتبرت نص المادة 32 من ق.إ.م.إ على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام، إذ تفصل في جميع القضايا لاسيما منها المدنية والتجارية، البحرية والعقارية... والتي تختص بها إقليمياً.

ترفع المنازعات ذات الطابع المدني أمام القسم المدني، والمنازعة ذات الطابع التجاري أمام القسم التجاري صاحب الاختصاص الأصيل، للنظر فيها وأمام القسم المدني كون أن له ولاية عامة للنظر في جميع القضايا.

(28)- المادة 37 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(29)-يعتبر مضمون هاتين المادتين 39 و40 من ق.إ.م.إ إستثناء للمادة 37 من نفس القانون.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

أما في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بها يحال الملف تلقائياً إلى القسم المختص عن طريق أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة من قبل<sup>(30)</sup>.

تطبيقاً لأحكام هذه المادة فإن منازعات الإيجارات المدنية ترفع وجوباً أمام القسم المدني ويطبق عليها القانون المدني للبحث فيها، أما منازعات الإيجارات التجارية فيمكن لنا رفعها أمام القسم التجاري كونه صاحب الاختصاص أو القسم المدني إذا لم تكن للمحكمة أقسام فيكون القاضي المدني هو المختص في الفصل فيها.

### المطلب الثالث

#### أطراف دعوى الإيجارات المدنية والتجارية

ترفع دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية من طرف أشخاص لهم مصلحة في عقد الإيجار سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

يتمثل هؤلاء الأشخاص في المؤجر (فرع أول)، المستأجر (فرع ثان)، وأشخاص أجنب عن العقد (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### المؤجر كطرف في دعوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعتبر المؤجر من الأشخاص الذين لهم مصلحة من عقد الإيجار، ويمكن أن يكون إما شخص طبيعى أو شخص معنوي يتنازعون في دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية إما لكونهم

---

(30)- المادة 32 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق: "المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتشكل من أقسام. يمكن أيضاً أن تشكل من أقطاب متخصصة. تفصل المحكمة في جميع القضايا، لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليمياً.

تتم جدولة القضايا أمام الأقسام حسب طبيعة النزاع. غير أنه في المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام، يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية.

في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، يحال الملف إلى قسم المعني عن طريق أمانة الضبط، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقاً...".

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

مالكون للعين أصلاً أو ممن لهم حق الانتفاع، أو وارثون من المالك الأصلي، أو مستأجرون، أو متصرفون<sup>(31)</sup>.

لهذا غالباً ما يثار صفة التقاضي أمام المحاكم إلى جانب المصلحة كونها ركنان أساسيان في كل دعوى قضائية، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من ق.إ.م.إ على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون..."<sup>(32)</sup>. ولهذا سنحاول أن ندرس كيفية إثبات صفة التقاضي لدى الخواص في هذه الدعاوى وإثباتها لدى الدولة وفروعها والجماعات المحلية.

### أولاً: إثبات صفة التقاضي لدى الخواص

تكون صفة التقاضي لدى الخواص حسب المراكز القانونية التي يدعيها المدعي في دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية، فإذا كان مثلاً مؤجراً أصلياً أو وارثاً يمكنه إثبات عقد الإيجار بامتلاكه لوثائق العين محل عقد الإيجار، أما إذا كان مستأجراً أو متنازلاً لفائدته يمكنه إثباتها بعقد الإيجار أو التنازل<sup>(33)</sup>.

### ثانياً: إثبات صفة التقاضي لدى الدولة وفروعها والجماعات المحلية

ينص المرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>(34)</sup> في فصله الثالث تحت عنوان الدعاوى في المواد 191 إلى 196 على أن الوزير المكلف بالمالية هو المختص بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفة المدعي أو المدعي عليه وتتمثل هذه الدعاوى فيما يلي:

- جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة، التي تسييرها إدارة أملاك الدولة مباشرة، ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

(31)-ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص215.

(32)- المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(33)-ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص215.

(34)-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق ل16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط

وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ج. عدد 69، صادر بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

- تسيير وإدارة الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تستند إليها، طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.
- تحديد طابع الملكية الوطنية العمومية والخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.
- حق ملكية الدولة وجميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تنجم عن الأملاك المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الدولة.
- صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء أملاك الدولة وتسييرها أو التصرف فيها، وتطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.
- كما يتصرف الوزير المكلف بالمالية وحده، أو بالمشاركة مع الوزير المختص، أو بمقتضى القوانين أو التنظيمات المعمول بها في مجال تسيير الأملاك.
- كما تمثل الجماعات المحلية (رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي) في الدعاوى التي تقام ضد مستأجري المحلات التي تكون تحت تصرفها، ويمكن لإدارة أملاك الدولة أن تقدم المساعدة للجماعات المحلية إذا طلبت المساعدة وذلك للدفاع عن أملاكها.

### الفرع الثاني

#### المستأجر كطرف في دعوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

- يكون المستأجر إما شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا مثله مثل حال المؤجر، يتقاضى المستأجر حسب الصفة التي يمتلكها فقد يكون مستأجر أصلي أو شاغلا للأمكنة أو مستأجرا فرعيا أو وراثيا...إلخ.
- ويمكن أن يثبت صفته بالوسائل المناسبة لذلك فمثلا المستأجر المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية لا يمكن أن يثبت صفته إلا بعقد الإيجار وأي وثيقة أخرى لا تقبل مهما كانت نوعها أو طبيعتها<sup>(35)</sup>.

(35)- تقي الدين فراق، حسام فراق، المرجع السابق، ص.ص 58-59.

## الفرع الثالث

### الأشخاص الأجانب عن العقد كطرف في دعوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

أجاز المشرع للأشخاص الأجانب عن العقد التدخل في الخصومة إما لصالح المدعي أو المدعي عليه، كما يمكن أيضا أن يتدخل من أجل مصلحته الشخصية<sup>(36)</sup>.  
قد يتدخل كذلك أشخاص أجنب يتضررون من الحكم الصادر في الدعوى الأصلية ويكون ذلك عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو ما يسمى أيضا باختصاص الغير<sup>(37)</sup>.

## المبحث الثاني

### أنواع الدعاوى المترتبة على منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تحدث عدة خلافات بين المؤجر والمستأجر أثناء سريان العلاقة الإيجارية بينهما، فهناك بعض الخلافات التي يمكن حلها وتسويتها دون اللجوء إلى القضاء لكن أغلبها يتطلب اللجوء إليه لعدم وجود حل سلمي بين المتنازعين.

تنبثق من منازعات الإيجارية المدنية والتجارية عدة دعاوى قضائية تختلف باختلاف الطرف الذي يبادر برفعها ضد الطرف الآخر، فحاولنا في هذا المبحث دراسة بعض الدعاوى التي يمكن رفعها من طرف المؤجر في (مطلب أول)، ودراسة الدعاوى المخولة للمستأجر (مطلب ثان).

## المطلب الأول

### الدعاوى المخولة قانونا للمؤجر

في الكثير من الأحيان يخل المستأجر عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، هذا ما دفع بالمشرع أن يمنح للمؤجر حق رفع دعوى قضائية عند تضرره من العلاقة الإيجارية كونه صاحب العين المؤجرة، فمنح له الحق في رفع عدة دعاوى.

---

(36)-نبيل صفر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 226.

(37)- اعتراض الغير الخارج عن الخصومة: هو تظلم من نوع خاص على الأحكام، يؤدي إلى إتساع نطاق الخصومة بإدخال شخص خارج عنها يكون طرف في هذه الخصومة ويهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو الأمر الإستعجالي الذي فصل في أصل النزاع، حيث يفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

حاولنا نحن في دراستنا أن نتطرق إلى أهمها، فدرسنا في دعوى الطرد من العين المؤجرة (فرع أول)، ودعوى الفسخ في (فرع ثان)، إضافة إلى هاتين الدعويتين نجد أيضا دعوى رفع بدل الإيجار في (فرع ثالث)، ثم إلى جانبهم نجد كلا من الدعويتين القيام بالإصلاحات الإيجارية (فرع رابع)، وطلب إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية (فرع خامس).

### الفرع الأول

#### دعوى الطرد من العين المؤجرة

يعتبر الإخلاء النهائية القانونية والحتمية لعقد الإيجار سواءً بادر بها المؤجر أو المستأجر، فإذا كان عقد الإيجار محدد المدة وجب على المستأجر في نهاية المدة الخروج دون تنبيه بالإخلاء<sup>(38)</sup> ما لم يتفق الطرفين على ما يخالف ذلك، وهذا تطبيقا للمواد 2/187 مكرر من ق.ت.ج.<sup>(39)</sup>، و469 مكرر 1 من ق.م.ج.<sup>(40)</sup>، أما إذا لم يحدد مدته وجب احترام مواعيد التنبيه بالإخلاء.

يكون الإخلاء من طرف المؤجر بتقديم طلب إلى القضاء سواءً كان قبل نهاية مدة عقد الإيجار لوجود ظروف غير متوقعة ويكون ذلك عن طريق دعوى الطرد، كما يمكن أن تكون أيضا بعد نهاية عقد الإيجار كأن يرفض المستأجر أن يخرج من العين المؤجرة وذلك ما نسمي بدعوى الإخلاء<sup>(41)</sup>، ولرفع هذه الدعوى وجب توفر مجموعة من الشروط الموضوعية وأخرى شكلية.

#### أولا: الشروط الموضوعية

تتمثل في مجموعة من الأسباب التي تجعل المؤجر يبادر إلى إنهاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته نذكر منها:

(38)- بخيت محمد بخيت على، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008، ص89.

(39)- المادة 2/187 مكرر من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(40)- المادة 469 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(41)-قويدر يونس، إخلاء المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016، ص.ص56-61.

### أ. عدم وفاء المستأجر بدفع الأجرة

عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فهو ينتج التزامات متبادلة بين الطرفين، فالمؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الأخير يلتزم بدفع بدلات الإيجار، إلا أنه إذا لم يتم المستأجر بدفعها يحق للمؤجر رفع دعوى الإخلاء مستندا في ذلك على أن المستأجر لم يفي بإحدى الالتزامات الملقاة على عاتقه.

كما يحق له المطالبة مباشرة بفسخ العقد فيكفي له أن يثبت أنه طالبه بالتسديد إلا أن المستأجر رفض ذلك وهذا تطبيقا لقاعدة الدين مطلوب وليس محمول<sup>(42)</sup>.

قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها: "ثبوت عدم تنفيذ التزام دفع بدل الإيجار بحكم قضائي، يغني عن تحرير محضر معاينة وتوجيه إذار بالتسديد. يؤدي عدم تسديد بدل الإيجار إلى فسخ العقد بدون تعويض"<sup>(43)</sup>.

### ب. التأجير من الباطن بغير إذن المؤجر

لا يحق للمستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار أو أن يؤجره إيجارا فرعيا دون موافقة صريحة من المؤجر وهذا ما جاءت به المواد 505 من ق.م.<sup>(44)</sup>، و188 من ق.ت.<sup>(45)</sup>، وإن حصل هذا الإيجار يمكن للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة<sup>(46)</sup>.

قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أنه: "من المقرر قانونا أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار، أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه، بدون موافقة صريحة من المؤجر - مالك المحل -".

(42) - السيد خلف محمد، فسخ عقد الإيجار: لعدم الوفاء بالأجرة وتكرار التأخير في الوفاء في ضوء الفقه وأحكام النقص الحديثة، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص22.

(43) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 504811، مؤرخ بتاريخ 2009/03/04، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 2009، ص194.

(44) - المادة 505 من الأمر رقم 75-58 ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(45) - المادة 188 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(46) - جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: البيع-الإيجار-المقاوله، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص284.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ولما كان ثابتاً أن الطاعن الحالي قد تصرف في المحل إلى شخص ثالث دون إذن المالكة الأصلية للمحل فإنه يكون قد خرق التزاماً كان مفروضاً عليه كمستأجر، ألا يتصرف في موضوع الإيجار.

ومتى كان كذلك فإن قضاة الموضوع قد طبقوا صحيح القانون ويتعين رفض الطعن<sup>(47)</sup>.

وقضت أيضاً في إحدى قراراتها أن: "التنازل عن الإيجار الحاصل بغير موافقة المؤجر باطل طبقاً للمادة 505 من ق.م."<sup>(48)</sup>.

نلاحظ من هذا القرار المنتقد أن المؤجر المدخل في الخصام أكد عدم علمه بالتنازل وبأن المتنازل له لم يقدم طلب تحويل عقد الإيجار، بالتالي لا يعتبر هذا العقد صحيح وقانوني منتج لأثاره.

### ج. حالة إساءة استعمال العين المؤجرة

يلتزم المستأجر في استعمال العين المؤجرة للغرض الذي أعدت له، أما في حالة استعمالها بطريقة غير ملائمة ودون العناية بها كاستعمال العين كوكر لممارسة الدعارة السرية فيحق للمؤجر أن يفسخ العقد ويطلب إخلاء العين المؤجرة<sup>(49)</sup>.

---

(47) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، الملف رقم 111220، المؤرخ بتاريخ 1993/12/20، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 1994، ص 157.

(48) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، الملف رقم 292316، المؤرخ بتاريخ 2002/12/17، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 2003، ص 188.

(49) - بدوي حنا، الإيجارات: اجتهادات - نصوص وقوانين، الكتاب الأول، منشورات الحلبي، لبنان، 1999، ص.ص 222-223.

### د. أيلولة المكان للسقوط

ذلك إذا ثبت أن وضعية العين المؤجرة آيلة للسقوط ومن غير الممكن أن نقوم بترميمها وذلك خشية على حياة المستأجرين هناك يحق للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء المكان، يشترط لقيام دعوى الإخلاء أن يحصل المالك على رخصة إدارية من أجل هدم وإعادة البناء وهذا ما جاء في نص المادة 177 من ق.ت.ج<sup>(50)</sup>.

هذا ما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا: "الظاهر من القرار المطعون أن قضاة المجلس لما قضاوا بمنح تعويض للمطعون ضدهم للضرر اللاحق بهم على أساس عدم إعادة بناء البناية لمدة طويلة فإنهم خالفوا أحكام المادة 177 من القانون التجاري فقرة 2 التي تعطي للمؤجر الحق في رفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض إذا أثبت وجود هدم كامل للعمارة لعدم صلاحيتها بقرار إداري.

ومتى كان كذلك فإنه يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه"<sup>(51)</sup>.

### هـ. قيام ضرورة تلجئ المؤجر من شغل الأمكنة

في حالة تعرض المؤجر لظرف غير عادي وضرورة ملحة تجبره على شغل الأمكنة فيحق له طلب الإخلاء من المستأجر.

### و. الإخلاء لعدة الترك

في حالة عدم تردد المستأجر للعين المؤجرة لمدة زمنية طويلة يعتبر قرينة كافية لعدم حاجته لها مما يتيح للمؤجر اللجوء إلى القضاء من أجل إخلاء العين كونه لم يعد يستغلها.

هذا ما يمكن استنتاجه من إحدى قرارات المحكمة العليا إذ قضت على أنه: "إن القضاء بان الطاعن الذي لا يشغل السكن المؤجر له بنفسه أو مع أفراد عائلته يعيشون عادة معه يكون قد

---

<sup>(50)</sup> من الملاحظ في نص المادة 518 من ق.م (ملغاة، كون أن المشرع الجزائري بعد التعديل تخل عن حق البقاء في الأمكنة)، أنه لا يمكن الاحتجاج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي تحصل على رخصة إدارية من أجل الهدم والبناء.

<sup>(51)</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 260318، المؤرخ في تاريخ 2001/11/06، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2001، ص 222.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

خالف التزاماته التعاقدية التي تربطه بالمطعون ضده مما ينجر عنه فسخ علاقة الإيجار هو قضاء صحيح<sup>(52)</sup>.

حيث أن المجلس عاين أن المطعون ضده أثبت بمحضر إثبات أن الطاعن لا يشغل شخصيا السكن المؤجر كما أنه غير مشغول من أشخاص يعيشون عادة معه، بالتالي يكون المطعون قد خالف إحدى التزاماته التعاقدية والتي تربطه مع المطعون ضده، عليه فالمجلس طبق صحيح القانون.

### ز. إنتقال حق الإيجار في حالة الطلاق أو الوفاة

فهنا من واجب القاضي الذي حكم بالطلاق<sup>(53)</sup>، أن يسند ملكية العين المؤجرة لصاحب الحضانة<sup>(54)</sup>.

أما في حالة الوفاة، فإذا توفى المستأجر قبل انتهاء المدة المتفق عليه فان عقد الإيجار يبقى قائما ويحق لورثة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(55)</sup>، وبناء على نص المادة 469 مكرر 2 من ق.م: "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته..."<sup>(56)</sup>.

---

(52) - قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 190767، المؤرخ بتاريخ 2000/02/15، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2001، ص 159.

(53) - يعتبر الطلاق وسيلة لفك الرابطة الزوجية ويتم إما بإرادة الزوج أو بتراضي الزوجين أو بطلب من الزوجة سواء كان بالخلع أو بالتطليق وهذا تطبيقا لنص المادة 48 من قانون الأسرة الجزائري.

(54) - صاحب الحضانة هو من يتولى رعاية الولد وتعليمه والقيام بتربيته على دين أبيه والسهر على حمايته وحفظه صحة وخلقاً.

(55) - محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار: في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989، ص 92.

(56) - أنظر المادة 469 مكرر 2 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## ثانياً: الشروط الشكلية

من أجل رفع دعوى الإخلاء يجب توفر مجموعة من الشروط الشكلية العامة لقيام الدعوى والمنصوص عليها في نص المادة 13 من ق.إ.م.إ.<sup>(57)</sup> والمتمثلة في كل من المصلحة إذ يجب أن تكون قائمة وقانونية، الصفة وأهلية التقاضي باعتبارها عنصر هام في هذا النوع من المعاملات إذ لا تقبل دعوى القصر، كون هذه الشروط من النظام العام فالقاضي يطلبها من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى أن يطلبها الخصوم<sup>(58)</sup>.

بالإضافة إلى الشروط الشكلية العامة هناك شروط شكلية خاصة بكل دعوى ويجدر بنا الإشارة هنا إلى أن هذه الشروط ألغها المشرع الجزائري بعد تعديله للقانون المدني بموجب الأمر رقم 07-05<sup>(59)</sup>.

## الفرع الثاني

### دعوى فسخ عقد الإيجار

الفسخ هو وسيلة من الوسائل المتاحة قانوناً للمتعاقدین، التي تمكنهما من حل الرابطة العقدية والتخلص من التزاماتهما في حالة امتناع أحدهما عن تنفيذ الالتزام الذي تعهد به، إذ أن

(57)- أنظر المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(58)- بن رقية يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 77 ص 78.

(59)- نص المشرع الجزائري على الشروط الشكلية الخاصة لهذه الدعوى في نص المادة 475 من ق.م، والتي حددت آجال الإنذار المسبق، كون أن بعد التعديل القانون المدني ألغى المشرع وجوب توجيه تنبيه بالإخلاء إذ بمجرد انتهاء مدة عقد الإيجار يخرج المستأجر مباشرة من العين المؤجرة.

حدد آجال الإنذار كما يلي:

- شهر في إيجار المساكن المؤقتة
- ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدية.
- ستة أشهر في ديار السكني المنفصلة والإنذار بالتخلي يعين لزوماً في الآجال التالية 15 يناير، 15 أبريل، 15 يوليو، 15 أكتوبر.

وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداءً من الأجل الذي يليه.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

التزامات الطرف الأول تعتبر حقوق للطرف الثاني<sup>(60)</sup>، نظّمها المشرع الجزائري في أحكام خاصة بالفسخ في القانون المدني من نص المادة 119 إلى 123 منه .

لقد اشترط المشرع الجزائري بعض الشروط لقبول وقيام الدعوى، والمتمثلة في أن يكون الطرف الطالب للفسخ قد وفى بالتزاماته التعاقدية، وأن يكون قد أعذر المدين على ضرورة تنفيذ التزامه، وعلى الرغم من توفر هذه الشروط إلا أنه تبقى السلطة التقديرية للقاضي للاستجابة لطلب الفسخ من عدمه<sup>(61)</sup>.

يجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار نتيجة إخلال المستأجر بتنفيذ التزاماته التعاقدية<sup>(62)</sup>، كعدم تسديد بدلات الإيجار حسب نص المادة 191 من ق.ت.<sup>(63)</sup>، كما أنه لا يجوز لهذا الأخير إحداث أي تغيير في العين المؤجرة دون موافقة كتابية من المؤجر إذ يجب أن تكتب كبنود من بنود عقد الإيجار أو في عقد ملحق به.

لقد قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها على أنه: "لا حاجة للتنبيه بالإخلاء، في فسخ عقد الإيجار، بسبب عدم الوفاء بالتزاماته التعاقدية"<sup>(64)</sup>.

نستخلص من هذا القرار أن الطاعن لم يفي بالتزاماته التعاقدية فيما يخص دفع بدل الإيجار وتنازل عن العين المؤجرة دون علم المطعون ضدهم واعتبار كل هذا من الأسباب القانونية الكافية التي تمنح للمؤجر حق المطالبة بفسخ عقد الإيجار حسب المادة 119 من ق.م.

(60) - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، منشأ المعارف، الإسكندرية، 2002، ص392.

(61) - عروج فاطمة الزهراء، قاسيمي أحلام، إنتهاء عقد الإيجار المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016، ص38.

(62) - تكون دعوى الفسخ من حق المستأجر أيضا كون أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، لذلك إذا لم يقم المؤجر بإحدى الالتزامات الملقاة على عاتقه كالقيام بالترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر من العين المؤجرة انتفاعا كاملا ويضمن له عدم التعرض سواء القانوني أو المادي ...، يجوز له رفع دعوى فسخ عقد الإيجار ومن بين القرارات التي أكدته نجد قرار رقم 196762 المؤرخ في 2000/01/19.

(63) - المادة 191 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(64) - قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 270216، مؤرخ في 2002/09/17، المجلة القضائية، عدد2، سنة 2004، ص173.

## الفرع الثالث

### دعوى رفع بدل الإيجار

تعتبر الأجرة ذلك المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه نتيجة انتقاعه بالعين المؤجرة فهو عنصر والتزام جوهرى لقيام عقد الإيجار<sup>(65)</sup>، يكون هذا المقابل إما مبلغ مالي نقدي أو تقديم عمل آخر حسب المادة 467 من ق.م.<sup>(66)</sup>.

كما يحق للمؤجر أن يطلب رفع بدل الإيجار إذا وجد أن تلك القيمة مجحفة في حقه، وذلك بأن يطلب من المستأجر مراجعة بدل الإيجار ليتطابق القيمة الإيجارية العادية للعين المؤجرة، وفي حالة رفض المستأجر مراجعة بدل الإيجار يحق للمؤجر اللجوء إلى القضاء وذلك بدعوى رفع بدل الإيجار أمام القاضي المختص لتعيين خبير مختص ليقدر نسبة المراجعة، هذا ما جاء في نص المادة 190 من ق.ت.ج.<sup>(67)</sup>.

وهذا ما قضت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها: "من المقرر قانوناً أنه يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه القيمة الإيجارية العادية.

---

(65)– Philippe MALAURIE, LAURENT AYNES, Pierre-Yves GAUTIER, Les contrats spéciaux, 5<sup>eme</sup> édition, l'extenso édition, Paris, 2011, p 390.

(66)– لاشك أن لبدل الإيجار صور عديدة، إلا أن الصيغة التي استعملها المشرع الجزائري في نص المادة 467 من ق.م للتعبير عنها بقوله "أو بتقديم عمل آخر" غير مضبوطة قد يفهم بها أن المشرع استبعد أداء شيء آخر غير النقود أو القيام بعمل في حين أنه بالرجوع إلى النص الفرنسي نجده استخدم مصطلح "Prestation" وعند ترجمتها للعربية يقابلها مصطلح "تقدمة" وهذا ما استعملته مختلف التشريعات العربية وهو الأقرب إلى الترجمة الصحيحة والأرجح التي تخدم الموضوع والمعنى.

(67)– نلاحظ هنا أن المشرع الجزائري قد ألغى النصوص القانونية التي حددت الأسس التي على أساسها يتحدد بدل الإيجار وعلى مراجعة بدل الإيجار في القانون المدني رغم كونه شريعة عامة، فيمكن أن تكون ثغرة منه ولم يعتمد القيام بها أو العكس، لكن في الواقع العملي فإن مراجعة بدل الإيجار لا يكون فقط في الإيجارات التجارية وإنما كيفما تكون في التجاري تكون في الإيجارات المدنية أيضاً.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما صادقوا على تقرير الخبير الذي اعتمد على مساحة وموقع المحل ومقارنته بالمحلات المماثلة لمراجعة سعر الإيجار، يكونون قد سببوا قرارهم تسبباً كافياً<sup>(68)</sup>.

كما نصت المادة 192 من ق.ت.ج على جواز إعادة النظر في بدلات الإيجار مع احترام الشروط المنصوص عليها في المادة 193 من نفس القانون، وتتمثل الإجراءات التي يجب احترامها من أجل طلب إعادة النظر في بدل الإيجار فيما يلي:

- توجيه طلب بعقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول قبل رفع الدعوى أمام القضاء حسب ما هو منصوص في المادة 2/192 من ق.ت.ج.

- أن يحدد بدل الإيجار المطلوب أو المعروض من المؤجر وذلك تحت طائلة البطلان (192 ق.ت.ج).

- في حالة ما لم يتفق الطرفين، يرفع المؤجر دعوى رفع بدل الإيجار خلال فترة 3 أشهر التالية ويحكم في القضية وفقاً لأحكام المادتين 195 و196 من ق.ت.ج.

- في حالة كان العرض مقبولاً فإن بدل الإيجار الجديد يستحق ابتداءً من يوم الطلب إلا إذا اتفق قبل رفع الدعوى أو أثناءها عن تاريخ أبعد أو أقرب.

- لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر إلا بعد مرور 3 سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر من تاريخ بدء الإيجار المجدد.

- في حالة عدم احترام هذه الإجراءات ترفض الدعوى شكلاً<sup>(69)</sup>.

وقضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها على أن: "من المقرر قانوناً أنه لا يجوز تقديم

طلب إعادة النظر في مبلغ الإيجار إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد.

(68)- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 50383، المؤرخ في 05/06/1988، المجلة القضائية،

عدد 3، سنة 1991، ص 86، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 145.

(69)- المادة 192 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ومن المستقر عليه قضاء أن تقدير الإيجار الجديد يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفته للقانون غير سديد.

لما كان ثابتاً -في قضية الحال- أن قضاة الموضوع لما أيدوا الحكم المستأنف القاضي بأن مدة الإيجار تفوق ثلاث سنوات، وأن تقدير الإيجار يخضع للسلطة التقديرية يكون قضاؤهم مسبباً بما فيه الكفاية.

ومتى كان كذلك، استوجب رفض الطعن<sup>(70)</sup>.

### الفرع الرابع

#### دعوى القيام بترميم العين المؤجرة

نصت المادة 479 من ق.م.ج على مجموعة من الترميمات التي يجب القيام بها للانتفاع من العين المؤجرة انتفاعاً كلياً، فهناك ترميمات تأجيرية بسيطة يقوم بها المستأجر وأخرى ضرورية يقوم بها المؤجر<sup>(71)</sup>.

الترميمات التأجيرية هي تلك الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً عادياً وهي مختلفة عن الترميمات الضرورية الملقاة على عاتق المؤجر ونظراً لبساطتها جرى العرف أن يتحملها المستأجر كما يمكن أيضاً اعتبارها كنتيجة طبيعية للانتفاع بالعين المؤجرة، أمثال ذلك تصليح أقفال الأبواب، طلاء الجدران... إلخ، وهذا عملاً بنص المادة 494 من ق.م.ج<sup>(72)</sup>.

لكن في حالة امتناع المستأجر القيام بالإصلاحات اللازمة والملقاة على عاتقه فهنا يمكن للمؤجر رفع دعوى عليه ومطالبته بالتنفيذ العيني لهذه الإصلاحات أو أن يطلب الإذن من القضاء للقيام بها على نفقة المستأجر، كما يمكن أن يطلب فسخ العقد ولكن يجدر بنا الإشارة هنا إلى أن القاضي لا يستجيب في غالب الأحيان لطلب الفسخ كون أن عدم قيام المستأجر بهذه الترميمات

(70)- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 34850، المؤرخ في 1985/11/02، المجلة القضائية، سنة 1990، العدد 1، ص 126.

(71)- المادة 479 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(72)- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء: الإيجار والعارية، ج 6، المجلد 1، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1986، ص.ص 547-548.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

لا يلحق بالمؤجر ضرر يستلزم فسخ العقد، مع المطالبة بتقديم تعويضات عن الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة وهنا القاضي هو من يحدد قيمة التعويض نظرا لجسامة الضرر حسب المادة 119 والمادة 124 من ق.م.ج.<sup>(73)</sup>.

### الفرع الخامس

#### دعوى طلب إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

نصت المادة 502 من ق.م.ج 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 وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"<sup>(74)</sup>.

نستخلص من نص هذه المادة أن على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار وأن يسلمها في أفضل أحوالها وفي حالة التأخر عن تسليمها يقوم بتقديم تعويض للمؤجر. تحدد حالة العين المؤجرة بحسب ما هو مذكور في محضر أو بيان وصفي وهذا ما جاءت به نص المادة 503 من ق.م.ج، فإذا قام المستأجر بإحداث أي تغيير في العين أثناء فترة الإيجار دون إذن المؤجر وجب عليه إرجاعها للحالة التي كانت عليها عند تسلمها وكل إخلال يصيب العين أو ينقص من الانتفاع بها يلتزم المستأجر بإعادتها للحالة الأصلية التي كانت عليها. إذا رفض المستأجر إرجاعها للحالة التي كانت عليها بالرغم من الإنذارات العديدة التي وجهها المؤجر، يمكن لهذا الأخير رفع دعوى قضائية لإعادة الأمكنة إلى ما كانت عليه<sup>(75)</sup>.

<sup>(73)</sup> بلعياشي أسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص 52

<sup>(74)</sup> المادة 502 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

<sup>(75)</sup> أنظر المادة 503 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

## المطلب الثاني

### الدعاوى المخولة قانونا للمستأجر

المشرع الجزائري كان عادلا ولم يكن منحازا إلى طرف المؤجر وترك المستأجر ضعيفا في هذه العلاقة، بل ساوى بينهما فكيفما منح للمؤجر الحق للجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه منح ذلك الحق أيضا للمستأجر.

لذا حاولنا في هذا المطلب أيضا التطرق إلى أهم الدعاوى التي من الممكن للمستأجر أن يرفعها أو المخولة قانونا له فدرسنا دعوى تسليم العين المؤجرة في (فرع أول)، ودعوى منع التعرض الشخصي للمؤجر على استغلال العين المؤجرة في (فرع ثان) ثم تطرقنا أيضا إلى دعوى تسليم وصل بدل الإيجار في (فرع ثالث)، وإلى جانب هذه الدعاوى حاولنا دراسة أيضا دعويين آخرين والتمثلتين في دعوى القيام بترميم العين المؤجرة في (فرع رابع)، ودعوى حماية الحياة في مواجهة الغير في (فرع خامس).

## الفرع الأول

### دعوى تسليم العين المؤجرة

إذا كان عقد الإيجار هو عقد يولد عدة إلتزامات، فإن تسليم العين المؤجرة هو محل العقد بالنسبة للمؤجر وهو التزم يقع على عاتقه ويجب أن يضعها في يد المستأجر ويمكنه من حيازتها والانتفاع بها وذلك باستعمالها للغرض الذي أعدت له<sup>(76)</sup>.

نص المشرع الجزائري على ضرورة تسليم العين المؤجرة للمستأجر في المرسومين التنفيذيين 147-76<sup>(77)</sup> و 69-94<sup>(78)</sup>، ولكنه لم يوضح لنا مضمون هذا الإلتزام وهذا ما جعلنا نعود للقانون

(76) - مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني (دراسة مقارنة)، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 125.

(77) - مرسوم تنفيذي 147-76، المرجع السابق.

(78) - المرسوم التنفيذي 69-94، المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ الموافق ل 19 مارس سنة 1994م، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ج.ج، العدد 17، الصادر بتاريخ 30 مارس سنة 1994.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

المدني الجزائري الذي نص في المادة 01/476 من ق.م.ج على أنه: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين"<sup>(79)</sup>.

يجب على المؤجر أن يسلم للمستأجر نفس العين المتفق عليها في العقد فلا يجوز له أن يستبدلها إلا بموافقة هذا الأخير، كأن يكون تسليم العين موافقا للمساحة والمقدار المشار والمتفق عليه<sup>(80)</sup>، كما أن ملحقات العين يقوم بتحديدتها باتفاق بين الأطراف فإذا لم يوجد اتفاق بينهما رجعا إلى عرف تلك المنطقة التي تتواجد فيه العين المؤجرة أو إلى عرف المهنة إذا كانت العين مخصصة لأغراض مهنية<sup>(81)</sup>.

يخضع تسليم العين المؤجرة لنفس قواعد التي تحكم عقد البيع بناءً على نص المادة 478 من ق.م.ج وهذا التسليم يكون إما ماديا كأن يستلم المستأجر العين المؤجرة أو مفاتيحها، كما يمكن أن يكون حكما في حالة التجديد مثلا وهذا إذا كان المستأجر شاغل للأمكنة من قبل<sup>(82)</sup>. إذا شاب عيب أو نقص على العين المؤجرة، يكون للمستأجر الحق في رفع دعوى لمطالبة المؤجر إما بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد مع التعويضات عن الأضرار التي لحقت به، ذلك تطبيقا لما جاءت به المادة 477 من ق.م.ج، شريطة أن يكون السبب عائد إلى خطأ المؤجر أو إلى قوة قاهرة<sup>(83)</sup>.

(79) - المادة 476 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(80) - سيار عزدين، "التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني"، الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 2، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، د.س.ن، ص 251.

(81) - قلول زينب، فارسي سارة، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1954، قالمة، 2016، ص 09.

(82) - خالد بن مخلوف، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2013، ص 52.

(83) - تنص المادة 477 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، على أنه: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك"، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

دعوى منع التعرض الشخصي من المؤجر على استغلال العين المؤجرة

نصت المادة 483 من ق.م. على أنه: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر على مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق على المؤجر"<sup>(84)</sup>.

بناء على هذه المادة يقصد بالتعرض كل تصرف يقوم به المؤجر أو أحد تابعيه يؤثر سلباً على حيازة المستأجر وانتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهدائاً<sup>(85)</sup>، لهذا فإن المؤجر يضمن كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان مادياً أو قانونياً.

### أولاً: التعرض المادي

هو قيام المؤجر بأي عمل مادي يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر أو حرمانه من فائدة تعود عليه من انتفاعه بالعين المؤجرة، دون أن يستند هذا التعرض إلى أي حق يدعيه<sup>(86)</sup> كالقيام المؤجر بترميمات تؤدي إلى تقليص من مساحة العين المؤجرة فتحول دون انتفاع المستأجر بها أو الإخلال منها مثلاً.

هذا ما قضت عليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها: "من المقرر قانوناً على المؤجر أن يمتنع على كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع أو ينقص منه ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخطأ في تطبيق القانون غير مؤسس.

(84) - المادة 483 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(85) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص116.

(86) - Daniel MAINGUY, Contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> édition, Dalloz, France, 2004, p 308.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ولما كان من الثابت- في قضية الحال- أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت دون ترخيص من المستأجر وأدت إلى تقليص مساحة المحل، فإن قضاة الموضوع بمنحهم تعويضات للمستأجر نتيجة الضرر اللاحق به طبقوا صحيح القانون.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن<sup>(87)</sup>.

كما يمكن أن تقع التصرفات على عين مجاورة للعين المؤجرة تؤول إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بها، كأن يقوم المؤجر ببناء بناية أمام العين المؤجرة تترتب عليها حجب الضوء أو الهواء للمستأجر.

التعرض الشخصي في عقد الإيجار هو نفسه المتعلق بعقد البيع والمتمثل في التعرض القانوني والمادي، وهذا الأخير فيه نوعان هناك تعرض مادي محض وهذا ما درسناه من قبل، وهناك تعرض مادي يقوم على تصرفات قانونية تصدر أيضا من طرف المؤجر، كأن يقوم هذا الأخير بتصرف قانوني قبل الغير إلا أنه يعتبر تصرف مادي بالنسبة للمستأجر، ويحول دون انتفاعه بالعين أو بإنقاص منها<sup>(88)</sup>، كأن يقوم المؤجر بتأجير العين المؤجرة ذاتها لمستأجر آخر في نفس المدة المتفق عليها مع المستأجر الأول فهنا المستأجر الثاني له حق شخصي يترتب به المستأجر الأول.

يجدر بنا الإشارة إلى أن المستأجر ليس له الحق أن يعود على المؤجر ما دام منتفعا بالعين المؤجرة، عملا بنص المادة 483 في فقرته الأخيرة من ق.م: "المؤجر لا يلتزم بالضمان إلا إذا حدث التعرض أو الضرر بالفعل"<sup>(89)</sup>.

### ثانيا: التعرض القانوني

يقوم هذا النوع من التعرض إذا ادعى المؤجر حق على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر يكون في ذلك من شأنه أن يحرم هذا الأخير من الانتفاع بالعين محل الإيجار<sup>(90)</sup>، مثال

(87)- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 974005، المؤرخ في 22/11/1992، المجلة القضائية، سنة 1993، عدد 03، ص 176.

(88)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 300.

(89)- المادة 483 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ذلك إذا أجر شخص عينا غير مملوكة له ثم أصبحت ملكا له بأي سبب من أسباب كسب الملكية (شراء - هبة - إرث...) فهنا لا يجوز له أن يحتج على المستأجر بهذا التملك الذي حدث بعد إبرام عقد الإيجار لاسترداد العين منه، فإذا قام المؤجر بهذا التصرف يجوز للمستأجر رفع دعوى ضد المؤجر والزامه بضمان التعرض الشخصي<sup>(91)</sup>.

لكي يعتبر أي تدخل من جانب المؤجر على أنه تعرض شخصي سواءً كان هذا التعرض ماديا بكلتا صورته أو قانونيا، وجب توفر مجموعة من الشروط في فعل المؤجر لكي ينتج تعرضا موجبا للضمان ويسأل عنه باعتباره إخلال بالتزاماته الناشئة عن العقد المبرم بينهما وتتمثل هذه الشروط في:

- وقوع التعرض فعلا من طرف المؤجر أو أحد أتباعه.
- أن يكون ذلك التصرف الصادر من المؤجر يؤول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.
- أن يكون سبب التعرض غير مشروع.
- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار<sup>(92)</sup>.

إذا قام المؤجر بالتعرض وتوفرت جميع هذه الشروط، فيحق للمستأجر تحريك دعوى منع التعرض وقيام الضمان الذي يستحقه من هذا الحق وذلك إما بالمطالبة بالتنفيذ العيني ووقف أعمال التعرض مستندا في ذلك إلى المواد 1/119 من ق.م والمادة 164 من ق.م، كأن يقوم المؤجر بإحداث تغييرات في العين المؤجرة أو في ملحقاتها، فإن للمستأجر الحق في المطالبة بإزالتها وإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها من قبل، كما منح المشرع للمستأجر أن يقوم

---

(90) - سيار عز الدين، حساين سامية، "التعرض الموجب للضمان في عقد الإيجار دراسة على ضوء القانون رقم 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني"، مجلة المفكر، العدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018، ص188.

(91) - سمير تناغو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، 2008، ص159.

(92) - قلول زينب، فارسي سارة، المرجع السابق، ص36-37.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

بالتنفيذ العيني بنفسه إذا امتنع المؤجر بالقيام بهذه الترميمات اللازمة حسب ما جاء في نص المادة 170 من ق.م.<sup>(93)</sup>.

يمكن للمستأجر حبس الثمن أو الأجرة كلها أو جزء منها إلى غاية وقف التعرض شريطة أن يخضع هذا الدفع إلى رقابة القاضي عند النزاع، إذ لا يمكن للمستأجر أن يحبس الأجرة من تلقاء نفسه وإلا التزم بدفع الأجرة مع تعويض عن الضرر الذي لحق المؤجر، إضافة إلى ذلك يمكن للمستأجر عوض المطالبة بالتنفيذ العيني أو حبس الأجرة أن يقوم مباشرة بفسخ العقد، إلا أنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي فهذا الأخير يمكن أن يحكم بفسخ العقد من عدمه وذلك مقارنة مع جسامته التعرض تطبيقاً لما جاءت به المادة 02/119 ق.م.<sup>(94)</sup>.

في جميع هذه الحالات يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته جراء هذا التعرض إلى جانب التنفيذ العيني أو إنقاص الثمن أو الفسخ، يكون تقدير هذا التعويض وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية كون المؤجر أخل بها<sup>(95)</sup>.

### الفرع الثالث

#### دعوى تسليم وصل بدل الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة، إذ بمجرد انتقاع المستأجر بالعين المؤجرة يقع على عاتقه دفع مقابل ذلك الإيجار، وهذا ما جاء به نص المادة 467 من ق.م التي حددت طريقة تسديد مقابل الإيجار، إذ يكون إما نقداً أو بتقديم عمل آخر إلا أنه الأمر المتداول يكون بتقديم مبلغ مالي شهري<sup>(96)</sup>.

لقد جرت العادة على أن يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار دون أن يقوم المؤجر بتقديم وصل يثبت به دفعته لبدلات الإيجار كون هذا الوصل هو الإثبات الوحيد الذي يمكن أن يقدمه المستأجر للقضاء عند وجود نزاع متعلق بدفع بدلات الإيجار وقد قضت المحكمة العليا في إحدى

(93) - تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص.ص. 84-85.

(94) - أنظر المادة 119 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(95) - قلول زينب، فارسي سارة، المرجع السابق، ص.ص. 38-39.

(96) - بوشناق جمال، المرجع السابق، ص.122.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

قراراتها على أن: "عقد الإيجار التوثيقي، دليل على قيام علاقة إيجار، يجب على المستأجر إثبات الوفاء بالتزام تسديد بدل الإيجار"<sup>(97)</sup>.

نستنتج من هذا القرار أن المؤجر قد قام بإثبات التزامه الذي هو عقد الإيجار التوثيقي وعلى المستأجر إثبات التخلص من التزامه ألا وهو تسديد بدل الإيجار وذلك تطبيقاً للمادة 323 ق.م، ففضاة المجلس لم يخالفوا القانون لما حكموا على المستأجر بدفع مبلغ الإيجار طيلة مدة العقد لانعدام دليل يثبت دفعه لبدلات الإيجار وبالتالي عقد الإيجار التوثيقي لا يكون قرينة على دفع بدل الإيجار، إنما وصلات بدلات الإيجار هي الدليل الوحيد لإثباتها<sup>(98)</sup>. لهذا من حق المستأجر أن يلجأ إلى القضاء لإجبار أو قصد أمر المؤجر بتقديم هذا الوصل كونه دليل الإثبات الوحيد الذي يمكن للمستأجر أن يواجه به المؤجر مستقبلاً إذا ما شب بينهما نزاع حول دفع مقابل الإيجار.

### الفرع الرابع

#### دعوى القيام بترميم العين المؤجرة

من المعروف قانوناً أن عقد الإيجار يعد من عقود المنفعة، لهذا فإنه يقع على عاتق المؤجر أن يقوم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر للانتفاع بها طوال فترة الإيجار وللوصول إلى هذه الغاية وجب على المؤجر أن يقوم بمجموعة من الترميمات التي تؤول إلى انتفاع المستأجر بالعين انتفاعاً كاملاً، هذا حسب ما جاء في نص المادة 479 من ق.م التي تنص على: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم. ويجب عليه القيام بكل الترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه.

(97) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 620073، مؤرخ في 2010/04/08، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 2012، ص 243.

(98) - نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 202.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة<sup>(99)</sup>.

هنا نلاحظ أن هناك نوعان من الترميمات، منها ما يقع على المؤجر أو ما سماها المشرع بالترميمات الضرورية والتي يكون لها تأثير مباشر بالانتفاع بالعين محل الإيجار والتي ذكرت في المادة على سبيل المثال لا على سبيل الحصر كترميم السقوف والسطوح وهياكل البناءات وتصريف المياه...

كما أن المؤجر يتحمل أيضا كافة التكاليف والضرائب التي تستحق على العين المؤجرة كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية ورسم رخصة السيارة المؤجرة وغيرها. أما الترميمات التأجيرية، فهي ترميمات بسيطة يلتزم بها المستأجر ومثال ذلك إصلاح النوافذ والأبواب مثلا.

إن التخلي عن صيانة العين المؤجرة يؤدي إلى الإنقاص من الانتفاع بها، أو إلى استحالتها كليا وعليه نصت المادة 480 من ق.م. على أنه: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه بالتعويض، إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بها بتنفيذها على حساب المعني بها"<sup>(100)</sup>.

نستنتج أن للمستأجر إذا لم يتم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات الضرورية، أن يطلب إما التنفيذ العيني، الفسخ أو إنقاص الأجرة حسب حالة العين محل عقد الإيجار مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك ويجب في كل الأحوال إعدار المؤجر بمحرر غير قضائي ولا يمكن للمستأجر أن يقوم بالترميمات دون الحصول على ترخيص من المحكمة وإلا كان هو المسؤول عنها، خاصة إذا لم تكن مستعجلة لذلك وجب عليه الحصول على ذلك الترخيص للقيام بها مع اقتطاع ما أنفقه من ثمن أجرة الإيجار أو طلب الفسخ أو إنقاص الثمن<sup>(101)</sup>.

(99) - المادة 479 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(100) - المادة 480 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(101) - معمري سميرة، عطسي بنينة، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص49.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

كما يجوز له أيضا دون الحاجة إلى ترخيص من القضاء للقيام بترميمات التي تكون مستعجلة وذلك إذا لم يقيم بها المؤجر في الوقت المناسب بعد إعداره من طرف المستأجر.

هذا ما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا إذ قضت على أنه: "مفاد نص المادة 480 ق.م أن المؤجر بعد إعداره إذا تأخر عن القيام بالالتزامات المبينة في المادة 479 من ق.م، جاز للمستأجر وبعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار وإنقاص ثمنه.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن الإجراءات القانونية المشار إليها لم تراع من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بتعويض مقابل الترميمات والإصلاحات التي أدخلها على العين المؤجرة، فإن القرار جاء منعدم الأساس القانوني مما يتعين التصريح بنقضه"<sup>(102)</sup>.

### الفرع الخامس

#### دعوى حماية الحيازة في مواجهة الغير

منح المشرع الجزائري هذا النوع من الدعاوى للمستأجر من أجل حماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار وغالبا ما تكون في مواجهة الغير، فالمؤجر في هذه الحالة لا يضمن إلا التعرض القانوني دون التعرض المادي<sup>(103)</sup>.

---

(102) - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 196762، مؤرخ في 19/01/2000، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 2001، ص 105.

(103) - رغم أن الأصل المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير إلا أنه هناك حالات استثنائية أين يمكن للمستأجر أن يعود على المؤجر للمطالبة بضمان هذا التعرض والتي تتمثل في: - وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يضمن المؤجر التعرض المادي الذي يصدره من الغير كون أن أحكام الضمان ليست من النظام العام مما يجوز مخالفتها.

- استحالة تنفيذ عقد الإيجار بسبب تلف العين سواء كان هذا التلف كلياً أو جزئياً وهذا تطبيقاً لنص المادة 481 من ق.م، هذا الحق الذي منحه القانون للمستأجر لا يؤسس على أساس الضمان وإنما على أساس عدم الانتفاع من العين محل عقد الإيجار.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

هذا ما نستخلصه من نص المادة 2/483 من ق.م.: "...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"<sup>(104)</sup>.

كما نصت المادة 484 والمادة 497 ق.م على وجوب المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بوقوع التعرض ولم يشترط المشرع شكل معين لهذا الإخطار فهو يعتبر ردة فعل طبيعية للمؤجر لمواجهة هذا التعرض، فإذا حدث هذا التعرض في صورة دعوى مرفوعة على المستأجر وجب على المؤجر أن يتدخل في الدعوى وكذلك يمكن له الخروج من الخصومة إذا نجح المؤجر في دفع التعرض، بهذا لا يكون مسؤولاً عن تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر وبهذا ما على هذا الأخير إلى الرجوع بتعويض عن التعرض<sup>(105)</sup>.

أما إذا لم ينجح المؤجر بدفع التعرض الصادر من الغير وجب عليه ضمان الاستحقاق وذلك إما بفسخ العقد إذا كان التعرض يبرر الفسخ أو يطلب إنقاص بدل الإيجار وللقاضي أن يحكم في حدود ما نقص من منفعة الشيء محل الإيجار كما يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض جراء الأضرار الذي أصيب بها، لكي يقوم هذا التعرض قائماً اتجاه المؤجر وجب توفر مجموعة من الشروط المتمثلة في:

- أن يقع التعرض من شخص أجنبي أي من الغير.
- أن يكون مبنياً على سبب قانوني.
- أن يقع التعرض فعلاً أثناء سريان عقد الإيجار<sup>(106)</sup>.

أما ما يتعلق بالتعرض المادي الصادر من الغير فقد نصت عليه المادة 487 من ق.م.ج: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين

(104) - المادة 483 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(105) - أنظر للمواد 484 و497 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(106) - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.ص. 341-346.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصيا للمتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيابة<sup>(107)</sup>.

نلاحظ من خلال نص المادة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، فللمستأجر أن يعود على الغير مباشرة برفع إحدى دعاوى الحيابة والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تسبب بها، مثال ذلك أن يقوم الغير بسرقة محل تجاري أو تشييد بناء من شأنه حجب الهواء والضوء عن العين المؤجرة.

---

(107) -المادة 487من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الأول الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

### خلاصة الفصل

نستخلص عند دراستنا لهذا الفصل أن المشرع كرس مبدأ سلطان الإرادة بعد تعديل القانونين المدني والتجاري إذ أصبح عقد الإيجار يخضع للحرية في التعاقد، لكن بالرغم من هذا تنشأ عدة نزاعات في مختلف مراحل العقد ابتداءً من مرحلة إبرامه مروراً بتنفيذه إلى غاية انقضائه. يلجأ الطرف المتضرر من العلاقة الإيجارية إلى القضاء وذلك برفع إحدى الدعاوى المخولة له قانوناً، فطبيعة هذه الدعاوى لا تخرج عن كونها دعوى الحيازة بكل أنواعها من منع التعرض، وقف الأعمال الجديدة واسترداد الحيازة.

## الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لمنازعات

الإيجارات المدنية

والتجارية

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تنشأ عن الخلافات التي تظهر بين المؤجر والمستأجر عدة منازعات موضوعية تمس بأصل الحق وأخرى وقتية إستعجالية، فيلجأ الطرفان إلى القضاء للحصول على حقوقهم وبسط الحماية عليها.

فيباشر القاضي دورا إزدواجيا عند النظر في منازعات عقد الإيجار فله دور إجرائي إذ يتحكم في كل إجراءات التحقيق التي يراها منتجة لإقامة الدليل ودورا موضوعيا يمتد إلى رقابة شروط العقد ومدى تنفيذها بين المؤجر والمستأجر رغبةً منه تسوية هذه المنازعات. فيتم تسوية منازعات عقد الإيجار بموجب حكم قضائي يتناول مجمل الحلول التي توصل إليها القاضي، فيسعى أحد أطراف العلاقة الإيجارية لتنفيذ الحكم القضائي بواسطة المحضر القضائي، لكن أحيانا تثار إشكالات في التنفيذ ما يتطلب الرجوع إلى القضاء مرة أخرى لتسويتها وتقديم حلول لاستمرار التنفيذ وتجسيد الحماية.

هذا ما دفعنا إلى دراسة الاختصاص القضائي الذي ينظر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية في (مبحث أول)، والدور الإجرائي الذي يباشره القاضي في (مبحث ثان).

### المبحث الأول

#### الاختصاص القضائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعد الإختصاص القضائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية من بين أهم المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة لاسيما بعد الأخذ بالازدواجية القضائية، ويقصد بالإختصاص ولاية الجهة القضائية في الدعوى والفصل في الموضوع المعروض عليها.

الأصل أن للإختصاص القضائي نفس التنظيم في جميع الدعاوى لكن لكل دعوى خصوصية تنفرد بها عن غيرها، فمنازعات الإيجارات المدنية لها خصوصية خاصة بها مقارنة مع منازعات الإيجارات التجارية، هذا ما دفعنا إلى دراسة هذا المبحث لمعرفة خصوصية كل من الإختصاص القضائي المنظم لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية وهذا الاختلاف في التنظيم لا يعني عدم وجود نقاط مشتركة بينهما.

ولهذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين فتناولنا الاختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية في (مطلب أول)، والاختصاص النوعي لهذه المنازعات في (مطلب ثان).

### المطلب الأول

#### الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية و التجارية

يقصد بالإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية ولاية الجهة المختصة للنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها مستنديين في ذلك إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي<sup>(108)</sup>.

يشمل موضوع الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية على قاعدة عامة والمتمثلة في موطن المدعي عليه وعلى استثناءات خاصة بكل واحدة منهما، فسنبين بدراسة

---

(108) - بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 83.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية في (فرع أول) ومنازعات الإيجارات التجارية في (فرع ثان).

### الفرع الأول

#### الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية

يتم تحديد الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية وفقا لمعيار مبدئي أصلي و المتمثل في موطن المدعي عليه ومعايير استثنائية مختصة بها.

#### أولا: محكمة موطن المدعي عليه

القاعدة الأساسية في الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية هي أن المدعي يسعى إلى المدعي عليه في أقرب المحاكم إلى موطنه وهذا تطبيقا لقاعدة أن الأصل هو براءة ذمة المدعي عليه<sup>(109)</sup>، استنادا لما ورد في نص المادة 37 من ق.إ.م.إ على أنه: "يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>(110)</sup>.

وعند إسقاطنا لمحتوى هذه المادة على منازعات الإيجارات المدنية نجد أنها تخضع كأصل عام لمحكمة المدعي عليه متى كان له موطن معروف، أو في دائرة إختصاصها آخر موطن إن لم يكن له موطن معروف، كما يمكن أيضا أن يتفق الطرفين على جهة قضائية معينة بشرط أن لا يكون هناك نص قانوني يخالف ذلك وهذا هو المبدأ في جميع الدعاوى القضائية كون أن الدين مطلوب وليس محمول.

(109) - هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تحليلية ومقارنة ومحنة مع النصوص الجديدة والنظام الجامعي الجديد LMD، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017، ص 152.  
(110) - المادة 37 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

أما عند تعدد المدعي عليهم في منازعات الإيجارات المدنية فهنا للمدعي حق اختيار المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها أي واحد منهم وهذا بهدف جمع جميع طلبات المدعي في محكمة واحدة تطبيقاً لنص المادة 38 من ق.إ.م.إ.<sup>(111)</sup>.

### ثانياً: محكمة تواجد موقع العقار

القاعدة العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، لكن لهذه القاعدة استثناء والمتمثل في محكمة تواجد العقار المنصوص عليه في المادة 40 من ق.إ.م.إ.: "فضلاً على ما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقارات، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."<sup>(112)</sup>.

وعند إسقاطنا لمضمون هذه المادة على منازعات الإيجارات المدنية نجد أن الاختصاص فيها يؤول إلى محكمة تواجد العقار وهذا ما أكدته نص المادة 518 من ق.إ.م.إ.<sup>(113)</sup>، فالإستثناء في الاختصاص الإقليمي في العقار إلزامي، وبالتالي تكون المادة 40 من ق.إ.م.إ. قد استبعدت صراحة تطبيق مبدأ ارتباط الاختصاص الإقليمي للمحكمة بموطن المدعي عليه.

---

(111) - تنص المادة 38 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم على أنه: "في حالة تعدد المدعي عليهم، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم"، المرجع السابق.

(112) - المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(113) - المادة 518 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع نفسه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

### الفرع الثاني

#### الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات التجارية

إن منازعات الإيجارات التجارية تخضع في أصلها لنفس قاعدة الإيجارات المدنية والمتمثل في موطن المدعي عليه، لكن لهذه القاعدة العامة أيضا إستثناءات والمتمثلة في محكمة إبرام العقد أو مكان تنفيذه ومحكمة تواجد العقار.

#### أولا: محكمة موطن المدعي عليه

إن القاعدة العامة تؤول الإختصاص الإقليمي لمحكمة التي تقع في دائرة إختصاصها موطن المدعي عليه، كون أن منازعات الإيجارات التجارية كغيرها من الدعاوى التي تخضع لنفس القاعدة وهذا تبعا لمقتضيات نص المادة 37 من ق.إ.م.إ.<sup>(114)</sup>.

#### ثانيا: محكمة مكان إبرام العقد أو مكان تنفيذه

إلى جانب حق المدعي في رفع دعواه أمام محكمة موطن المدعي عليه في منازعات الإيجارات التجارية، يجوز له أيضا رفع دعواه أمام المحكمة التي وقع فيها مكان إبرام العقد وألتي نفذ فيها وهذا بشرط أن يكون إختصاص المحكمة هو نفسه في كلتا الحالتين أي أن يبرم وينفذ عقد الإيجار التجاري في دائرة إختصاص محكمة واحدة.

وهذا ما ورد في نص المادة 04139 من ق.إ.م.إ.: "... في المواد التجارية ما عدا الإفلاس والتسوية القضائية يكون الاختصاص للجهة القضائية التي وقع في دائرة اختصاصها الوعد أو تسليم البضاعة أو أمام الجهة القضائية التي يجب أن يتم فيها الوفاء وفي الدعاوى ضد الشركات يكون الاختصاص للجهة القضائية التي يكون في دائرة اختصاصها أحد فروعها..."<sup>(115)</sup>.

(114) - شروانة علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص92.  
(115) - المادة 39 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ثالثا: محكمة تواجد العقار

تنص المادة 40 من ق.إ.م.إ على أنه ترفع الطلبات المتعلقة بالمواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو الدعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات أمام محكمة تواجد العقار<sup>(116)</sup>، والحكمة من ذلك أن هذه المحكمة هي القادرة على الفصل في هذه الدعاوى وهذا راجع لقربها منهما يجعلها أكثر إحاطة ودراية بعناصر النزاع فقد يستوجب الفصل في دعوى منازعات الإيجارات التجارية التنقل إلى العقار من أجل المعاينة مثلا.

كما نصت المادة 198 من ق ت: "ترفع جميع الدعاوى الممارسة وفقا لما ورد في هذا الباب ما عدا الدعاوى المشار إليها في المواد من 194 إلى 197 أعلاه، أمام محكمة موقع العمارة ويشملها التقادم بعد مرور سنتين.

يحقق في القضية ويفصل فيها في مدة وجيزة"<sup>(117)</sup>.

### المطلب الثاني

#### الإختصاص النوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

الإختصاص النوعي هو نطاق القضايا التي تباشر في محكمة معينة وفقا لنوع القضية، إذ يتحدد كل إختصاص محكمة من محاكم الجهة الواحدة وفق لطبيعة القضية.

فمنازعات الإيجارات المدنية تكون تابعة للقسم المدني على مستوى المحكمة، الغرفة المدنية في المجلس القضائي والغرفة الاجتماعية على مستوى المحكمة العليا، أما بالنسبة لمنازعات الإيجارات التجارية فيختص بها القسم التجاري على مستوى المحكمة، الغرفة التجارية على مستوى المجالس القضائية والغرفة البحرية والتجارية على مستوى المحكمة العليا.

(116) - المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(117) - المادة 198 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

### الفرع الأول

#### إختصاص قاضي الموضوع

يختص قاضي الموضوع في الفصل في المنازعات المتعلقة بوجود العقد وصحته، هذا ما قضت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها أنه: "متى كان القانون يحمي شاغل الأمكنة بموجب أحكام المادتين 515، 514 من القانون المدني وعلى وجه الخصوص الشاغل المحتل للأمكنة بناء على سند إيجار رسمي ممنوح له شخصيا، ومن ثم فإن الحجة المقدمة لإثبات عقد إيجار شفوي متنازع في صحة وجوده لا تكون مقبولة إذا كانت مؤسسة على شهادة شهود.

إذا كان ثابتا- في قضية الحال- أن النزاع يتعلق بعقد إيجار شفوي متنازع في صحة وجوده، وأن قضاة الإستئناف رفضوا دعوى الطاعن الرامية إلى طرد المطعون ضدها من السكن المتنازع في صحته إيجاره بناء على مجرد شهادة الشهود، ومع ذلك فقد أقروا حق البقاء في الأمكنة لأحكام المادة 515 من القانون المدني ما عرض قرارهم للنقض.

ومتى كان كذلك، استوجب نقض وإبطال القرار المطعون به<sup>(118)</sup>.

كما يشمل اختصاصه أيضا المسائل المترتبة عن تنفيذ العقد وفسخه وكذا محله وسببه.

فهذه الدعاوى تمس بأصل الحق ويرجع فيها الإختصاص لقاضي الموضوع<sup>(119)</sup>، ومن بين الدعاوى المتعلقة بالإيجارات المدنية والتجارية والتي يختص فيها قاضي الموضوع نجد دعوى إثبات عقد الإيجار وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا: "من المقرر قانونا وقضائيا أنه لا يستفيد من حق البقاء إلا الشاغل عن حسن نية الذي يستمد إنتفاعه من إيجار مشروع ومن

---

(118)- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 214256، المؤرخ في 2001102114، نقلا عن أحمد لعور، نبيل

صقر، القانون المدني نصوص وتطبيقا: طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص.ص 203-202.

(119)- ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص204.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

المقرر أيضا إيجار مشروع ومن المقرر أيضا إيجار الأماكن المعدة للسكن لا يقبل الإثبات إلا بالدليل الكتابي ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

لما كان من الثابت -في قضية الحال- أن قضاة المجلس أفادوا المطعون ضده من حق البقاء على أساس أنه كان يحتل الأمكنة منذ فترة طويلة إحتلالا مؤقتا خالفوا المادتين 467 ق.م و 1715 ق.م ولم يؤسسوا قرارهم التأسيس القانوني السليم<sup>(120)</sup>.

كل هذه الدعاوى تمس بأصل الحق وبالتالي الإختصاص يكون لقاضي الموضوع<sup>(121)</sup>.

### الفرع الثاني

#### إختصاص قاضي الاستعجال

إن الجهة القضائية الإستعجالية تخضع لقواعد إستثنائية كونها فاصلة في الموضوع لذلك تفرض عليها إجراءات صارمة، فقاضي الإستعجالي يتدخل في كل المواد التي تكون ضمن إختصاص المحكمة إذ يعتمد في بثه لدعاوى الإيجارات المدنية والتجارية على الإجتهادات القضائية أو مقتضيات القانون<sup>(122)</sup>.

فقد قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أن: "من المقرر قانونا، أن اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لإجراء خبرة لتقدير التعويض عن الإخلاء يستلزم وجود دعوى في الموضوع مرفوعة مسبقا ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ، يعد مخالفا للقانون.

ولما كان من الثابت- في قضية الحال- أن المجلس القضائي أيد الحكم المستأنف الذي أمر بإجراء خبرة استعجالية من أجل تقدير التعويض الإستحقاقى دون وجود دعوى في الموضوع مسبقا، مخالفا بذلك مقتضيات المادة 031943/194 من ق.ت.ج.

(120)- قرار المحكمة العليا. الغرفة المدنية، ملف رقم 47718، المؤرخ في 1988|06|20، المجلة القضائية، عدد 3، سنة

1990، نقلا عن أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 204.

(121)- بوشناقة جمال، المرجع السابق، ص 121 .

(122)- ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 205 .

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ومتى كان كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه<sup>(123)</sup>.

نستخلص من هذا المبدأ أن القرار المطعون فيه يخالف الأشكال الجوهرية للإجراءات، لما أيد الحكم المستأنف الذي أيد بإجراء خبرة دون أن تكون هناك دعوى مرفوعة في الموضوع مسبقاً، وهذا ما يتنافى مع مقتضيات المادة 3/194 من ق.ت.ج.

### أولاً: الإجتهاادات القضائية

لقد نص اجتهاد المحكمة العليا على بعض المبادئ من أجل تحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصاً في البث في دعوى الإيجار ومنها انعدام سند الإيجار مثلاً أو انتهاء أجل سند الإيجار<sup>(124)</sup>.

#### أ. إنعدام سند الإيجار

ففي هذه الحالة يكون المستأجر غير حامل لسند الإيجار ويرغب المؤجرة بطرده، لكن هو يرفض إخلاء العين المؤجرة (الأمكنة) فهنا يكون بمثابة تعدي ويتدخل قاضي الاستعجال لوضع حد له<sup>(125)</sup>.

#### ب. انتهاء أجل سند الإيجار

##### 1. سند الإيجار مرتبط بعقد العمل

ففي حالة انتهاء عقد العمل ينتهي الانتفاع بالسكن الوظيفي، بحيث أن السلطة التي منحت الإمتياز للإستفادة من السكن الوظيفي هي التي من شأنها باستصدار قرار بانتهاء هذا الإمتياز، بحيث يمكن طرد المستفيد من السكن بشكل استعجالي وتبرير هذا الطرد بأن هذا العقد منشأ بسبب الوظيفة ففي حالة مازالت الوظيفة يسقط السبب، حيث أن الإجراء في مثل هذه السكنات التي

(123) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 67008، المؤرخ في 06/05/1990، المجلة القضائية، السنة 1991، العدد 1، ص 65.

(124) - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 205.

(125) - المرجع نفسه، ص 205.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

كانت موجه للموظفين لا يقبل التأخير وذلك من أجل تعويض موظف بموظف آخر واسكانه في السكن المحتل<sup>(126)</sup>.

وهذا ما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا أنه: "من المقرر قانوناً أنه لا حق في البقاء في الأمكنة، الأشخاص الذين كانوا يشتغلون الأمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل أو في حالة إبطال هذا العقد.

ولما ثبت في قضية الحال- أن السكن المتنازع عليه سلم إلى المدعي من أجل الوظيفة فكان على قضاة الموضوع تطبيق المادة المذكورة أعلاه وبقضائهم خلافاً لذلك يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون مما يستوجب النقض"<sup>(127)</sup>.

نستخلص من هذا القرار أن السكن المتنازع عليه قد سلم إلى المدعي عليه من أجل الوظيفة وفي هذه الحالة كان على قضاة الموضوع العمل بنص المادة 81517 من القانون المدني، التي تنص بأنه لاحق في البقاء في الأمكنة الأشخاص الذين كانوا يشتغلون الأمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل أو في حالة إبطال هذا العقد وبفصلهم غير ذلك يكون قضاة الموضوع قد أخطأوا في تطبيق القانون مما يترتب على قرارهم النقض.

### 2. انتهاء مدة الإيجار

فمن المعروف قانوناً أن عقد الإيجار ينقضي بإنهاء المدة المحددة قانوناً، فإنه بمجرد انتهاء المدة يصبح ذلك العقد غير ساري المفعول فعلى المستأجر إخلاء العين وتسليمها للمالك، لأنه يجعل المستأجر في موقف محرج كونه يعتبر شاغلاً للأمكنة بدون وجه حق ولا سند، وقابل

(126)- ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 208.

(127)- قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 155153، مؤرخ بتاريخ 1998/02/10، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1998، ص 142.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

للطرد عن طريق الصيغة التنفيذية لبنود العقد التي تنص أنه ينقضي عقد الإيجار بانقضاء المدة<sup>(128)</sup>.

### ثانياً: مقتضيات القانون

يمكن للقاضي الاستعجالي أن يتدخل في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية في عدة حالات نص عليها القانون نذكر منها:

- ما جاء في نص المادة 194 من ق.ت، ذلك حول رفض تجديد الإيجار وتقييم التعويض الإستحقاق، إذ يمكن في هذه الحالة للطرف الذي يهمله التعجيل اللجوء إلى قاضي الإستعجال وذلك من أجل إجراء خبرة اللازمة لتقدير مبلغ التعويض المستحق.
- ما ورد في نص المادة 195 من ق.ت في حالة موافقة المؤجر على تجديد الإيجار والخلاف يتعلق ببديل الإيجار أو المدة... ففي هذه الحالة وجب الامتثال أمام رئيس المحكمة والذي يقوم بدوره بالبت فيها حسب ما هو مقرر<sup>(129)</sup>.
- ما ورد في نص المادة 281 من ق.م.ج أنه في حالة وجوب الوفاء بالالتزام في ذمة المدين وكان هذا الأخير معسر أو عاجز عن الوفاء فهنا يتدخل قاضي الأمور المستعجلة ويمنح له أجل من أجل التسديد وفقاً لظروفه الاقتصادية من أجل الوفاء بالدين الذي على ذمته على أن لا تتجاوز مدته سنة<sup>(130)</sup>، حيث أن الفقرة 3 من نفس المادة المذكورة أعلاه أسندت الفصل في هذا الطلب لقاضي الأمور المستعجلة وفي حالة إيقاف التنفيذ فإن الآجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بشأن صحة إجراءات التنفيذ تبقى موقوفة إلى انقضاء الأجل الذي منحه القاضي.

(128) - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 209.

(129) - أنظر المواد 194 و 195 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(130) - أنظر المادة 03/281 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

### المبحث الثاني

#### الدور الإجرائي للقاضي في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

قد يتبين للقاضي بعض الغموض في الوقائع أثناء سير الخصومة القضائية مما يؤدي به إلى الأمر بإجراء تحقيق، وهذا لإقامة الدليل كونه من أهم وسائل الإثبات للوصول إلى الحق موضوع التقاضي.

تتم تسوية منازعة عقد الإيجار بصدور حكم من القاضي الذي عرضت عليه الدعوى ويتولى النظر فيها فيسعى أحد أطراف العلاقة الإيجارية إلى إظهار الحكم بالصيغة التنفيذية لتنفيذه، لكن أحيانا تثار إشكالات في التنفيذ فيتطلب الأمر الرجوع إلى القضاء مرة أخرى وذلك عن طريق طعن الحكم سواء بطرق الطعن العادية أو الغير العادية.

فحاولنا دراسة الدور الذي يباشره القاضي في إجراء التحقيق اللازم في منازعات عقد الإيجار (مبحث أول)، والحكم الصادر عنها وطرق طعنه سواء كان بالطرق الطعن العادية أو الغير العادية في (مبحث ثان).

### المطلب الأول

#### دور القاضي في إجراء تحقيق في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعتبر إجراء تحقيق من أهم وسائل الإثبات في دعاوى المتعلقة بالإيجارات المدنية والتجارية، كونه جوهر الوصول إلى الحق موضوع التقاضي وذلك بإثباته والتحقيق فيه. فالبحث عن الحقيقة يكون بتدخل القاضي الذي بدوره له سلطات مقيدة وأخرى تقديرية، هذا ما دفعنا إلى دراسة دور القاضي في إجراء تحقيق في (فرع أول) ودوره في إجراء خبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية في (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### دور القاضي في إجراء تحقيق بالشهادة

الشهادة هي إدلاء الشاهد لأقواله شفاهة أمام القاضي وذلك طبقا للأوضاع المقررة قانونا، وهي ذات حجية غير ملزمة للقاضي سلطة تقديرية لتكوين قناعته بها في منازعات عقد الإيجار<sup>(131)</sup>.

#### أولا: سلطة القاضي في طلب الإحالة إلى التحقيق

بعد تقديم الأطراف المتنازعة للأدلة لإثبات الواقعة المراد إثباتها في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية، يجوز للقاضي أن يقرر بحكم قضائي اللجوء إلى شهادة الشهود إذا لم يكن هناك دليل إثبات يكفي للفصل في الدعوى<sup>(132)</sup>.

تقبل شهادة الشهود في جميع التصرفات المدنية إلا التصرفات القانونية التي تزيد عن 100.000 دج فلا يقبل فيها الإثبات بشهادة الشهود<sup>(133)</sup>، خلافا عن التصرفات التجارية فحس نص المادة 30 من ق.ت يقبل الإثبات فيها بجميع وسائل الإثبات<sup>(134)</sup>، ويكون طلب الإثبات بالشهادة إما للقاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم<sup>(135)</sup>.

---

(131) - أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، د.د.ن، مصر، 2010، ص 783.

(132) - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 130.

(133) - أنظر المادة 333 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(134) - يجدر بنا هنا الإشارة إلى أن عقود الإيجار التجاري أخضعها المشرع الجزائري بعد التعديل للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان حسب المواد 324 مكرر 1 من ق.م.ج والمادة 187 مكرر من ق.ت.ج لهذا أصبحت المادة 30 من ق.ت.ج مقيدة وغير مطلقة، لهذا نجد تناقضات في المحاكم فهناك من يأخذ بالرسمية في مثل هذه العقود ويسبب حكمه حسب هذه المواد وهناك من يأخذ بحرية الإثبات مستندا في حكمه إلى خاصية السرعة والائتمان التي تتسم بها المعاملات التجارية ونص المادة 30 الذي أبقاه المشرع الجزائري مطلقا.

(135) - بربرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 109 .

### أ. الأمر بالإحالة إلى التحقيق بطلب من الخصوم

يكون في غالب الأحيان تكليف الشهود للحضور أمام المحكمة بناء على طلب الخصم الراغب في إثبات واقعة معينة في عقد الإيجار وذلك لهدف تكملة الأدلة المقدمة في الدعوى أو تكوين الدليل متى كانت الواقعة تقبل الإثبات بشهادة الشهود<sup>(136)</sup>.

لم يقيد المشرع القاضي على وجوب إتباع طريق الكتابة عند اللجوء إلى إحدى إجراءات التحقيق فله أيضا أن يأمر شفاهة باستحضار الخصوم لشهودهم وسماعهم بناء على هذا الأمر الشفهي كما يمكن إصدار حكم قبل الفصل في الموضوع بإجراء تحقيق بسماع الشهود ويتم إرجاع القضية بعد التحقيق ثم الفصل فيها<sup>(137)</sup>.

### ثانيا: سلطة القاضي في تقدير شهادة الشهود

تخضع شهادة الشهود لتقدير قاضي الموضوع ومدى إقتناعه بها فله أن يصدق الشاهد ويأخذ بشهادته كما له أن لا يصدقها<sup>(138)</sup>، كما له كامل الحرية بالأخذ بشهادة معينة أو ترجيح شهادة على أخرى أو عدم الأخذ بأية شهادة بشرط أن يقوم بتسبيب حكمه، كون أن المحكمة ملزمة عند تقديرها لأقوال الشهود أن لا تخرج عما يؤدي إلى مدلولها وأن تبين في مضمون حكمها وإلا كان معيبا بعيب القصور في التسبيب، ويجوز للقاضي الفصل في القضية فور سماع الشهود أو يمكن أن يؤجلها لجلسة لاحقة<sup>(139)</sup>.

(136) - يطو تمانني، المرجع السابق، ص54.

(137) - المادة 75 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(138) - حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 149 .

(139) - صقر نبيل، المرجع السابق، ص.ص211-212.

### الفرع الثاني

#### الأمر بإجراء خبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تعتبر الخبرة القضائية وسيلة من بين الوسائل التي يمكن للمحكمة الاستعانة بها عند عرض إحدى منازعات عقد الإيجار التي تخرج عن إدراك القاضي<sup>(140)</sup>، وهو الذي يقدر مدى لزوم تعيين خبير بحسب ما توفرت لديه من أوراق في الدعوى ما يكفي لتكوين قناعته للفصل في النزاع، فيلجأ إليهم للاستدلال برأيهم سواءً من تلقاء نفسه إذا لم يكن في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين قناعته أو بناء على طلب أحد أطراف الخصومة بناء على نص المادة 126 من ق.إ.م.إ.<sup>(141)</sup>.

عند ضرورة اللجوء إلى الخبرة القضائية، يختار القاضي أحد الخبراء القضائيين المسجلين في قوائم الخبراء القضائيين كأصل عام ولكن يجوز استثناءً أن ينتدب خبير غير مقيد اسمه في قائمة الخبراء القضائيين لإجراء خبرة إذا اقتضت الضرورة ذلك، لكن شريطة أن يؤدي اليمين أمام القاضي الذي عينه قبل مباشرة المهمة وتودع نسخة منه في ملف القضية<sup>(142)</sup>.

فيكون تعيين الخبراء بموجب حكم قضائي صادر قبل الفصل في موضوع منازعة عقد

الإيجار متضمناً لأربعة عناصر واجبة على القاضي عرضها في الحكم والمتمثلة في:

- عرض الأسباب التي أدت للجوء إلى الخبرة.
  - بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء عند التعدد وتحديد التخصص.
  - تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً.
  - تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط<sup>(143)</sup>.
- كما يمكن استبدال أورد الخبير المعين في الحكم إذا وُجد سبب معقول لذلك<sup>(144)</sup>.

(140) - تكون الخبرة القضائية محصورة في المسائل الفنية والعلمية والتقنية أو ما يمكن تسميته بالمسائل المادية ولا يجوز إجراؤها في المسائل القانونية كون القاضي رجل قانون.

(141) - المادة 126 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(142) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم

الخبراء القضائيين وكيفية عمله كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

(143) - المادة 128 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يلجأ القاضي في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية للخبرة القضائية في حالة ما إذا وافق المؤجر مثلا على تجديد عقد الإيجار ودار الخلاف بينه وبين المستأجر حول بدل الإيجار أو مدته أو أي شرط لاحق، جاز لرئيس المحكمة تعيين خبير لتقدير العناصر التي من شأنها تحديد بإنصاف شروط العقد الجديد<sup>(145)</sup>، أوفي حالة إعادة النظر في بدل الإيجار من طرف قاضي الاستعجال، أوفي تقدير مبلغ التعويض الإستحقاق<sup>(146)</sup>.

### أولا: الشروع في تنفيذ خبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

بعد صدور حكم القاضي على ضرورة تعيين خبير في منازعة عقد الإيجار وجب إشعاره بالمهام الموكلة إليه وذلك من أجل تنفيذ مأموريته ويجدر بنا الإشارة إلى أنّ الخبير لا يبدأ بالتنفيذ إلا بعد قبوله بالمأمورية الموكلة إليه<sup>(147)</sup> وكذا التأكد من عدم وجود طلب الرد ضده<sup>(148)</sup>. يتكفل الخبير بإخطار الخصوم باليوم والساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق المحضر القضائي<sup>(149)</sup>، فيما عدا الحالات التي يستحيل فيها حضور الخصوم بسبب طبيعة الخبرة ولكي يتمكن الخبير من فهم المهمة المخولة له يتعين على الأطراف تسليمه كافة الوثائق والمستندات التي لها علاقة بالدعوى أو الإطلاع عليها في ملف الدعوى مباشرة والتي تكون محفوظة في أمانة ضبط المحكمة<sup>(150)</sup>.

(144) - مراد نوردين، حيتالة معمر، "الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية،

العدد 04، المجلد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019، ص 64 .

(145) - المادة 195 من الأمر رقم 75-59، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(146) - تجدر بنا الإشارة هنا إلى أن التعويض الإستحقاق لم يصبح ملزما إلا إذا اتفق الأطراف عليه، إذ أنه بعد تعديل القانون التجاري لم يعد من النظام العام وإنما أصبح خاضعا لنظام التعاقد وهذا ما جاء في نص المادة 187 مكرر من ق.ت.ج.

(147) - بولوح عبد العلي، الخبرة القضائية وسلطة القاضي في الأخذ بها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 18، 2010، ص 22 .

(148) - MILLO François, PINCHON François, L'expertise judiciaire en Europe, Edition d'organisation, France, 2002, p.p 282 . 283.

(149) - أنظر المادة 135 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(150) - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 808 .

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

إذا اعترض الخبير أي إشكال عند تنفيذ الخبرة فيما يتعلق بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية كرفض أطراف الخصومة تقديم المسندات مثلا، وجب عليه إخبار القاضي بها الذي يمكن لهذا الأخير أن يأمر الخصوم تحت طائلة تهديدية بتقديم تلك المستندات (151).

### ثانيا: تقرير الخبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يجب على الخبير عند الانتهاء من انجاز خبرته أن يعد تقريرا كتابيا عنها ويودعها بأمانة ضبط المحكمة قبل انتهاء المدة المحددة له في الحكم الصادر بتعيينه، بحيث يتضمن هذا التقرير نتيجة عمله ورأيه في المسألة المتعلقة بعقد الإيجار التي كلفته المحكمة بالقيام بها (152).

لقد إكتفى المشرع الجزائري بذكر العناصر الأساسية التي يجب على الخبير تسجيلها في تقرير الخبرة دون أن يبين الشكل أو الكيفية التي يجب عليه تحريرها عند تقديمها للمحكمة والمتمثلة في:

- مقدمة التقرير أو ما يسمى بالديباجة.
- أعمال الخبرة.
- عرض النتائج.
- التاريخ والتوقيع.
- ملاحق التقرير (153).

بعد إيداع تقرير الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة يصبح هذا التقرير أحد أوراق الدعوى تحتفظ المحكمة بالنسخة الأصلية منه ولا يجوز إلا للخصوم أو محاميهم الإطلاع عليهم وسحب نسخة منه.

(151) - يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 166.

(152) - دهيليس رجا، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون الخاص الأساسي، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص.ص 225-226.

(153) - داسي نبيل، الإثبات عن طريق الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2014، ص.ص 77-78.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

بعد إيداع تقرير الخبرة تأتي مرحلة جديدة لمواصلة السير في إجراءات الدعوى الأصلية، إذ يتعين على الخصم الذي يهمله أمر الفصل في موضوع الدعوى أن يقوم بمباشرة إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أمام نفس الجهة القضائية ويتم مباشرتها عن طريق عريضة رجوع الدعوى بعد الخبرة<sup>(154)</sup>.

### ثالثاً: حجية تقرير الخبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعتبر تقرير الخبرة دليل من أدلة الإثبات الاستثنائية وبالتالي جاز لمن قدم التقرير لمصلحته أن يقيم به دليلاً على صحة دفاعه<sup>(155)</sup>، كما يمكن للقاضي متى اقتنع بصحة رأي الخبير أن يأخذ به خصوصاً إذا كان الفصل في الدعوى يتوقف على نتائج الخبرة كالمسائل الفنية مثلاً، كما يمكن له أيضاً استبعادها إلا أنه ملزم بتسبب ذلك وهذا تطبيقاً لما ورد في نص المادة 144 من ق.إ.م.إ.<sup>(156)</sup>.

كما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا: "يمكن للقاضي تأسيس حكمه على نتائج الخبرة.

القاضي غير ملزم برأي الخبير.

القاضي ملزم بتسبب استبعاد نتائج الخبرة"<sup>(157)</sup>.

رأي الخبير هو رأي استشاري لا يلزم القاضي ولا يقيد به بما جاء في تقريره، باعتبار هذا الأخير هو صاحب القول الفاصل في الدعوى.

(154) - داسي نبيل، المرجع السابق، ص 79.

(155) - عبد الكريم حمود الرويلي، الخبرة في المواد المدنية: دراسة تحليلية مقارنة، رسالة استكمال لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية القانون، جامعة قطر، قطر، 2019، ص 90.

(156) - المادة 144 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(157) - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 806311، المؤرخ في 21/06/2012، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2013، ص 143.

### المطلب الثاني

#### صدور الحكم في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

الحكم القضائي هو المقرر الذي تصدره المحكمة بأغلبية الأصوات في خصومة ما، كما ينطق الحكم علنيا وفقا للقواعد المقررة قانونا سواء صدر الحكم في موضوع الخصومة أوفي مسألة إجرائية<sup>(158)</sup>.

حاولنا في هذا المطلب التطرق إلى مضمون الحكم الفاصل في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية في (فرع أول) والظعن الفاصل في هذه الأحكام في (فرع ثاني).

#### الفرع الأول

##### مضمون الحكم الصادر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تعتبر الأحكام القضائية النهائية الطبيعية للخصومة القضائية حيث تفصل في المنازعات المعروضة على القضاء وفقا للقواعد المقررة قانونا سواء صدر في موضوع الخصومة أوفي مسألة إجرائية.

#### أولا: الديباجة

تصدرها الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية- باسم الشعب الجزائري

- ذكر الجهة القضائية التي صدرت الحكم وأسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية.

- تاريخ النطق بالحكم.

- اسم ولقب ممثل النيابة إذا كانت طرفا فالخصام.

- اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.

- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم وفي حالة، أما في حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعة وتسمية ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني.

- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم<sup>(159)</sup>.

---

(158)- وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني: قانون المرافعات، دار الفكر العربي، مصر، 1987، ص580.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

ثانيا: ملخص أو موجز الوقائع وذكر النصوص المطبقة في الحكم

يحتوي هذا الجزء من الحكم على عرض موجز للوقائع التي إتسمت طيلة مراحل الخصومة وخلاصة ما استند إليه الخصوم من الأدلة الواقعية والحجج القانونية، كما يتضمن بيانا للمسائل المعروضة للفصل فيها مع ذكر مختلف إجراءات المتخذة ومراحل التي مرت عليها القضية مع الإشارة إلى مختلف النصوص القانونية المطبقة في الحكم وخلاصة ما انتهت إليه القضاة<sup>(160)</sup>.

ثالثا: المناقشة وأسباب الحكم

تتمثل في الأدلة الواقعية والحجج القانونية التي يبني القضاة على أساسها حكمهم وتسمى أيضا بالحججيات، يظهر فيها دور القاضي بمناقشة طلبات ودفع الخصوم وفق القانون الساري المفعول وذلك تمهيدا لبيان موقفهم الفاصل في الدعوى والرد على جميع الطلبات<sup>(161)</sup>.

رابعا: المنطوق

يذكر في هذا الجزء الحكم الفاصل في الدعوى المتعلقة بالإيجارات المدنية والتجارية<sup>(162)</sup>، ويكون إما بفسخ العقد أو الالتزام بأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل<sup>(163)</sup>، تمكين الخصم من مهلة لتنفيذ العقد<sup>(164)</sup>، كما يمكن أن يكون المنطوق في بطلان أو إبطال العقد<sup>(165)</sup>.

(159) - يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.ص 250-251.

(160) - بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 204.

(161) - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص.ص 861-862.

(162) - أحمد السيد الصاوي، المرجع نفسه، ص 862.

(163) - المادة 119 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج معدل ومتمم، المرجع السابق.

(164) - المادة 281 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(165) - المادة 99 من الأمر رقم 75-58 من ق.م.ج ، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

### الفرع الثاني

#### الطعن في الحكم الفاصل في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يعتبر الطعن في الحكم الفاصل في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية كرخصة أو ضمانة مقررة لأطراف الدعوى لاستظهار عيوب الحكم الصادر فيها ومطالبة الجهة القضائية المختصة لتعديل أو إلغاء الحكم<sup>(166)</sup>.

فتكون كل الأحكام قابلة للطعن باستثناء الأوامر التي يصدرها القاضي بشأن الفصل في إشكالات التنفيذ عملا بنص المادة 92 من ق.إ.م.إ.<sup>(167)</sup>، أو عندما يتعلق الأمر بطلب رد خبير عملا بنص المادة 133 من ق.إ.م.إ.<sup>(168)</sup>، كذا الأوامر الصادرة بشأن رفع سقوط أجل الطعن المادة 322 من ق.إ.م.إ.<sup>(169)</sup>، ولا يجوز الطعن في الأمر شطب القضية عملا بنص المادة 219 من ق.إ.م.إ.<sup>(170)</sup>.

فيما عدا هذه الأوامر المحددة على سبيل الحصر، فإن كل الأحكام والأوامر القضائية مهما كانت طبيعتها قابلة للطعن<sup>(171)</sup> بإحدى الطرق المنصوص عليها في نص المادة 313 من ق.إ.م.إ.: "طرق الطعن العادية هي الاستئناف والمعارضة.

طرق الطعن غير العادية هي اعتراض الغير الخارج عن الخصومة والتماس إعادة النظر والطعن بالنقض..."<sup>(172)</sup>.

#### أولا: طرق الطعن العادية في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية

(166) - بكرابي محمد المهدي، إنصاف ابن عمران، طرق الطعن في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،

المتوفر على الرابط: <https://dspace.Univ-adrar.dz>، التاريخ: 2020/07/24، الساعة: 34 : 12

(167) - أنظر المادة 92 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(168) - أنظر المادة 133 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(169) - أنظر المادة 322 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(170) - أنظر المادة 219 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(171) - هلال العيد، المرجع السابق، ص 164.

(172) - المادة 313 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

تتمثل طرق الطعن العادية في الاستئناف والمعارضة، كونها وسيلة من وسائل مراجعة جميع الأحكام والقرارات والأوامر القضائية لكن هذه القاعدة لها استثناء ألا وهو النفاذ المعجل رغم وجودها.

ينقسم النفاذ المعجل إلى نوعين نوع منصوص عليه في القانون ونوع آخر يقرره القضاء وهذا الأخير نوعان أيضا نفاذ معجل وجوبي وآخر جوازي<sup>(173)</sup>، فالأحكام التي تصدر في دعاوى منازعات الإيجارات المدنية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد استنفاد كل طرق الطعن العادية على عكس الأحكام التي تصدر في منازعات الإيجارات التجارية فهي تكون مشمولة بالنفاذ المعجل القضائي الوجوبي حسب المادة 323 من ق.إ.م.إ: "يوقف تنفيذ الحكم خلال أجل الطعن العادي كما يوقف بسبب ممارسته.

باستثناء الأحكام الواجبة التنفيذ بقوة القانون، يؤمر بالنفاذ المعجل، رغم المعارضة والاستئناف، عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو وعد معترف به أو حكم سابق حاز قوة الشيء المقضي به، أو في مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية لمن أسندت له الحضانة.

يجوز للقاضي في جميع الأحوال الأخرى، أن يأمر في حالة الاستعجال بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدون كفالة"<sup>(174)</sup>.

كما يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود التي لها القوة التنفيذية<sup>(175)</sup>.

(173) - يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 297.

(174) - المادة 02/323 من ق.إ.م.إ، نصت على الحالات أين يجب على القاضي في حالة طلب أحد الخصوم أن يأمر بالنفاذ المعجل وذلك بدون كفالة وهذا في حالة الحكم ببناء على عقد رسمي، إذ يجدر بنا الإشارة إلى أن عقد الإيجار التجاري مخضع للرسمية تحت طائلة البطلان.

(175) - تنص المادة 11/600 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم على: "... العقود التوثيقية، لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة...".

### أ. الطعن بالمعارضة

المعارضة طريق من طرق الطعن العادية في الأحكام الغيابية تناولتها المواد 327 إلى 331 من ق.إ.م.إ.<sup>(176)</sup>، بحيث تهدف إلى سحب الحكم الذي صدر في غيبة المحكوم عليه، وإعادة نظر الدعوى من جديد<sup>(177)</sup>، فيصبح الحكم أو القرار الغيابي الصادر في إحدى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية محل المعارضة كأن لم يكن، ما لم يكن القرار أو الحكم مشمولاً بالنفذ المعجل<sup>(178)</sup>.

يجب افتتاح الدعوى حسب مقتضيات المادة 14 من ق.إ.م.إ.<sup>(179)</sup> وإبلاغها تبليغاً رسمياً لأطراف الخصومة إذ يجب أن تكون العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية مرفقة تحت طائلة عدم القبول شكلاً بنسخة من الحكم المطعون فيه<sup>(180)</sup> ولكي يقبل الحكم الصادر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية الطعن بالمعارضة يجب أن يصدر الحكم أو القرار غيابياً ورفعها في الآجال المحددة لها<sup>(181)</sup>.

وعليه تنظر المحكمة من جديد في الدعوى ولها أن تحكم بعدم قبول المعارضة شكلاً وإما أن يقبل المعارضة شكلاً وموضوعاً فيلغى الحكم المعارض فيه<sup>(182)</sup>.

إن آثار الطعن بالمعارضة في الأحكام والقرارات الغيابية المتعلقة بمنازعات عقد الإيجار نصت عليها المادة 323 من ق.إ.م.إ.<sup>(183)</sup>، التي تتلخص في أثر موقف يتعلق بوقف تنفيذ الحكم أو

(176) - المادة 331 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(177) - محمد البار عبد الدائم، الطعون في إجراءات المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بلقايد، وهران، 2013، ص 41.

(178) - هلال العيد، المرجع السابق، ص 166.

(179) - أنظر المادة 14 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(180) - محمد البار عبد الدائم، المرجع السابق، ص 39.

(181) - أنظر المادة 330 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(182) - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 976.

(183) - المادة 323 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

القرار وفي أثر ناقل يتمثل في إعادة عرض النزاع من جديد أما الأثر الأخير فهو عدم قبول المعارضة بالمعارضة<sup>(184)</sup>.

### ب. الطعن بالاستئناف

الاستئناف هو طريق من طرق الطعن العادية يهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة في المنازعات الإيجارية والمدنية والتجارية<sup>(185)</sup>، كما يعتبر المظهر العملي لمبدأ التقاضي على درجتين إذ يسمح بالنظر في الخصومة للمرة الثانية لتصحيح الأخطاء القانونية التي وقع فيها القاضي الابتدائي من حيث تطبيق القاعدة القانونية الملائمة وذلك بتطبيقها تطبيقاً سليماً<sup>(186)</sup>.

تحكم شروط الاستئناف عدة قواعد موضوعية وأخرى شكلية، وهذا بناء على نصوص المواد 332 إلى 347 من ق.إ.م.إ، القاعدة هي جواز استئناف جميع الأحكام الابتدائية وذلك طبقاً لنص المادة 333 من ق.إ.م.إ<sup>(187)</sup>، بالإضافة أيضاً إلى الأوامر الإستعجالية الصادرة من أول درجة حسب المادة 011304 من ق.إ.م.إ<sup>(188)</sup>.

لكن لكل قاعدة عامة استثناءات، فهناك حالات أين لا يمكن اللجوء إلى الاستئناف والمتمثلة في:

– الدعاوى التي لا يتجاوز قيمتها 200.000 دج تفصل فيها المحكمة بحكم في أول وآخر درجة<sup>(189)</sup>.

(184) – بكرابي محمد المهدي، إنصاف ابن عمران، المرجع السابق، ص24.

(185) – أنظر المادة 332 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(186) – أمال حبار، "طرق الطعن"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 2، العدد4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، د.س.ن، ص 129.

(187) – المادة 333 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(188) – المادة 304 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(189) – المادة 333 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

- الأحكام غير فاصلة بصفة كلية في الموضوع<sup>(190)</sup>.
- الأحكام الفاصلة في نتائج الخبرة إذا ما كانت المناقشة الخاصة بالخبرة تبدى لأول مرة أمام المجلس القضائي<sup>(191)</sup>.
- الأحكام الفاصلة في الاعتراض على النفاذ المعجل<sup>(192)</sup>.

يرفع الاستئناف في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية في أجل شهر إذا وقع التبليغ شخصيا وفي أجل شهرين إذا تم في الموطن الحقيقي أو الموطن المختار حسب المادة 336 من ق.إ.م.إ، في كلتا الحالتين إذا كان الحكم المستأنف غيايبي فإن أجل سريان الاستئناف لا يبدأ إلا بعد انقضاء أجل المعارضة<sup>(193)</sup>، مع الأوامر الاستعجالية التي يكون ميعاد الاستئناف 15 يوم من تاريخ الإبلاغ الرسمي<sup>(194)</sup> وذلك بعريضة تودع لدى أمانة ضبط المجلس الذي صدر الحكم في دائرة اختصاصه<sup>(195)</sup> مع تسجيلها والإجراءات التابعة لها وفق المواد 539-542 من ق.إ.م.إ.

للاستئناف أثران متمثلان في:

- إيقاف أجل الاستئناف والاستئناف بذاته التنفيذ ما عدا في حالة التنفيذ المعجل، إذ أن منازعات الإيجارات التجارية تكون مشمولة به على عكس منازعات الإيجارات المدنية التي لا يمكن التنفيذ إلا بعد استنفاد طرق الطعن العادية<sup>(196)</sup>.
- الإستمئناف ينقل النزاع برمته إلى المجلس القضائي، فيسمح بإعادة النظر في الدعوى من حيث الوقائع والقانون لتدارك ما يكون قد وقع من سهو أو إغفال أو سوء تقدير الوقائع على مستوى الدرجة الأولى حسب المادة 339 من ق.إ.م.إ<sup>(197)</sup>.

---

(190)- المادة 334 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع سابق.

(191)- المادة 145 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(192)- المادة 326 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

(193)- صقر نبيل، المرجع السابق، ص 340.

(194)- يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 275.

(195)- أنظر المادة 339 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(196)- محمد البار عبد الدائم، المرجع السابق، ص 98.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

هذا ما جاءت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها: "يتعين على الجهة القضائية الإستئنافية، عند الفصل في مراجعة بدل الإيجار، إما تأييد الحكم المستأنف أو تعديله لصالح المستأجر المستأنف في حالة انعدام استئناف المؤجر"<sup>(198)</sup>.

### ثانيا: طرق الطعن غير العادية

لقد تناولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 348 إلى 397 وقسمها إلى 3 طرق وهي:

#### أ. الطعن بالنقض

الطعن بالنقض من بين إحدى طرق الطعن غير العادية أمام المحكمة العليا<sup>(199)</sup>، تهدف لإعادة النظر في الأحكام والقرارات المتعلقة بإحدى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية الصادرة من الجهات القضائية المختلفة، وذلك للنظر في مدى تطبيقها للنصوص والمبادئ المتعلقة بعقد الإيجار سواء المدني منها أو التجاري.

يرفع الطعن بالنقض بتصريح أو بعريضة أمام أمانة ضبط المحكمة، كما يجوز أن ترفع أيضا أمام أمانة ضبط المجلس القضائي الذي يقع في دائرة اختصاص الحكم الصادر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية موضوع الطعن<sup>(200)</sup> تطبيقا لما ورد في نص المادة 564 من ق.إ.م.إ<sup>(201)</sup> في أجل شهرين من التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا كان شخصا ويمدد أجل

(197) - أنظر المادة 339 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(198) - قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 399203، المؤرخ في 2007/11/07، المجلة القضائية، عدد2، سنة2007، ص261.

(199) - صقر نبيل، المرجع السابق، ص355.

(200) - محمد البار عبد الدائم، المرجع السابق، ص107.

(201) - المادة 564 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

الطعن بالنقض إلى ثلاثة أشهر إذا تم التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار، كما لا تسري أجل الطعن في الأحكام والقرارات الغيابية إلا بعد انقضاء آجال المعارضة<sup>(202)</sup>.

كما يخص للخصوم أن يطعنوا في كل الأحكام والقرارات المخالفة للقانون أمام المحكمة العليا مهما كانت نوعية هذه الأحكام سواءً مدنية أو تجارية، إذ تتشكل المحكمة العليا من ثماني غرف كل واحدة منها تنظر حسب اختصاصها فمنازعات الإيجارات المدنية تنظر فيها الغرفة المدنية كونها صاحبة الاختصاص في النظر في الطعون بالنقض ضد الأحكام النهائية عن المحاكم والمجالس القضائية في المواد المدنية، أما منازعات الإيجارات التجارية فالغرفة التجارية والبحرية هي صاحبة الاختصاص للفصل فيها، وكذلك الأحكام التي تفصل في دفع شكلي أو بعدم القبول أو أي دفع عارض آخر<sup>(203)</sup>.

يجب أن يبني الطعن على الأوجه المحددة ضمن المادة 358 من ق.إ.م.إ: "لا يبني الطعن بالنقض إلا على وجه واحد أو أكثر من الأوجه التالية:

- 1 مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات.
- 2 إغفال الأشكال الجوهرية في الإجراءات.
- 3 عدم الاختصاص.
- 4 تجاوز السلطة.
- 5 مخالفة القانون الداخلي.
- 6 مخالفة القانون الأجنبي المتعلق بقانون الأسرة.
- 7 مخالفة الاتفاقيات الدولية.
- 8 انعدام الأساس القانوني.
- 9 انعدام التسبيب.

(202) - هلال العيد، المرجع السابق، ص 170.

(203) - أنظر المادة 350 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

10 قصور التسبيب.

11 تناقض التسبيب مع المنطوق.

12 تحريف المضمون الواضح والدقيق لوثيقة معتمدة في الحكم أو القرار.

13 تناقض أحكام والقرارات الصادرة في آخر درجة، عندما تكون حجية الشيء المقضي فيه أثيرت بدون جدوى، وفي هذه الحالة الطعن بالنقض ضد آخر حكم أو قرار من حيث التاريخ، وإذا تأكد التناقض، يفصل بتأكد الحكم أو القرار الأول.

14 تناقض أحكام غير قابلة للطعن العادي، في هذه الحالة، يكون الطعن بالنقض مقبولاً، لو كان أحد الأحكام موضوع الطعن بالنقض السابق انتهى بالرفض، وفي هذه الحالة يرفع الطعن بالنقض حتى بعد فوات الآجال المنصوص عليها في المادة 354 أعلاه، ويجب توجيهه ضد الحكمين، وإذا تأكد التناقض، تقضي المحكمة العليا بإلغاء أحد الحكمين أو الحكمين معاً.

15 وجود مقتضيات متناقضة ضمن منطوق الحكم أو القرار.

16 الحكم بما لا يطلب أو بأكثر مما طلب.

17 السهو عند الفصل في أحد الطلبات الأصلية.

18 إذا لم يدافع عن نقصي الأهلية<sup>(204)</sup>.

تتمثل آثار الطعن بالنقض في تمكين المحكمة العليا من مراقبة الأحكام والقرارات الصادرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية بصفة نهائية، ذلك من حيث صحة وتطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً، كما يشمل أثر الطعن على مجال الوجه الذي أسس عليه، إلا في حالة عدم قابلية تجزئة موضوع الدعوى<sup>(205)</sup>.

ب. التماس إعادة النظر

(204) - المادة 358 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(205) - محمد الباز عبد الدائم، المرجع السابق، ص 117.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

التماس إعادة النظر هو طريق من طرق الطعن غير العادية في الأحكام النهائية، وتكون أمام نفس المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه ويكون الغرض من التماس هو تدارك الخطأ الذي وقع من طرف المحكمة، يجوز الطعن بالتماس إعادة النظر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية<sup>(206)</sup>.

فمن المتعارف قانونيا وقضائيا أن الجهة التي حكمت في موضوع منازعات الإيجارات المدنية والتجارية بقرار نهائي، لا يجوز لها إعادة النظر فيه من جديد ولا إصدار حكم فيه، لكن استثناء عن القاعدة الأصلية أجاز المشرع الجزائري إرجاع نفس القضية لنفس الأطراف إلى نفس الجهة التي أصدرت الحكم أو القرار إذا كان الحكم قد بني على شهادة الشهود أو على وثائق اعترف بتزويرها<sup>(207)</sup>.

أما فيما يخص أجل الطعن فميعاده شهرين من تاريخ ثبوت واقعه التزوير أو ثبوت التزوير بشهادة الشاهد أو اكتشاف الوثيقة المحتجزة، كما أنه لا يقبل إعادة النظر إلا إذا كانت العريضة المودعة مرفقة بوصل يثبت إيداع كفالة بأمانة الضبط للجهة القضائية فالغرامة المدفوعة لا تقل عن الحد الأقصى لما هو منصوص في المادة 397م.إ.م.<sup>(208)</sup>.

ومن بين الآثار الناتجة عن التماس إعادة النظر عدم جواز وقف التنفيذ أي أنه لا يرتب أي سبب لتوقيف تنفيذ الحكم<sup>(209)</sup>، كما أنه لا يقبل الطعن بالالتماس مرة ثانية في نفس القرار أو الحكم أو الأمر الفاصل فيه<sup>(210)</sup>.

(206) - يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 373.

(207) - دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط4، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 196.

(208) - المادة 397 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(209) - محمد البار عبد الدائم، المرجع السابق، ص 133.

(210) - المادة 396 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

يسقط حق الطعن بالتماس إعادة النظر ضد القرار الصادر من المجلس القضائي في مرحلة الاستئناف، في حالة طلب الطاعن بالالتماس المصادقة على حكم الاستئناف<sup>(211)</sup>.

### ج. الطعن باعتراض الغير الخارج عن الخصومة

اعتراض الغير الخارج عن الخصومة هي من بين طرق الطعن الغير العادية التي خولها المشرع للغير أو الشخص الذي لم يكن خصما أو ممثلا أو مت دخلا في الخصومة<sup>(212)</sup>، فمثلا فيما يتعلق بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية نفترض أن شخص ما قام باستئجار محله لمستأجر ما وهذا الأخير يريد إحداث تغييرات بإذن المؤجر في المحل، لكن إذا قام بها سوف يسبب خسائر لجاره في المحل فهنا يحق لكل من له مصلحة أن يعترض عن هذا التظلم الصادر والذي سبب ضرر له.

إن أجل أو ميعاد اعتراض الغير الخارج عن الخصومة على الحكم أو القرار أو الأمر الصادر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية تكون في مدة 15 يوم من صدور الحكم ما لم يقض القانون بخلاف ذلك، أما في حالة التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى الغير فإن الأجل هنا يكون لمدة شهرين ويسري ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي<sup>(213)</sup>.

من بين آثاره توقف تنفيذ حكم المطعون فيه ما لم يأمر قاضي الاستعجال بخلاف ذلك طبقا لما ورد في نص المادة 386 من ق.إ.م.إ<sup>(214)</sup>، كما يعاد طرح الدعوى التي فصل فيها أمام نفس الجهة القضائية التي صدرت الحكم المطعون فيه وهذا من أجل الفصل فيها من حيث الوقائع والقانون حسبما هو منصوص في المادة 2/380 ق.إ.م.إ<sup>(215)</sup>، كما تنظر الجهة المختصة قضائيا في حدود ما رفع إليها من اعتراض من أجل الإلغاء أو التعديل.

(211) - محمد الباز عبد الدائم، المرجع السابق، ص134.

(212) - يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص367.

(213) - محمد الباز عبد الدائم، المرجع السابق، ص144.

(214) - المادة 386 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

(215) - المادة 380 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

---

إن الحكم الصادر عن اعتراض الغير الخارج عن الخصومة يقبل كل طرق الطعن المقررة للإحكام، حسب نص المادة 389 من ق.إ.م.إ.<sup>(216)</sup>.

---

(216) - المادة 389 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، معدل ومتمم، المرجع سابق.

### خلاصة الفصل

نستخلص في فصلنا هذا أنه تنشأ بين المؤجر والمستأجر عدة نزاعات تمس بأصل الحق وأخرى وقتية استعجالية تستوجب اللجوء إلى القضاء من أجل حلها، فعند رفع الدعوى أمام القضاء يقوم هذا الأخير بالسعي وراء إيجاد حلول لها وذلك بمختلف الوسائل المتاحة له.

إذ يتبين الدور الإجرائي للقاضي في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من خلال إجراء تحقيق أو خبرة قضائية متى استلزم الأمر ذلك، فيتم تسوية هذه المنازعات بموجب حكم قضائي فيسعى أحد الأطراف إلى تنفيذه لكن تثار أحيانا إشكالات تتطلب الرجوع إلى القضاء لتسويتها وهذا باللجوء إلى إحدى طرق الطعن المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خاتمة

## خاتمة

لأشك في أن هذه الدراسة لم تلم بكل جوانب الموضوع نظرا لتشبعه وعدم استقرار المعطيات التي يعتمدها المشرع في سن القوانين التي تسيره، لكن حاولنا على الأقل الإجابة على الإشكالية التي طرحناها سابقا إذ يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يوفق لحد بعيد في تنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وهذا بإيجاد حلول كفيلة لحل المنازعات القائمة بينهما وهذا راجع للتغيرات الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية التي يشهدها المجتمع، كون هذا الأخير في حيوية وحركة دائمة مما يجعل هذه النصوص لا تتماشى دائما معه.

ومن خلال محل الدراسة، فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج أبرزها أن المشرع الجزائري كرس مبدأ سلطان الإرادة وبالتالي أصبح عقد الإيجار يخضع لحرية التعاقد بعدما كانت جل قواعده آمرة لا يمكن مخالفتها، كما أنه بين التزامات كل من المؤجر والمستأجر وهذا بهدف تنسيق العلاقة التي تربطهما واحترام كل منهما لإلتزاماته لتقليل من المنازعات التي يمكن أن تنشأ بينهما.

ضف إلى ذلك فإن طبيعة دعاوى المنازعات الناشئة عن الإيجارات المدنية والتجارية لا يمكن أن تتعدى دعوى الحيازة بكل أنواعها، إذ منح المشرع للطرف المتضرر من العلاقة الإيجارية (المؤجر والمستأجر) حق اللجوء إلى القضاء لاسترداد حقه.

كما يباشر القاضي دورا موضوعيا يتمثل في رقابة مدى توفر صحة شروط العقد ونطاق تنفيذها بين المؤجر والمستأجر، ودور آخر إجرائي يتمثل في تحكمه بكل إجراءات التحقيق وإجراء خبرة وهذا بغرض تسوية منازعات الإيجارات المدنية والتجارية التي تصدر بموجب حكم قضائي يتناول فيه مختلف الحلول التي توصل إليها.

إلا أنه بالرغم من ذلك، يعاب على المشرع اهتمامه بتنظيم الإيجار المتعلق بالعقارات وإهماله للإيجار المتعلق بالمنقولات خاصة منها المتعلق بإيجار السيارات الذي عرف انتشار كبير نظرا لنماذج عقودها التي تعتبر عقود إذعان للمستأجر الذي لا يكون أمامه خيار آخر إلا الموافقة عليه وبالتالي يكون متضاد مع المبدأ الذي كرسه المشرع بعد التعديل.

كما أن هناك نصوص قانونية جديدة متعارضة تماما مع النصوص القانونية القديمة التي يجب إلغاؤها خاصة ما جاء في نص المادة 172 من ق.ت.ج.

## خاتمة

وضح المشرع موقفه صراحة بخصوص انتقال الإيجار المدني إلى ورثة المستأجر حسب المادة 469 مكرر 2 من قانون 07-05 إلا أنه لم يبين موقفه بخصوص انتقال حق الإيجار إلى ورثة المؤجر، كما أغفل عن تبيان الأسس التي على أساسها يتحدد بدل الإيجار وكيفية تحديد سعر الأجرة عند مطالبة المؤجر برفعه في القانون المدني.

وعليه حبذا لو أن المشرع يلغي النصوص القانونية القديمة المتعارضة مع النصوص الجديدة وإعادة النظر فيها وتكييفها مع الأوضاع الراهنة للمجتمع كون عقد الإيجار من أكثر العقود حيوية في الآونة الأخيرة.

كما سعى المشرع الجزائري من خلال التعديلات التي قام بها على عقد الإيجار إلى تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر، وعليه يجب أن يجيز أيضا انتقال حق الإيجار إلى ورثة المؤجر كما أجازها لورثة المستأجر وأن يضع الأسس والكيفية التي تحدد بها بدل الإيجار.

في الأخير يمكن القول أن عقد الإيجار انتقل من نطاق القواعد الآمرة إلى نطاق التعاقد الحر، لكن التعديل الجديد لم يعالج جل المشاكل والثغرات القانونية التي كانت سائدة في ظل القانون القديم، لذا يتحتم على المشرع أن يعيد النظر في كل النقائص بدقة مع الأخذ بجميع الاقتراحات المقدمة من طرف المختصين في المجال بغية إصدار تشريع جديد يتماشى مع كل التغيرات الاجتماعية المختلفة.

# قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

### أ. الكتب

- (1) \_ أحمد السيد الصاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، د.د.ن، مصر، 2010.
- (2) \_ أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصاً وتطبيقاً: طبقاً لأحدث التعديلات بالقانون 05-07، دار الهدى، الجزائر، 2007.
- (3) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء: الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1986.
- (4) \_ السيد خلف محمد، فسخ عقد الإيجار، فسخ عقد الإيجار: لعدم الوفاء بالأجرة وتكرار التأخير في الوفاء في ضوء الفقه وأحكام النقض الحديثة، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.
- (5) \_ العيد هلال، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تحليلية ومقارنة ومحينة مع النصوص الجديدة والنظام الجامعي الجديد LMD، منشورات ليجوند، الجزائر، 2007.
- (6) الفضلي جعفر، الوجيز في العقود المدنية: البيع - الإيجار - المقاول، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997.
- (7) \_ المنجي محمد، الامتداد القانوني لعقد الإيجار: في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989.
- (8) \_ بختيار محمد بختيار علي، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.
- (9) \_ بدوي حنا، الإيجارات: اجتهادات - نصوص وقوانين، الكتاب الأول، منشورات الحلبي، لبنان، 1999.

- (10) \_ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: قانون رقم 08-09 مؤرخ 23 فيفري 2008، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- (11) \_ بلغيث عمارة، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- (12) \_ تناغو سمير، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، 2008.
- (13) \_ حمدي باشا عمر، القضاء التجاري: دراسة تطبيقية من زاوية التشريع - مبادئ الاجتهاد القضائي - التعليق على قرارات المحكمة العليا، دار هومه، الجزائر، 2012.
- (14) \_ حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومه، الجزائر، 2015.
- (15) \_ خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- (16) \_ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني: دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوي، الجزائر، 2001.
- (17) \_ زودة عمر، الإجراءات المدنية والإدارية: في ضوء الفقهاء وأحكام القضاء، ط2، Encyclopedia، الجزائر، 2008.
- (18) \_ شعوة هلال، الموجز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- (19) \_ صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- (20) \_ عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009.
- (21) \_ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقاً لأحدث التعديلات ومزودة بأحكام القضاء، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- (22) \_ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002

(23) \_ نخلة موريس، الكامل في شرح القانون المدني (دراسة مقارنة)، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

(24) \_ وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني: قانون المرافعات، دار الفكر العربي، مصر، 1987.

(25) \_ يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا: المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة التنازع، شرح الكتاب الأول: الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، دار هومه، الجزائر، 2018.

### II. الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### أ. أطروحات الدكتوراه

\_ دهيليس رجا، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون الخاص الأساسي، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

#### ب) \_ المذكرات الجامعية

##### ب1) \_ مذكرات الماجستير

(1) \_ بن مخلوف خالد، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012-2013.

(2) \_ تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011-2012.

(3) \_ شروانة علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء التجاري، مذكرة بحث لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.

(4) \_ عبد الكريم حمود الرويلي، الخبرة القضائية في المواد المدنية: دراسة تحليلية مقارنة، رسالة استكمال لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قطر، قطر، 2019.

(5) \_ محمد البار عبد الدائم، الطعون في الإجراءات المدنية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق - بلقايد، جامعة وهران، وهران، 2012-2013.

### ب(2) \_ مذكرات الماستر

(1) \_ بلعياشي أسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018.

(2) \_ داسي نبيل، الإثبات عن طريق الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013-2014.

(3) \_ عروج فاطمة الزهراء، قاسيمي أحلام، انتهاء عقد الإيجار المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016.

(4) \_ فراق تقي الدين، فراق حسام، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، قالمة، 2014-2015.

(5) \_ قلول زينب، فارسي سارة، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، قالمة، 2015-2016.

(6) \_ قويدر يونس، إخلاء المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الإدارة العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015-2016.

(7) \_ معمري سميرة، عطسي بنية، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.

(8) \_ يطو تمانى، سلطات القاضي المدني في إجراءات التحقيق في الدعوى، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.

### ج/ مذكرات المدرسة العليا للقضاء

\_ بولوح عبد العلي، الخبرة القضائية وسلطة القاضي في الأخذ بها، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدورة 18، 2010.

### III. المقالات العلمية

(1) \_ بوشناقة جمال، "المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية: دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، دفاثر السياسة والقانون، العدد 07، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012، ص 119-133.

(2) \_ حبال أمال، "طرق الطعن"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 8، جامعة زيان عاشور، الجلفة، د.س.ن، ص 127-139.

(3) سيار عز الدين، "التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا لقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني" الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 2، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، د.س.ن، ص.ص. 247-275.

(4) \_ سيار عز الدين، حساين سامية، "التعرض الموجب للضمان في عقد الإيجار: دراسة على ضوء القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة المفكر، العدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018، ص 184-207.

(5) مراد نور دين، حيتالة معمر، "الخبرة القضائية في دعاوى"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 18، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019، ص 55-73.

### IV. النصوص القانونية

#### أ. النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.
2. أمر رقم 75-59، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975، المتضمن للقانون التجاري، ج.ر.ج.ج، العدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.
3. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21 صادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
4. مرسوم تشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لأول مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر بتاريخ 3 مارس 1993، المعدل والمتمم.

#### ب. النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 76-147، المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل23 أكتوبر سنة 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 12، الصادر بتاريخ 9 فبراير سنة 1977.
2. مرسوم تنفيذي 94-69، المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ الموافق ل19 مارس سنة 1994م، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 17، الصادر بتاريخ 30 مارس سنة 1994.
3. مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية وكيفية كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

4. مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق ل16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ج.ج. عدد 69، صادر بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

### ج/ القرارات القضائية

- 1)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 34850، المؤرخ في 1985\11\02، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1990، ص126.
- 2)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 52039، مؤرخ في 1989\04\05، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1990، ص45.
- 3)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 50383، المؤرخ في 1988\06\05، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1991، ص86.
- 4)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية والتجارية، ملف رقم 974005، المؤرخ في 1992\11\22، المجلة القضائية، سنة 1993، عدد 03، ص176.
- 5) \_ قرار المحكمة العليا، الملف، الغرفة المدنية والتجارية، رقم 111220، المؤرخ بتاريخ 1993\12\20، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1994، ص157 .
- 6)\_ قرار المحكمة العليا، لغرفة المدنية، ملف رقم 196762، مؤرخ في 2000\01\19، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2001، ص105 .
- 7)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 190767، المؤرخ بتاريخ 2000\02\15، المجلة القضائية، عدد 02، سنة 2001، ص159.
- 8)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 260318، المؤرخ في تاريخ 2001\11\06، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2001، ص222.
- 9)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، الملف رقم 292316، المؤرخ بتاريخ 2002\12\17، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 2003، ص188.
- 10)\_ قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 270216، مؤرخ في 2002\09\17، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2004، ص173.

- (11) \_ قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 399203، المؤرخ في 2007/11/07،  
المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2007، ص 261.
- (12) \_ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 504811، مؤرخ  
بتاريخ 2009/03/04، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2009، ص 194.
- (13) \_ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 620073، مؤرخ في  
2010/04/08، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2012، ص 243.
- (14) \_ قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 806311، المؤرخ في 2012/06/21،  
المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2013، ص 143.
- (15) \_ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0844873، مؤرخ في 2014/03/13،  
المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2014، ص 306.
٧. موقع الأنترنيت

\_ بكرابي محمد المهدي، إنصاف ابن عمران، طرق الطعن في شرح قانون الإجراءات المدنية  
والإدارية الجديد، المتوفر على الرابط: <https://dspace.Univ-adrar.dz>، التاريخ:  
2020/07/24، الساعة: 34 : 12.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

### I. Ouvrages

1. Daniel MAINGUY, Contrats spéciaux, 4<sup>eme</sup> édition, Dalloz, France, 2004.
2. MILLO François, PINCHON François, L'expertise judiciaire en Europe, Edition d'organisation, France, 2002.
3. Philippe MALAURIE, LAURENT AYNES, Pierre-Yves GAUTIER, Les contrats spéciaux, 5<sup>eme</sup> édition, l'extenso édition, Paris, 2011.

# الفهرس

شكر وتقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

2	مقدمة
6	الفصل الأول: الإطار الموضوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية
8	المبحث الأول: المفهوم القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية
8	المطلب الأول: المقصود بمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية
9	الفرع الأول: تعريف منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
10	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لدعاوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
12	المطلب الثاني: التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
12	الفرع الأول: التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث الإثبات
14	الفرع الثاني: التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث النفاذ المعجل
14	الفرع الثالث: التمييز بين منازعات الإيجارات المدنية والتجارية من حيث الاختصاص القضائي
15	أولاً: التمييز من حيث تطبيق قواعد الاختصاص الإقليمي
15	ثانياً: التمييز من حيث تطبيق قواعد الاختصاص النوعي
16	المطلب الثالث: أطراف دعوى الإيجارات المدنية والتجارية
16	الفرع الأول: المؤجر كطرف في دعوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
17	أولاً: إثبات صفة التقاضي لدى الخواص
17	ثانياً: إثبات صفة التقاضي لدى الدولة وفروعها والجماعات المحلية
18	الفرع الثاني: المستأجر كطرف في دعوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
	الفرع الثالث: الأشخاص الأجانب عن العقد كطرف في دعوى منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
19	
19	المبحث الثاني: أنواع الدعاوى المترتبة على منازعات الإيجارات المدنية والتجارية
19	المطلب الأول: الدعاوى المخولة قانوناً للمؤجر
20	الفرع الأول: دعوى الطرد من العين المؤجرة

20	أولاً: الشروط الموضوعية .....
25	ثانياً: الشروط الشكلية.....
25	الفرع الثاني:دعوى فسخ عقد الإيجار .....
27	الفرع الثالث:دعوى رفع بدل الإيجار .....
29	الفرع الرابع:دعوى القيام بترميم العين المؤجرة .....
31	المطلب الثاني:الدعاوى المخولة قانوناً للمستأجر .....
33	الفرع الثاني:دعوى منع التعرض الشخصي من المؤجر على استغلال العين المؤجرة.....
33	أولاً: التعرض المادي .....
34	ثانياً: التعرض القانوني .....
36	الفرع الثالث:دعوى تسليم وصل بدل الإيجار .....
37	الفرع الرابع:دعوى القيام بترميم العين المؤجرة .....
39	الفرع الخامس:دعوى حماية الحياة في مواجهة الغير .....
42	خلاصة الفصل .....
44	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
45	المبحث الأول:الاختصاص القضائي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية.....
45	المطلب الأول:الإختصاص الإقليمي لمنازعات إيجاراتالمدنيةوالتجارية.....
46	الفرع الأول:الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات المدنية.....
46	أولاً: محكمة موطن المدعي عليه.....
47	ثانياً: محكمة تواجد موقع العقار .....
48	الفرع الثاني:الإختصاص الإقليمي لمنازعات الإيجارات التجارية .....
48	أولاً: محكمة موطن المدعي عليه.....
48	ثانياً: محكمة مكان إبرام العقد أو مكان تنفيذه .....
49	ثالثاً: محكمة تواجد العقار .....
49	المطلب الثاني:الاختصاص النوعي لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية.....
50	الفرع الأول:اختصاص قاضي الموضوع .....

51	الفرع الثاني:اختصاص قاضي الاستعجال .....
52	أولاً: الاجتهادات القضائية.....
54	ثانياً: مقتضيات القانون .....
55	المبحث الثاني:الدور الإجرائي للقاضي في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
55	المطلب الأول:دور القاضي في إجراء تحقيق في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
56	الفرع الأول:دور القاضي في إجراء تحقيق بالشهادة.....
56	أولاً: سلطة القاضي في طلب الإحالة إلى التحقيق.....
57	ثانياً: سلطة القاضي في تقدير شهادة الشهود .....
58	الفرع الثاني:الأمر بإجراء خبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
59	أولاً: الشروع في تنفيذ خبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
60	ثانياً: تقرير الخبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
61	ثالثاً: حجية تقرير الخبرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية.....
62	المطلب الثاني:صدور الحكم في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
62	الفرع الأول:مضمون الحكم الصادر في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
62	أولاً: الديباجة .....
63	ثانياً: ملخص أو موجز الوقائع وذكر النصوص المطبقة في الحكم .....
63	ثالثاً: المناقشة وأسباب الحكم.....
63	رابعاً: المنطوق .....
64	الفرع الثاني:الطعن في الحكم الفاصل في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
64	أولاً: طرق الطعن العادية في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية .....
69	ثانياً: طرق الطعن غير العادية.....
75	خلاصة الفصل .....
76	خاتمة .....
79	قائمة المراجع .....
89	الفهرس .....



### Le régime juridique des contentieux des baux civils et commerciaux

Le législateur algérien a accordé à la partie ayant subi un préjudice du fait d'une relation locative, le droit de se référer à la loi en cas de différends nés entre le bailleur et le locataire et ce, par l'introduction de l'une des actions judiciaires légalement assignées. La plupart des différends résultants d'un bail de location sont objectives ou urgentes provisoires.

La justice compétence y fait face par le double rôle que le juge entreprend afin d'examiner ce types de différend. A cet effet, il entretient un rôle objectif consistant à vérifier l'exactitude des conditions du bail et le champ de leur exécution entre les parties locatives. De même qu'un rôle procédural étant donné qu'il contrôle toutes les formalités d'enquête afin d'établir la preuve et de régler le litige entre le bailleur et le locataire en ce sens que l'un d'eux se tourne vers l'exécution du jugement par le biais d'un huissier de justice. Cependant, des différends surviennent lors de l'exécution des jugements rendus en matière des litiges portant sur les locations civiles et commerciales ce qui amène à se référer à la justice encore une fois afin de les régler par l'une des voies de recours visées au code de procédure civile et administrative.

### الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية

لقد حول المشرع الجزائري للطرف المتضرر من العلاقة الإيجارية حق اللجوء إلى القضاء عند نشوب خلافات بين المؤجر والمستأجر وذلك برفع إحدى الدعاوى القضائية المخولة له قانوناً، فمعظم المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار تكون موضوعية أو استعجالية وقتية.

يتصدى القضاء المختص بازدواجية الدور الذي يباشره القاضي في النظر في مثل هذه المنازعات فله دور موضوعي يتمثل في رقابة مدى صحة شروط العقد ونطاق تنفيذها بين أطراف العلاقة الإيجارية ودور إجرائي كونه يتحكم بكل إجراءات التحقيق من أجل إقامة الدليل وتسوية المنازعة بين المؤجر والمستأجر، فيلجأ أحدهما إلى تنفيذ الحكم بواسطة المحضر القضائي، لكن أحيانا تثار إشكالات في تنفيذ الأحكام الصادرة في منازعات الإيجارات المدنية والتجارية هذا ما يتطلب الرجوع إلى القضاء مرة أخرى من أجل تسويتها بإحدى طرق الطعن المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.