



جامعة عبد الرّحمان ميرة-بجاية

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

إثبات الخطأ العقدي في عقد الإيجار

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

فرع: القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الدكتور:

سرايش زكريا

من إعداد الطالبتين:

جودي صراية

قوجيل ساملة

لجنة المناقشة:

الأستاذة:د/ بلاش ليندة رئيسا

الأستاذ:د/ سرايش زكريا – أستاذ محاضر قسم-أ- جامعة بجاية مشرفا ومقررا

الأستاذة: براهي زينة ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2021/07/15

رسالة الرجل من الرجل



الحمد لله على إحسانه و الشكر له على توفيقه

الحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل

فما كان لشيء أن يجري في

ملكه إلا بمشيئته.

خالص الشكر و التقدير لأستاذنا الفاضل

الدكتور سرايش زكريا

الذي أشرف علينا و لم يبخلنا بالتوجيه و النصائح

و نتقدم بالشكر و التقدير إلى الأستاذ الفاضل

عبد الله لفقيري الذي فتح مكتبته أمامنا

برحابة صدر

نشكر أعضاء لجنة المناقشة لقبول مناقشة

مذكرتنا

كل الشكر و الإمتنان إلى جميع موظفي كلية الحقوق LMD بجاية

دون أن ننسى موظفي جامعة جيجل.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح أمي الطاهرة نبع الحنان
التي حرمني القدر منها رحمها الله و أسكنها الفردوس الأعلى
عسى ربي أن يتقبل ولو القليل من هذا العمل المتواضع و
يجعله في ميزان حسناتها.

إلى أبي الغالي الذي تعب من أجلي حتى أبلغ العلى
أرجو من الله المولى أن يرزقه الشفاء العاجل و
طول العمر.

إلى إخوتي و أخواتي الأعمام الذين كانوا دعما لي حفظهم الله
إلى زوجي الحبيب و تاج رأسي الذي كان سنداً لي.
إلى عائلة الثانية أهل زوجي حفظهم الله.

إلى زميلتي جودي صراية التي كانت متفانية في عملها لإنجاز
هذه المذكرة على أكمل وجه.

إلى جميع صديقاتي و أخص بالذكر

صونيا، ليليا، باهية، سعاد، ديهية، رشيدة، سيلية، كنزة، خيرة
أمال، فيلسية.

إلى كل أصدقائي الذين قدموا لي يد العون سواء من قريب أو من بعيد.

سألما

الإهداء

أهدي هذا العمل

إلى التي وهبتني كل العطاء و الحنان. التي صبرت على كل شيء. التي رعتني حق

الرعاية و سندي في الشدائد وكانت دعوها لي بالتوفيق تتبطني خطوة

بخطوة في عملي. إلى من إرتحت كلما تذكرت إبتسامتها في وجهي

نبح الحنان أمي الغالية أعز ما أملك.

إلى من كان يدفعني قدما لتبني المبتغى

أبي الغالي على قلبي أطل الله في عمره.

إلى إخوتي و أخواتي الذين أعانوني و شجعوني

على الإستمرار في مسيرة العلم و النجاح.

إلى زميلة قوجيل سالمة التي كانت مجتهدة

في إكمال هذا البحث

إلى جميع صديقاتي سعاد، كريمة، ماسيليا، شهيناز

صونية، ليلى، باهية ديهية، رشيدة، سيلية

كنزة، خيرة، أمال، فيليسية

خالص الشكر إلى كل من مدّ يده لي بالعون سواء من قريب أو بعيد.

صراية

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ق م ج: القانون المدني الجزائري.

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.

م.ج: المشرع الجزائري.

د.ط: دون طبعة.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ص: صفحة

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ط: طبعة.

ج: جزء.

م: مجلد.

ثانياً: باللغة الفرنسية

Ed.edition

P. page

Art.article

مقدمة

مقدمة

يعد عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً سواء كان موضوعه عقار أو منقول، وهو من أهم التصرفات القانونية التي حظيت بإقبال واسع من الأفراد نظراً للوظيفة الاقتصادية و الاجتماعية التي يؤديها، فقد يكون إيجاراً سكنياً فيؤدي وظيفة اجتماعية وقد يكون تجارياً فيؤدي وظيفة اقتصادية⁽¹⁾، ويعتبر عقد الإيجار من أهم المصادر الإرادية للإلتزام إذ أصبح هذا الأخير الوسيلة المثلى لتبادل المصالح بين المعنيين، و هو من العقود المسماة الذي يرد على الإنتفاع بالشيء و التشريعات أولت له إهتماماً كبيراً من بينه التشريع الجزائري.

حيث نجد أن المشرع ج قدم له تعريفاً في نص المادة 467 ق م ج على أنه "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو تقديم أي عمل آخر"⁽²⁾.

فقد تصدر أفعال من أحد المتعاقدين تخالف بنود العقد فيضار بذلك الطرف الآخر ما يؤدي إلى قيام مسؤولية المتسبب في الضرر، ذلك ما نصت عليه المادة من 176 ق م ج.

و يقصد بالخطأ العقدي في عقد الإيجار عدم تنفيذ ما يفرضه العقد، و يترتب عن هذا الخطأ مجموعة من الجزاءات في ذمة المتسبب في الضرر، ولا يتحقق هذا الأخير إلاً بإثبات العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر. و لتحديد الخطأ في جانب الشخص المحتمل أن يكون مسؤولاً لابد من النظر إلى طبيعة الإلتزام الملقى على عاتقه إذا ما كان إلتزام ببذل عناية أو تحقيق نتيجة⁽³⁾.

ويطرح موضوع الخطأ العقدي في عقد الإيجار مجموعة من التساؤلات أهمها ماهي أحكام إثبات الخطأ أثناء تنفيذ عقد الإيجار؟

نظراً لأهمية هذا النوع من العقود و انتشاره الواسع فإن التشريعات فقد نظمتها في نصوص القانون المدني الجزائري بحيث نجد أن المشرع خصص له قسم مفصل بعنوان الإيجار

¹ نجاة قاسي، "عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه"، مجلة القانون المجتمع و السلطة، م9، عدد01، 2020 ص.ص.110.96.

² قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل و يمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

³ سعيد السيد قنديل، المسؤولية العقدية في مجال المعلوماتية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص.ص.16.15.

مقدمة

غير أن هذا الأخير رغم الإقبال الواسع الذي يشهده إلا أنه لم يحض بالدراسات الكافية وموضوع الإثبات في الخطأ العقدي بالنسبة لعقد الإيجار لم تتم بشأنه دراسات سابقة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تظهر الأهمية العملية لهذا العقد على مستوى المحاكم و المجالس بحيث أن كثيرا من القضايا المطروحة أمام القضاء يتمحور موضوعها حول منازعات الإيجار.

اعتمدنا في ثنايا دراستنا بشكل عام المنهج التأصيلي حيث وظفنا هذا الأخير بشكل أساسي من خلال إستقراءنا نصوص القانون، كمل اتبعنا المنهج التحليلي و يظهر ذلك من خلال شرحنا لمضمون المواد محل الدراسة و للإجابة على الإشكالية السالفة الذكر.

نعالج بداية إثبات الخطأ العقدي للمستأجر **(الفصل الأول)**، ثم يليه إثبات الخطأ العقدي للمؤجر **(الفصل الثاني)**.

الفصل الأول

إثبات الخطأ العقدي للمستأجر

تقوم بين المؤجر و المستأجر علاقة مديونية بحيث كل واحد منهم ملزم بمجموعة من الالتزامات قبل الآخر، وفي حالة عدم تنفيذ أحدهما لهذه الالتزامات تقوم مسؤوليته التعاقدية ومن المستقر عليه فقها و قضاء البينة على من ادعى، فمن ادعى إخلال الطرف الآخر بالتزامه يقع عليه عبء الإثبات، لكن هناك حالات أين يعفى فيها المدعي من الإثبات.

يمكن أن تصدر أخطاء من أحد المتعاقدين تؤدي إلى الحد من الانتفاع بالعين المؤجرة في هذه الحالة يكون من حق المتضرر بالرجوع على الطرف الآخر بالتنفيذ العيني أو التعويض أو فسخ العقد.

ويقصد بالخطأ العقدي في عقد الإيجار إخلال المؤجر والمستأجر بأحد التزاماته التعاقدية و من هذا المنبر تقوم مسؤولية هذا المتعاقد المخل بواجبه. و للتوضيح أكثر ارتأينا أن نتناول في هذا الفصل حالات إعفاء المؤجر من الإثبات(المبحث الأول)، ثم نتعرض حالات وجوب إثبات المؤجر لخطأ المستأجر(المبحث الثاني).

المبحث الأول

حالات إعفاء المؤجر من الإثبات

ينشأ عن عقد الإيجار العديد من الالتزامات في ناحية المؤجر و المستأجر فكل منهما مسؤول تجاه الآخر بحيث يعتبران دائنان ومدينان في نفس الوقت، من جهة المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال سريان العقد بصفة هادئة، وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار و الحفاظ على العين المؤجرة وردها في الحالة التي استلمها فيها دون إحداث تغيير أو هلاك أو تلف.

وهنا خطأ المستأجر مفترض قابل لإثبات العكس في حالة هلاك العين المؤجرة بغير الحريق، أما إذا كان الهلاك أو التلف راجع إلى نشوب حريق سببه المستأجر هنا خطأ مفترض غير قابل لإثبات العكس، بمعنى أنه ليس بإمكانه دفع المسؤولية عنه إلا بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.

وعليه فإننا في هذا المبحث نتركز دراستنا للموضوع حول الخطأ العقدي المفضي إلى هلاك العين المؤجرة بغير الحريق (المطلب الأول)، ثم الخطأ العقدي المفضي إلى هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الخطأ العقدي المفضي إلى هلاك العين المؤجرة بغير الحريق

قد تتعرض العين المؤجرة إلى تلف أو هلاك جزئيا كان أو كليا ما يؤدي إلى الحد من سيرورة عقد الإيجار، فقد يكون السبب الرئيسي في هذا الهلاك راجع إلى خطأ المستأجر لإهمال منه أو تقصير أو لا مبالاة مما ينجر عنه قيام المسؤولية عن هذا الأخير. والقانون كان صارما بهذا الخصوص ومن جهة أخرى سمح للمستأجر بنفي المسؤولية عنه في حالة ما أثبت بذله العناية اللازمة لحفظ العين المؤجرة.

كذلك ينفي عنه الخطأ بإثباته السبب الأجنبي الذي ألحق ضرر بالشيء المؤجر وبالتالي لا يكون مسؤولاً عن هذا الهلاك وليس للمؤجر أن يرجع عليه بتعويض.

و للتفصيل في هذه النقطة قسمنا هذا المطلب إلى إثبات المستأجر إلتزامه بالحفاظ على العين المؤجرة (الفرع الأول)، إثبات السبب الأجنبي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إثبات المستأجر إلتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة

من أهم الإلتزامات التي يفرضها القانون على المستأجر تنفيذها هي المحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار و العناية بها مثلما يبذلها الرجل العادي، فلا يجوز له إحداث أي تغيير بالعين المؤجرة بشكل مخالف للغرض المخصص لها أو قيامه بأعمال تغير من شأنها دون الحصول على إذن من المؤجر، بحيث يتعين إرجاعها لهذا الأخير على الحالة التي كانت عليه أو أحسن⁽¹⁾، و للتعمق في هذا العنصر تطرقنا أولاً بذل عناية الرجل العادي ثانياً عدم إحداث أي تغيير في العين المؤجرة.

أولاً: بذل عناية الرجل العادي

تنص المادة 1/495 من ق م ج على أنه "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"⁽²⁾

هذا تطبيقاً للقواعد العامة، إذ نصت أيضاً المادة 172 من ق م ج أنه "في الإلتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ إلتزامه فإن المدين يكون قد وفى بالإلتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، ما لم ينص القانون أو الإلتفاق على خلاف ذلك.

¹مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دارا لخدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 62.

² المادة 495 من القانون المدني الجزائري.

وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه، أو خطئه الجسيم⁽¹⁾.

بناء على هذين النصين فإن على المستأجر باعتباره المدين بهذا الالتزام أن يحافظ على العين المؤجرة ذلك من خلال عناية الرجل العادي، فالمعيار هنا هو معيار موضوعي، فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص أما إذا كان متهاوناً فعليه أن يرفع من عنايته إلى درجة الشخص المعتاد، فالالتزام هنا هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، ومن ثم يكون قد وفى بالالتزام متى أدى واجبه حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة، فقد تتعرض هذه الأخيرة إلى هلاك أو تلف فلا يكون المستأجر مسؤولاً عنه إذا بذل في المحافظة عليها عناية الشخص العادي⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك فإن التزام المستأجر لا يقتصر فقط على بذله العناية في المحافظة على الشيء المؤجر، وإنما يمتد أيضاً إلى كيفية استعماله الذي يكون استعمالاً عادياً ومألوفاً، وإلا قامت مسؤوليته عما يصيبها من هلاك أو تلف جراء مخالفته لاستعمالها⁽³⁾.

وهذا ما نصت عليه المادة 2/495 من ق م ج: "وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء إنتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها استعمالاً عادياً"⁽⁴⁾.

ومن أمثلة ذلك : إذا كان الشيء المؤجر سيارة كان على المستأجر ألا يفرط في السرعة فوق الحد المطلوب، أما إذا كان الشيء المؤجر شقة تتسع فقط لشخصين أو ثلاث فلا يجوز للمستأجر أن يتجاوز العدد المحدود فيه ويخالف الاستعمال الذي أعدت له، والمقصود من ذلك

¹المادة 172 من القانون المدني الجزائري.

²عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، ج5، ط3 الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص.ص. 533-534.

³ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، جانفي 2010، ص.160.

⁴المادة 495 من القانون المدني الجزائري.

اللاستعمال المفرط للعين والذي يؤدي إلى الإخلال بالالتزام ويحدث بمضار الجوار، ومن أمثلة ذلك استعمال المفرقات، أعمال العنف، إحداث أصوات مزعجة بالسيارات(1).

أضف إلى ذلك أن مسؤوليته لا تقتصر فقط على الأفعال التي تصدر منه، وإنما تمتد لتشمل أفعال تابعيه كأفراد أسرته وزوجته أو لاده و الأقارب و الأصدقاء....الخ.

ولقاضي الموضوع السلطة التقديرية فيما إذا كان المستأجر قد جاوز في استعماله للعين المؤجرة حدود الاستعمال المألوف من عدمه، وله أن يستعين في ذلك بطبيعة العين وما تم الاتفاق عليه في العقد وإلى ما جرى العرف في الاستعمال ما يماثل الشيء المؤجر(2).

ثانياً: عدم إحداث أي تغيير في العين المؤجرة

حسب نص المادة 2/492 من ق م ج التي تنص أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر".(3)

يتضح من خلال النص أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد، فلا يجوز إحداث أي تغييرات على العين دون الحصول على إذن كتابي من المؤجر(4) فالتغيير هنا هو تغيير مادي لا مجرد تغيير في الإستعمال، فمثلاً إذا فتح المستأجر في المكان المؤجر نوافذ جديدة غير تلك الموجودة فيها أو سد تلك الموجودة فيها، أو قام بتغيير ترتيب الغرف أو هدم حائط منزل أو تحويل شقة إلى شقتين، فإن المستأجر هنا يكون قد أخل بالتزامه ما ألحق ضرراً للمؤجر وذلك التغيير كان دون إذن هذا الأخير(5).

¹PASCAL PUIG, *Contrats Spéciaux*, 4eme Ed, Dalloz, Paris, 2011, P432.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص.160.

³المادة 492 من القانون المدني الجزائري.

⁴ آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، البيع و الإيجار، قانون المالكين و المستأجرين، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1999، ص.155.

⁵سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998، ص.233.

أما إذا لم يترتب عن هذا التغيير أي ضرر للمؤجر فإن للمستأجر أن يحدثه ولو بغير إذن من المؤجر بشرط أن يعيد العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر منه ذلك⁽¹⁾.

فمثلا إذا قام المستأجر بحجب شرفة المنزل لينتفع بها، أو قام ببناء جدار حول المنزل ليحجبه عن الرؤية من الخارج، فإن مثل هذه الأعمال غير ضارة، ويجوز للمستأجر القيام ولو لم يتحصل على إذن من المؤجر، أما إذا اشترط في العقد على المستأجر ألا يحدث أي تغيير في العين، فإن لهذا الأخير ألا يحدث أي تغيير فيها ولو كان غير ضار إلا بإذن كتابي من المؤجر.

كما يمكن أن يكون هذا الإذن ضمنيا، فمثلا إذا أجر شخص منزلا للآخر و أذن له في إيجاره من الباطن غرفا مفروشة، فإنه يعتبر هذا الإذن ضمنيا للمستأجر⁽²⁾.

الفرع الثاني

إثبات السبب الأجنبي

تنص المادة 127 من ق م ج أنه: "إذا تبين للشخص أن الضرر قد نشأ عن السبب لا يد له فيه كحادث فجائي، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"⁽³⁾.

يتضح من خلال النص أن المستأجر له دفع المسؤولية عنه في الحالة التي يثبت فيها وقوع هلاك العين لسبب لا يد له فيه سواء كان قوة قاهرة أو فعل الغير.

أولا: القوة القاهرة

فبالرجوع إلى نص المادة السالفة الذكر نجد أن المشرع قد أعفى المستأجر من المسؤولية في حالة وقوع هلاك العين المؤجرة، بشرط إثبات السبب الأجنبي كوقوع زلزال أو فيضان،

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.525.

² المرجع نفسه ص.ص.525-526.

³المادة 127 من القانون المدني الجزائري.

حدوث تشققات جسيمة في العين مما يهدد في كيانها، فالمستأجر غير ملزم بتقديم تعويض جراء وقوع الهلاك وإنما تنقضي العلاقة الإيجارية تلقائياً.

ثانياً: فعل الغير

قد تصدر أفعال من أشخاص ليست أطراف في العقد، حيث تؤدي بحدوث أضرار تلحق بالعين المؤجرة أو بمصالح المؤجر، فمثلاً: سائق شاحنة ينحرف عن الطريق و ألق بالعين المؤجرة أضرار جسيمة تحد من حق المستأجر بالانتفاع بالعقار محل التعاقد.

وقد نظم المشرع هذه الحالة في نص المادة 127 من ق م ج المذكورة آنفاً حيث سمح للمستأجر بإمكانية درء المسؤولية عنه، ذلك بإثباته وقوع الهلاك من الغير، وأنه قد وفى بالتزامه وهو بذله عناية الرجل العادي للمحافظة على العين المؤجرة، فالمقصود من ذلك أنه في حالة الهلاك بسبب الغير فإن مسؤولية المستأجر تنفى وهو غير ملزم بتعويض.

المطلب الثاني

الخطأ العقدي المفضي إلى هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق

بالرجوع إلى نص المادة 496 من ق م ج فإنها تنص على ما يلي: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.

فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار، إلا إذا أثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق."⁽¹⁾

فإن هنا المشرع ج حمل كل المسؤولية للمستأجر دون سواه عن هلاك العين المؤجرة الناجم عن الحريق، وخطأ هذا الأخير في هذه الحالة مفترض غير قابل لإثبات العكس؛ بالتالي ليس بمقدوره دفع هذه المسؤولية بأي وسيلة كانت، وهذا النص في فقرته الأولى جاء بشكل عام أما في الفقرة الثانية فقد حصره بالعقار، حيث أن المشرع ج وضع إفتراضين أولهما في حالة

¹المادة 496 من القانون المدني الجزائري.

شغل العين المؤجرة من طرف مستأجر واحد (الفرع الأول)، الإفتراض الثاني في حالة شغل العين المؤجرة من طرف المستأجرين متعددين (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حالة شغل العين المؤجرة من طرف مستأجر واحد

قد يكون المستأجر شخص واحد فينتفع بالعين المؤجرة وفقا لما هو متفق عليه في عقد الإيجار، وهو ملزم بدفع كل ضرر يهدد العين المؤجرة في كيانها، حيث أن في حالة نشوب حريق في العين محل التعاقد تقوم مسؤوليته التعاقدية عن هذا الأخير، حيث جاءت المادة 1/496 من ق م ج على العموم أي أن المشرع ج لم يحدد طبيعة الشيء المؤجر إن كان عقار أو منقول، بالتالي يفهم من خلال هذا النص أن في حالة شغل العين من طرف مستأجر واحد قد يقع تلف أو هلاك للعين محل التعاقد بسبب الحريق فيكون هو المسؤول عن هذا الأخير مهما كانت طبيعة العين .

وهذه المسؤولية قائمة على الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس⁽¹⁾، والمستأجر في هذه الحالة ليس مطلوب منه بذل عناية الرجل العادي فحسب وإنما هو ملزم بتحقيق نتيجة، ولا يكفي أن ينفي صدور أي فعل منه أو من أتباعه من شأنه التسبب في اندلاع الحريق، بل هو ملزم بإثبات سبب نشوب هذا اللهب في العقار محل التعاقد، وأنه نشأ بفعل قوة قاهرة أو سبب أجنبي أو أنه كان امتداد لحريق قد نشب في العقار المجاور⁽²⁾.

بالتالي عبء الإثبات يقع على عاتق المستأجر، كونه ملزم بالحفاظ على العين المؤجرة وردّها في الحالة التي إستعملها فيها، فعند الإستلام كانت العين في حالة حسنة إذن من مسؤوليته أن يردّها في حالة حسنة.

¹ نزيه كبارة، العقود المسماة، البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2010، ص.230.

² موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج5، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص.ص228-229.

فالقانون سمح للمستأجر بنفي ودرء المسؤولية عنه بمجرد إثباته للقوة القاهرة أو السبب الأجنبي أو فعل الغير، أو أن الحريق نشب أولاً في ملك جاره وامتد إلى العين المؤجرة⁽¹⁾ وذلك يكون عن طريق البيينة و القرائن والاستعانة بمحاضر الشرطة، غير أن ادعاء المستأجر غيابه عن المأجور وقت اندلاع اللهب لا يعفيه عن المسؤولية ولا يقبل إدعائه، بحكم أنه السبب الرئيسي في الهلاك العين المؤجرة المنجر عن الحريق ربما راجع إلى عدم أخذ المستأجر الإحتياطات اللازمة لدفع الضرر عن العين محل التعاقد، كترك مواد قابلة للالتهاب دون تحفظ⁽²⁾.

ومسائلة المستأجر لا تكون على أساس خطئه الشخصي فحسب، إنما يكون مسؤول عن جميع الأخطاء التي تصدر من الأشخاص المقيمين معه و الأخطاء الصادرة من طرف عماله، ضف إلى ذلك فإنه مسؤول عن الأخطاء الواقعة من طرف الأشخاص الذين يدخلون العين المؤجرة بصفة مؤقتة، كالأصدقاء و الزوار⁽³⁾.

لدحض هذه المسؤولية لا يكفي إثبات المستأجر بذله عناية الرجل المعتاد لحفظ العين المؤجرة، بل أن المشرع كان صارماً و شديداً في إسناد المسؤولية له في الهلاك بسبب الحريق مقارنة في حالة الهلاك بغير الحريق و يظهر ذلك في نص المادة 1/496: ".....إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه."

حيث أن في الهلاك بغير الحريق يكفي أن يثبت المستأجر بذل عناية الشخص العادي على خلاف الهلاك الناجم عن الحريق الذي لا يمكنه نفي المسؤولية عنه إلا بإثباته أن لا يد له فيه⁽⁴⁾، ويجوز إثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة بجميع الوسائل لتبرئة ذمته من المسؤولية⁽⁵⁾.

¹موريس نخله، المرجع السابق، ص.229.

² المرجع نفسه، ص.229

³ نزيه كباره، المرجع السابق، ص.230.

⁴عبد الحكم فوده، أثار الظروف الطارئة و القوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، مصر، د، ص.424.

⁵ المرجع نفسه، ص.425.

الفرع الثاني

حالة شغل العين المؤجرة من طرف مستأجرين متعددين

إذا نشب حريق في الشيء المؤجر وتم شغله من طرف عدد من المستأجرين فإنهم يكونون جميعهم مسؤولون عن هذا الأخير على أساس المسؤولية العقدية، ولا تكون مسؤوليتهم تضامنية إلا إذا نص العقد على ذلك⁽¹⁾، بالتالي فكل مستأجر يسأل على أساس الجزء الذي يشغله، كذلك في حال ما إذا كان المؤجر يشغل معهم العقار محل التعاقد، فتسري عليه نفس الأحكام⁽²⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 496 في فقرتها الثانية التي تقابلها المادة 584 من القانون المصري، نجد أن المشرع ج خص هذه الفقرة للعقارات فقط دون المنقولات، و حمل المسؤولية للمستأجرين عن الأضرار التي تلحق العين المؤجرة نتيجة نشوب حريق، و كل منهم مسؤول في حدود الحصة التي يشغلها بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن معهم وليس بإمكانهم دفع المسؤولية إلا إذا أثبتوا السبب الأجنبي أو القوة القاهرة، أو إذا أثبت أن اللهب قد نشب في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين وبذلك يكون وحده المسؤول عن الخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة وتبرأ ذمة المستأجرين الآخرين⁽³⁾.

ومن المستقر عليه فقها و قضاء أنه ليس من الضروري أن يكون المؤجر مقيم إقامة فعلية في العقار الهالك جراء الحريق، بل يكفي أن يؤول له حق الانتفاع على هذا الأخير بشرط ألا يكون هذا الحق مملوك للغير، معنى ذلك أن المؤجر لم يقم باستئجاره للغير ولا يستلزم أن يكون هذا الأخير موجود وقت نشوب الحريق فغيابه لا يعفيه من المسؤولية⁽⁴⁾.

¹ بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الراقيدين الحقوقية، م10، عدد38، 2008، ص.ص119.163.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص.ص166-167.

³ تنص المادة 2/496 على أنه: "فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر، إن كان يسكن العقار، إلا إذا أثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق."

⁴ نزيه كباره، مرجع سابق، ص.232.

إذا كان الشيء المؤجر مبنى و نشب الحريق في أحد أجزائه فلا بد من التمييز بين حالتين إذا كان هذا اللهب قد اندلع في الجزء المشترك من عدمه، فإذا وقع هذا الحادث في الجزء المشترك فإن المسؤولية تتوزع بينهم ذلك كل حسب الجزء الذي يشغله، و نفس الشيء إذا تعذر إثبات الجزء الذي نشب فيه الحريق أولاً(1).

وفي حالة استئجار العقار لعدد من المستأجرين على الشيوع فهؤلاء جميعاً يكونون بمقام المستأجر الواحد وتسري عليه نفس الأحكام التي تسري على الشخص المدين عند انفراده(2).

1 نزيه كباره، المرجع السابق، ص.232.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.582.

المبحث الثاني

حالات وجوب إثبات المؤجر لخطأ المستأجر

تطرقنا سابقاً إلى الحالات التي يعفى فيها المؤجر من إثبات خطأ المستأجر، لكن هناك حالات أخرى أين يلزمه القانون على ذلك بحيث يتحمل عبء الإثبات في هذه الأخيرة إلى غاية قيام الدليل أنّ المستأجر قد أخل بالتزامه التعاقدية بحيث تقوم مسؤوليته و يصبح عرضة للجزاء المنصوص عليه قانوناً و المتمثل في التنفيذ العيني أو التعويض أو الفسخ.

أما في حالة عدم وجود دليل ضد المستأجر يثبت هذا الإخلال، تبرأ ذمته ويكون ذلك لمصلحته و بمقدوره دفع المسؤولية عنه بجميع وسائل الإثبات.

و من هذا المنبر قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ضرورة إثبات الخطأ مع تقرير قرينة لمصلحة المستأجر (المطلب الأول)، ضرورة إثبات الإخلال بباقي الالتزامات بجميع وسائل الإثبات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ضرورة إثبات الخطأ مع تقرير قرينة لمصلحة المستأجر

يعد بدل الإيجار ركن من أركان هذا العقد فلا يتم هذا الأخير بدون، حيث أن المستأجر ملزم بدفعه للمؤجر الذي قد يكون نقداً أو كتقديم خدمة وفقاً لما هو متفق عليه بين الطرفين، وليس للقاضي سلطة في تقدير آجال الوفاء به؛ فإذا أخلّ المستأجر بهذا الإلزام فإن عبء الإثبات يقع على المؤجر وعليه بإتيان الدليل، فإذا تعذر الإثبات كان ذلك لمصلحة المستأجر.

أضف إلى ذلك، فالمستأجر في نهاية الإيجار ملزم برد العين المؤجرة و ملحقاتها على الحالة التي إستلمها فيها أو أحسن ويجوز له تحرير محضر معاينة للعين محل التعاقد ذلك لنفي المسؤولية عنه في حالة إدعاء الدائن عدم الوفاء بالأجرة أو الرد المعيب للعين المؤجرة.

منه فقد إرتأينا في دراستنا إلى إثبات عدم الوفاء بالأجرة (الفرع الأول)، محضر الرد قرينة لمصلحة المستأجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

طرق إثبات المؤجر عدم الوفاء بالأجرة

من مسؤوليات المستأجر القيام بدفع بدل الإيجار في الميعاد المتفق عليه، أما إذا لم يكن هناك إتفاق بين الطرفين فيتم الوفاء به بحسب ما هو معمول به في الجهة وهذا ما أقره المشرع صراحة في نص المادة 2/498 من ق م ج⁽¹⁾، وفي حالة إدعاء المؤجر عدم إستفاء المدين لبدل الإيجار فعليه بإثبات ذلك إعمالاً لقاعدة البينة على من ادعى، حيث يقع على عاتقه إثبات إخلال المستأجر بالتزامه.

بمفهوم المخالفة فإن المستأجر لكي ينفي عنه المسؤولية عليه بإثبات وفائه بدينه ويتم ذلك بإبراز الوصلات الموقعة من طرف المؤجر، أو بشهادة الشهود و القرائن، ومثال ذلك وجود وصل يثبت دفع بدل الإيجار عند فترة زمنية لاحقة لتلك التي يدعي المؤجر عدم تلقيه للأجرة⁽²⁾.

و بالرجوع لنص المادة 333 من ق م ج فإن المشرع ج قيّد الإثبات في المعاملات المدنية التي تزيد قيمتها عن 100.000 دينار جزائري بالكتابة لا غير، على خلاف المعاملات الأقل قيمة فيجوز إثباتها بجميع الوسائل المتمثلة في القرائن و شهادة الشهود وغيرها⁽³⁾.

إضافة إلى ذلك بإمكان المستأجر نفي المسؤولية عنه بإثبات وفاءه بقسط من بدل الإيجار والذي يعتبر قرينة على وفائه بباقي الأقساط السابقة، ذلك إعمالاً لنص المادة 499 من ق م ج التي تنص أنه: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"⁽⁴⁾.

¹ نص المادة 2/498 ق م ج: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن

هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة."

² نزيه كباره، المرجع السابق، ص.236.

³ نص المادة 333 من القانون المدني الجزائري.

⁴ المادة 499 من القانون المدني الجزائري.

وبإمكان المؤجر رفض استلام القسط المتأخر في حالة عدم إستفاء المستأجر الأقساط السابقة، فمن حق المؤجر الحصول على محرر من المستأجر يثبت أنه لم يدفع الأقساط السابقة بمعنى أن المستأجر يقر بوجود دين تجاه المؤجر وإذا لم يحرره المستأجر فإنه يجوز للمؤجر إثبات الدين بالقرائن و البيينة(1).

الفرع الثاني

محضر الرد قرينة لمصلحة المستأجر

تنص المادة 502 من ق م ج: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"(2).

فبموجب هذا النص القانوني المستأجر ملزم عند نهاية الإيجار برد العين المؤجرة إلى مالكةا الأصلي، و يتوجب عليه رد العين التي تسلمها وقت بدء إنتفاعه بالمأجور فلا يجوز له أن يرد شيء آخر بدلا منه حتى ولو كان أكبر قيمة أو منفعة من العين التي تسلمها أثناء بداية الإيجار.

فعلى المستأجر أن يرد الشيء المؤجر بأكمله دون نقص أو زيادة و إلا كان مسؤولا عن ذلك ما لم يثبت أن اخطأ لم يصدر منه(3)، كما أنه مجبر برد ملحقات العين وكل ما اشتملت عليه(4)؛ فإذا وقع خلاف بين الطرفين حول ذات العين أو أحد مشتملاتها سواء كانت هي التي تم

¹ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص.217.

²المادة 502 من القانون المدني الجزائري.

³ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع، الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين، ط10، دار الثقافة، الأردن، 2016، ص.321.

⁴رمضان أبو السعود، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص.821.

ردها أو لا، من الضروري في هذه الحالة الاحتكام إلى محضر الجرد الذي تم فيه تحرير تفاصيل العين(1).

ذلك وفقا لنص المادة 503 من ق م ج فإن هذا المحضر يعتبر قرينة لمصلحة المستأجر، أما في حالة غياب هذا المحضر يفترض أن المستأجر أنه إستلم العين في حالة حسنة بالتالي هو مجبر على إعادتها إلى الحالة التي تسلمها فيها(2).

بطبيعة الحال المستأجر عند رده للمأجور يقوم كذلك بتحرير بيان وصفي لحالة العين محل التعاقد، فإن لم يتم تحريره يفترض أن المستأجر إسترجع العين في حالة حسنة ما لم يثبت عكس ذلك وهو المنصوص عليه في نص المادة 2/503 من ق م ج(3)، و إذا تغيرت حالة المأجور لأي سبب كان كالهلاك أو التلف تعين على المستأجر ردها إلى مالکها بعد إعادتها إلى الحالة التي كانت عليها(4).

منه فالرد يكون بوضع المستأجر الشيء المؤجر تحت تصرف المالك الأصلي، ويحصل هذا الرد على النحو المتفق عليه في العقد و حسب طبيعة العين، من أمثلة ذلك إذا كان الشيء المؤجر منزل فالرد يكون بإخلائه و تسلم مفتاحه للمؤجر، أما إذا كانت أرض زراعية فيتحقق الرد بإخلائها من بقايا المحصول ووضعها تحت يد المؤجر(5).

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

2 علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.321.

3 المادة 503 من القانون المدني الجزائري.

4 نزيه كباره، المرجع السابق، ص.256.

5 محمد حسن القاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين(الضمان)، الإيجار(دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص.964.

المطلب الثاني

ضرورة إثبات الإخلال بباقي الالتزامات بجميع وسائل الإثبات

إذا ما أحل المستأجر بالتزاماته التعاقدية والمتمثلة في الترميمات التأجيرية الذي هو مسؤول عن القيام بها، و إستعماله للعين المؤجرة إستعمالا يتنافى مع طبيعة الشيء المؤجر، أو خلافا لما هو متفق عليه في العقد أي إستعماله بصورة غير مألوفة، هنا يكون عبء الإثبات واقع على عاتق المؤجر فهو ملزم بالإتيان بالدليل و إثبات الخطأ بكافة طرق الإثبات.

و للتعلم أكثر في هذه المسألة المطروحة للدراسة خصصنا هذا المطلب لمناقشته إلى إخلال المستأجر بالترميمات التأجيرية(الفرع الأول)، إخلال المستأجر بالتزام إستعمال العين المؤجرة بمعيار الرجل العادي(الفرع الثاني)

الفرع الأول

إخلال المستأجر بالترميمات التأجيرية

يقصد بالترميمات التأجيرية، الترميمات البسيطة التي يقتضيها التلف الذي يمكن أن يحدث جراء الاستعمال المألوف والتي تقع عادة على عاتق المستأجر، كإصلاح أنابيب المياه زجاج النوافذ، أقفال الأبواب في الحالة التي تستدعي العين مثل هذه الإصلاحات خلال مدة سريان العقد(1).

ويدخل أيضا في الترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة اللازمة للأراضي الزراعية كتطهير الزرع والمساق والمصارف وصيانتها أو القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور، الأسوار والآبار.... الخ. والترميمات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف بالنسبة لمملحات الأرض الزراعية كبيوت الفلاحين.

أما إذا كانت العين المؤجرة سيارة فترميماتها التأجيرية هي تلك البسيطة اللازمة لأبواب السيارة ومقاعدتها وعجلاتها وأجهزتها الميكانيكية والكهربائية، ذلك إذا كانت هذه الترميمات ناشئة

¹محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن، ص.132.

عن الاستعمال المألوف للسيارة، أما الترميمات الكبيرة للشيء المؤجر فهي تقع على عاتق المؤجر ما لم يثبت أنها نشأت بسبب خطأ المستأجر أو أحد تابعيه(1).

فقد عالج المشرع ج ذلك في نص المادة 494 من ق م ج حيث يتضح من خلالها أن المستأجر ملزم بإجراء الترميمات الطفيفة التي لا تستدعي تدخل المؤجر والتي من شأنها حسن الانتفاع الهادئ بالعين وضمان سيرورة العقد، ما لم ينفق على خلاف ذلك(2). و الأصل أن أعمال الصيانة تكون من مسؤولية المؤجر باستثناء تلك التي تكون بسيطة(3)، إلا أن السبب في تحميل المشرع الجزائي للمستأجر هذا النوع من الترميمات كون أن العين المؤجرة تكون تحت تصرفه خلال مدة الانتفاع بها، و افتراضه أن نشوئها راجع إلى استعمال هذه الأخيرة من قبل المستأجر أو أحد أتباعه.

ففي حالة قيام نزاع بهذا الخصوص وادعاء المؤجر إخلال المستأجر بالتزاماته التأجيرية، وعليه فالمستأجر له أن يدفع عنه المسؤولية وذلك بإثباته أن الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة ليس له يد فيها بل هي راجعة إما لفعل المؤجر أو نتيجة قوة قاهرة أو عيب في الشيء المؤجر(4).

وإذا تعدد المستأجرين لعين واحدة و يقع تلف في الأجزاء المشتركة كمدخل العمارة أو مصعد أو غيرها من الأجزاء، ويوجد رأيين بهذا الخصوص، الأول ينادي بتوزيع الترميمات بين المستأجرين كل حسب نسبة استعماله لهذه الملحقات، و رأي آخر وهو الرأي الراجح يرى أن هذه الإصلاحات تكون على عاتق المؤجر باعتباره المالك الأصلي للشيء محل التعاقد دون المستأجرين، حيث يمكن أن يكون المتسبب فيها شخص أجنبي عن العقد، مع ذلك يجوز للمستأجر

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.549.

2 المادة 494 من القانون المدني الجزائري.

3 هلال شعوة، المرجع السابق، ص.162.

4 علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، الأردن، 2010، ص.309.

أن يتحملها إذا اشترط عليه المؤجر ذلك في العقد أو قضى العرف على ذلك، وإذا أثبت أن أحد المستأجرين هو الذي تسبب في الهلاك بخطأ منه فهو من يتحمل تكاليف الترميمات دون البقية⁽¹⁾.

للقاضي السلطة التقديرية في تقدير النزاع في حالة كون الإصلاحات بسيطة فإنها تدخل ضمن الترميمات التأجيرية الخاصة بالمستأجر أما إذا كانت جسيمة ضرورية فإنها تكون من مسؤولية المؤجر وذلك وفقا لمعيار درجة البساطة⁽²⁾.

كأن تصيب العين المؤجرة تشققات بسيطة في أحد الجدران نتيجة وقوع زلزال لكن نظرا لبساطة هذه الأخيرة فإنها لا ترقى إلى أن تكون سببا لإنهاء عقد الإيجار ولا يتطلب تدخل المؤجر، وإنما تستدعي إجراء بعض الترميمات وتدخل من المستأجر لإصلاحها كونها ليست بأضرار جسيمة.

الفرع الثاني

الإخلال بالتزام استعمال العين المؤجرة بمعيار الرجل العادي

تنص المادة 2/495 من ق م ج أنه: " وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالا عاديا"⁽³⁾. حيث يتضح من خلال النص أن المستأجر يكون هو المسؤول عما يلحق العين المؤجرة خلال مدة الانتفاع بها، ذلك نتيجة استعماله لها استعمالا غير مألوف، فهذا الإستعمال يكون هو المخالف لما تم الإتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف في إستعمال العين أو ما يماثلها، بالإضافة إلى ذلك فإن المستأجر يكون هو المسؤول أيضا عن الأعمال التي يقوم بها أتباعه.

فقد رأينا سابقا أن التزام المستأجر في محافظته على العين المؤجرة هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، والعناية المطلوبة منه هي عناية الرجل العادي، فالقواعد العامة تقضي أنه

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.550.

² ديهية يحيوي، نعيمة تنساوي، هلاك العين المؤجرة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص.17.

³ المادة 495 من القانون المدني الجزائري.

باعتبار المؤجر هو الدائن في هذا الإلتزام فإن عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه يقع عليه أن هذا الأخير كان ناتج عن هلاك أو تلف الشيء المؤجر، فعلى المؤجر أن يثبت أن المستأجر لم يبذل العناية المطلوبة للمحافظة على العين و يثبت العلاقة السببية بين خطأ المستأجر و الضرر الناتج عنه لقيام المسؤولية هذا الأخير(1).

غير أن المشرع ج قد خرج عن القواعد العامة وافترض خطأ المستأجر إذا ما لحق بالعين تلف أو هلاك يكون هو من يقع عليه عبء الإثبات، ويثبت في ذلك أنه بذل في المحافظة عناية الرجل العادي و أنه إستعمل العين لما أعدت له فإذا تحقق ذلك يكون قد أثبت عدم إخلاله بالتزامه وينفي عنه مسؤوليته، أما إذا عجز عن ذلك وأثبت المؤجر تقصير المستأجر في إلتزامه(2)، هنا ليس له درء هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أنه بالرغم من بذله عناية الرجل العادي و أن الضرر الذي لحق بالعين ليس من فعله وأنه كان جراء سبب أجنبي أو قوة قاهرة(3).

و يترتب عن المستأجر جزاء على إخلاله بالتزاماته و ترك العين المؤجرة دون إستعمال أو إستعمالها في غير ما أعدت له، أو تجاوز في إستعمالها الحد المألوف بالنسبة للشخص المعتاد، كما لو كان استعماله لشيء المؤجر يضر بالغير أو مستعمل في غرض مناف للنظام العام و الآداب(4)، فلمؤجر الحق في طلب التنفيذ العيني بمنعه عن ذلك العمل أو طلب فسخ العقد مع حقه في الحالتين بالتعويض إن كان له مقتضى(5).

و يشمل كل من هذا الجزاء التنفيذ العيني بحيث يحق للمؤجر المطالبة به في حال إستعمال المستأجر للعين إستعمالا يتنافى مع الإلتفاق أو طبيعة الشيء المؤجر، إضافة إل ذلك

¹ هلال الشعوة، مرجع سابق، ص.169.

² خديجة زروقي، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، سنة 2012/2013، ص.86.

³ خديجة زروقي، المرجع السابق، ص.86.

⁴ سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها تشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص.188.

⁵ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.307.

يجوز له مطالبة الفسخ، و للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ من عدمه إذا كان الضرر طفيفاً⁽¹⁾ وفقاً لنص المادة 2/119 من ق مج⁽²⁾.

إلى جانب إمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر أن يحصل على تعويض عن الضرر الذي ألحقه نتيجة مخالفته لكيفية الإستعمال⁽³⁾.

¹ نور الدين تيران، شوقي مناول، قيمة إذن المؤجر في الإيجار المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2018-2019، ص.26.

² المادة 119 من القانون المدني الجزائري.

³ نور الدين تيران، شوقي مناول، المرجع السابق، ص.27.

الفصل الثاني

إثبات الخطأ العقدي للمؤجر

بعد تناولنا إثبات الخطأ العقدي للمستأجر في الفصل الأول سنحاول في هذا الفصل الوقوف على إثبات الخطأ العقدي للمؤجر، و يقصد بالخطأ العقدي للمؤجر إخلاله بالتزامه التعاقدية وخروجه عن بنود العقد المبرم بينهما إهمالا منه أو خارج عن سيطرته ما يؤدي إلى الإضرار بالطرف الثاني.

بالرجوع للقواعد العامة عبء الإثبات في هذه الحالة يقع على من يدعي الحق هو الطرف المضرور، عملا بنص المادة 323 من ق م ج التي جاء فيها: "على الدائن إثبات الإلتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه".⁽¹⁾، من هنا يتضح أن المشرع ج في حالة قيام نزاع بين المتعاقدان حول إخلال أحدهما بواجباته فعلى من يدعي خلاف ذلك و هو المستأجر أن يثبت عدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه، وعلى المؤجر أن يتخلص من هذا بإثباته تنفيذه للإلتزام الملقى على عاتقه على الوجه المطلوب .

منها قسمنا هذا الفصل على أساس إثبات إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة(المبحث الأول)، إثبات إخلال المؤجر بإلتزامه بالصيانة(المبحث الثاني).

¹ المادة 323 من القانون المدني الجزائري.

المبحث الأول

إثبات إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يرتب عقد الإيجار مجموعة من الإلتزامات تقع على عاتق المؤجر بغض النظر عن تلك التي تقع على عاتق المستأجر والتي سبق وأن تطرقنا إليها، و من بين إلتزامات المؤجر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بكل يسر و بدون أي عائق يحد من حق المستأجر على العين المؤجرة محل التعاقد؛ أضف إلى ذلك هناك إلتزامات أخرى فرعية يتوجب عليه القيام بها و التي نضمها المشرع من خلال مجموعة من النصوص الواردة في التقنين المدني إبتداء من المادة 476 إلى غاية المادة 490 من ق م ج.

و قد يخل المدين بأحد إلتزاماته المنصوص عليها قانوناً، كذلك قد يتخلف عن تنفيذ أحد بنود العقد مما يرتب مسؤوليته العقدية ، منه يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأحد الجزاءات المتمثلة إما في التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار و قد تصل في بعض الأحيان لدرجة الفسخ مع التعويض عن جميع الأضرار التي تلحق به.

في حين أن على المستأجر أن يثبت إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة بما أنه يدعي حقا على هذا الأخير، ونظرا لأن عملية التسليم تعتبر واقعة مادية فإنه يجوز إثباتها بشتى الوسائل من بينها محضر المعاينة أو ما يسمى بمحضر التسليم، حيث يمثل دليل كتابي وله حجية في مواجهة الطرف الآخر.

من هنا إرتأينا تخصيص هذا المبحث لدراسة تحديد الإخلال بالتسليم (المطلب الأول) يليه وسائل الإثبات التي يلجأ إليها المستأجر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد الإخلال بالتسليم

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة و مشتملاتها للمستأجر ويخضع هذا التسليم لنفس أحكام تسليم المبيع في عقد البيع طبقاً لنص المادة 478 ق م ج التي جاء فيها " يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر"⁽¹⁾.

من خلال هذا النص يتضح أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة، ويتحقق هذا التسليم بوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر للإنتفاع به دون عائق وبكل يسر وسهولة، وهو أول إجراء يقوم به المؤجر تجاه الطرف الآخر⁽²⁾.

وهذا الإنتفاع يكون لمدة معلومة مقابل بدل إيجار يدفعه هذا الأخير، وبما أن التسليم يمثل عنصر جوهري في العقد فليس للمؤجر التنصل منه، فغالبا ما يتحقق التسليم عن طريق رموز تمثل وقائع مادية كتسليم مفاتيح الشقة إذا كانت تمثل موضوع العقد، أو مفاتيح سيارة أو إخلاء أرض زراعية من جميع المعوقات التي تحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد، ضف إلى ذلك فإن نفقات التسليم تكون على عاتق المؤجر⁽³⁾.

فمن خلال نص المادة 478 من ق م ج يتضح أنه يجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة جيدة تسمح له بالانتفاع بها طيلة مدة الإيجار، كذلك ما بينته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/76⁽⁴⁾.

¹المادة 478 من القانون المدني الجزائري.

²جبروم هويبه، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المؤسسات الجامعية للدراسات و النشر والتوزيع، لبنان، 2003، ص.715.

³ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص.46.

⁴المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية ع 12 لسنة 1977.

وإذا تم تسليمه إياها في حاله غير صالحة للإستعمال يعتبر المؤجر مخلا بالتزامه و تقوم مسؤوليته العقدية، فعلى هذا الأساس يجوز للمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له ضرورة⁽¹⁾.

وقد يتخلف المؤجر عن تنفيذ إلتزامه بتسليم العين محل التعاقد بحيث تكون محتوية على عيب ما يحد من حق الإنتفاع الممنوح للمستأجر، أو يتماطل في تسليم المأجور ما يلحق ضررا بالمستأجر وقد يمتنع نهائيا عن التنفيذ بالتالي هنا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر لإستفاء حقه منه.

و للإحاطة أكثر بهذا العنصر خصصنا هذا المطلب لدراسة إثبات التأخر في التسليم(الفرع الأول)، إثبات عدم التسليم(الفرع الثاني)، إثبات التسليم المعيب(الفرع الثالث).

الفرع الأول

إثبات التأخر في التسليم

في أحكام عقد الإيجار بخصوص إلتزام المؤجر بالتسليم نجد أن المشرع ج قد أحالنا إلى أحكام تسليم المبيع، وهو ما توضحه المادة 478 من ق م ج التي تنص: "يسري على الإلتزام بتسليم العين ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما يتعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر."⁽²⁾ فيلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا لنص المادة 367 من ق م ج ذلك بوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر للإنتفاع به، و تحقيق الغرض المراد من إستئجاره⁽³⁾.

1 جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأنشطة التربوية، الجزائر، 2001، ص.33.

2 المادة 478 من القانون المدني الجزائري.

3 هلال شعوة، المرجع السابق، ص.99.

و التسليم قد يكون فعلي كتسليم العين المؤجرة يدا بيد إذا كان منقول محدد، أما إذا كان عقار فيكون بتسليم مفاتيحه و إخلائه من جميع المعوقات، و قد يكون حكمي⁽¹⁾ كأن تكون العين المؤجرة في الأصل في يد المؤجر و يقوم بعد ذلك باستئجارها كما لو أنه كان حارسا للشيء وأبرم عقد إيجار مع المؤجر ليكتسب صفة المستأجر، لكن قد يحدث و أن يخل المؤجر بالتزامه بالتسليم ولا ينفذه في الميعاد المتفق عليه ما يلحق ضررا بالمستأجر.

بالإضافة إلى ذلك، يفهم من نص المادة 176 من ق م ج في شطرها الأخير أنه قد يتأخر المدين عن تنفيذ التزامه ما يمس بمصالح الطرف الآخر، فليس بمقدوره دفع هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أن هذا التأخر راجع لسبب لا يد له فيه، ويقع عبء الإثبات على الدائن تطبيقا للقواعد العامة، وهذه الحالة تنطبق على المؤجر المدين بالتزام تسليم العين المؤجرة للمستأجر و التأخر فيه ما نتج عنه ضرر⁽²⁾.

بالتالي يكفي للمستأجر إثبات قيام الإلتزام أي أن يثبت الواقعة المنشأة له فيكلف المدين بإثبات تنفيذه، فإذا عجز عن ذلك إعتبر المؤجر مقصرا في إلتزامه بالتسليم طالما لم تتحقق النتيجة⁽³⁾، و إعمالا لقاعدة على الدائن إثبات الإلتزام و على المدين التخلص منه المنصوص عليها في المادة 323 من ق م ج⁽⁴⁾، و المقصود منها أن مدعي الحق عليه بإتيان الدليل أي أن على المستأجر إثبات تأخر المدين بتنفيذ إلتزامه وعلى المدين بالتسليم أن يثبت تنفيذه له أو يثبت أن التأخر وقع لسبب لا دخل له فيه⁽⁵⁾.

و إذا تحقق ذلك و أثبت المستأجر إخلال المؤجر بالتزامه، جاز له المطالبة بالتعويض المقرر قانونا عملا بنص المادة 186 ق م ج، لجبر الضرر الذي وقع له جراء ذلك هذا ما أكدته

¹ زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة، ج1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017، ص.16.

² تنص المادة 176 من ق م ج أنه "إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه ما لم يثبت أن إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فهو يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين عن تنفيذ إلتزامه".

³ محمود الكيلاني، قواعد الإثبات و أحكام التنفيذ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2010، ص.27.

⁴ المادة 323 من القانون المدني الجزائري.

⁵ محمود الكيلاني، المرجع السابق، ص.28.

المادة 176 من ق م ج، و إذا لم يتم تحديد مقدار التعويض في العقد أو القانون فللقاضي أن يحدد مقداره ذلك طبقا لنص المادة 182 من ق م ج، كما أمكن للمستأجر الإمتناع عن دفع الأجرة في الحالة التي يتأخر المؤجر من التسليم كجزاء له⁽¹⁾.

الفرع الثاني

إثبات عدم التسليم

إذا تخلف المؤجر عن تنفيذ إلتزامه قامت مسؤوليته التعاقدية، فإذا تخلف عن التسليم نتيجة هلاك العين المؤجرة في هذه الحالة ينبغي التمييز ما إذا كان الهلاك كلي أو جزئي⁽²⁾، حيث أنه نصت المادة 176 من ق م ج على أنه في حالة إستحالة التنفيذ عينا يكون المدين مسؤولا، ولا يمكن درء هذه المسؤولية إلا بإثباته أن السبب الرئيسي في عدم التنفيذ راجع لسبب خارج عن إرادته.

فمن الضروري النظر إلى مدى جسامته التلف، فإذا كان الهلاك يلحق ضررا جسيما للمستأجر جاز له المطالبة بالفسخ، أما إذا كان الضرر غير جسيم فإنه لا يرقى ليكون سببا في إنهاء عقد الإيجار، إذ ليس بوسع المستأجر إلا الرجوع على المؤجر بإنقاص بدل الإيجار⁽³⁾، وفي كلتا الحالتين يتحمل المؤجر تبعية هلاك المال المؤجر سواء كان ذلك قبل التسليم أو بعده وهو الموضح في المادة 481 من ق م ج التي جاء فيها "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ العقد بحكم القانون.

إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الإستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا

¹ هلال شعوة المرجع السابق، ص.101.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص.103.

³ زكريا سرايش، المرجع السابق، ص.ص.17-18.

الأخير، إذا لم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب برد العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطالب بحسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار⁽¹⁾.

الفرع الثالث

إثبات التسليم المعيب

إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة لا تصلح معها بحسب الغرض الذي أعدت له يعتبر هذا المتعاقد مخالفاً بالتزامه المتفق عليه في العقد⁽²⁾، وهو ما أكدته المادة 477 من ق م ج: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طراً 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"⁽³⁾.

و المعنى من هذا النص أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة في حالة حسنة، إذاً هو مجبر على القيام بالإصلاحات سواء كانت ضرورية أو تأجيرية متى تطلبت العين المؤجرة هذه الترميمات، لضمان سيرورة العقد و حسن الإنتفاع بها، كما هو متفق عليه بين الطرفين⁽⁴⁾.

فقد يتفق الطرفان في العقد على المقدار الواجب التسليم و المؤجر ملزم بذلك المقدار لكن قد يشوبه نقص فيسأل هذا المتعاقد عن ذلك إلا إذا أثبت أن النقص تافه يمكن تجاوزه، أما إذا كان العيب ملموس يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض أو إنقاص بدل الإيجار.

ففي حالة الزيادة في مقدار العين يتعين التمييز بين ما إذا كان تقدير الأجرة جملة واحدة فللمستأجر الحق في أخذ المال المتفق عليه دون أن يطالبه المؤجر بزيادة الأجرة، أما إذا كانت الأجرة مقدرة بسعر الوحدة يتعين عليهم النظر ما إذا كانت هذه الأخيرة تقبل التبويض من عدمه

¹ المادة 481 من القانون المدني الجزائري.

² زهدي يكن، شرح قانون الموجبات و العقود، إيجار الأشياء، عقد الإيجار، ج9، لبنان، د.س، ص.121.

³ المادة 477 من القانون المدني الجزائري.

⁴ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.95.

فإذا أثبت ذلك جاز للمستأجر أخذ الجزء المتفق عليه دون الآخر، أما إذا كانت لا تقبل التبعيض توجب على المستأجر أخذ الكل شريطة دفع ثمن ما زاد عن قيمة العين(1).

و إعمالاً للقواعد العامة فإن عبء الإثبات يقع على المدعي (المستأجر)، فهو ملزم بتقديم الدليل على صدور الخطأ من الطرف الآخر، و التسليم واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق(2) من بينها البيان الوصفي فيكون دليل إثبات في يد كلا الطرفين و يوفر لهما الحماية في حالة نشوب نزاع حول ماهية العين المؤجرة أو أحد مشتملاتها، فهو بالنسبة للمؤجر يعد دليلاً مكتوباً على تنفيذه لإلتزامه بتسليم المال المؤجر إذا تحقق التسليم وفقاً لما هو متفق عليه بين المؤجر و المستأجر.

ومن جهة أخرى يقدم المستأجر هذا البيان الوصفي كدليل على إخلال المدين بالإنزامة التعاقدية، من هذا المنبر لا يلتزم المستأجر إلا بردها على الحالة التي تسلمها فيها(3)، وهذا البيان الوصفي أقره المشرع ج كإجراء وقائي لمصلحة المستأجر يعفيه من إثبات تسليم الشيء تسليمياً معيياً(4).

المطلب الثاني

وسائل الإثبات التي يلجأ إليها المستأجر

للإثبات أهمية كبيرة في العلاقات القانونية، لذلك أولته التشريعات إهتماماً بالغاً لأنه يتعلق بإثبات أحد طرفي العقد إخلال الطرف الآخر بالإنزامة، ففي هذا الشق سنحاول الإلمام بالوسائل المتاحة للمستأجر للإثبات بها إذا ما أخل المؤجر بأحد إنزوماته التعاقدية، خاصة ما يتعلق بتسليم العين المؤجرة و الحالة التي تسلمها فيها المستأجر، فعب الإثبات هنا يقع على عاتق المستأجر.

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.168.

² أمجد محمد منصور، النظرية العامة للإلتزامات مصادر الإلتزام، ط1، الإصدار الخامس، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان 2009، ص.348.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.96.

⁴ زكريا سرايش، المرجع السابق، ص.19.

ولتعمق أكثر في هذه المسألة خصصنا لدراسة هذا المطلب المتعلق بوسائل الإثبات التي يلجأ إليها المستأجر إلى الإثبات بالبيان الوصفي للعين المؤجرة (الفرع الأول)، آثار غياب محضر المعاينة (الفرع الثاني)، الإثبات بالقرائن و البيينة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الإثبات بالبيان الوصفي للعين المؤجرة

من خلال نص المادة 476 من ق م ج في فقرتها الأولى نجد أن المشرع ج أزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بملحقاتها و مشتملاتها للمستأجر في حالة تصلح للانتفاع المعد لها وفقا لما تم الإتفاق عليه في العقد، فلا يجوز للمؤجر أن يسلم عينا أخرى غير المتفق عليها حتى ولو كانت تزيد عنها في قيمتها أو منفعتها⁽¹⁾، فمثلا إذا أثبت في العقد أن البناية التي تؤجر لإستعمالها مكتب فلا يجوز للمستأجر أن يستعملها للسكن، لأنه إذا أستعملها لغير ما أعدت له يكون هنا قد أحل بالتزامه⁽²⁾.

لكن قد يحدث وأن يغفل المتعاقدان نص المادة 476 من ق م ج على وجه الإنتفاع الذي يمارسه المستأجر على الشيء المؤجر، ففي هذه الحالة يكون إستعماله وفقا للغرض الذي أعدت له، فمثلا إذا تم إستئجار سيارة سياحية ليتنقل بها فلا تصلح ليستعملها هذا الأخير في نقل البضائع و يخرج عن الغاية أو المنفعة التي تنفق وطبيعتها⁽³⁾.

ويتعين على المؤجر أيضا، القيام بالترميمات أو الإصلاحات اللازمة حتى تكون صالحة لكي ينتفع بها المستأجر، ذلك لأن المؤجر ملزم بأن يسلم العين في حالة حسنة تصلح للانتفاع⁽⁴⁾.

¹ المادة 476 من القانون المدني الجزائري.

² عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، أحكام عقد الإيجار، ك5، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص.127.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.95.

⁴ محمد حسن القاسم، المرجع السابق، ص.815.

و بالتالي قد يتفق الطرفان في عقد الإيجار على أن يكون التسليم بموجب محضر أو بيان وصفي يتضمن أوصاف العين بملحقاتها، ذلك من خلال جرد محتوياتها ووصف الحالة التي هي عليها وقت التسليم ثم يلحق هذا المحضر بعقد الإيجار⁽¹⁾.

فلهذا المحضر أهمية مزدوجة بالنسبة لكلا المتعاقدان، فمن ناحية المؤجر يكمن في حصوله على دليل كتابي يثبت به وفاءه بالتزامه بالتسليم، و استلام المستأجر الأعيان المؤجرة و بيان مقدارها والحالة التي تسلمها عليها فلا يستطيع بعد ذلك إدعاء غير ما تضمنه المحضر⁽²⁾، كما أنه يمكن للمؤجر أثناء رد المستأجر العين المؤجرة أن يتفحص مقدارها ما إذا كانت على الحالة التي سلمها فيها أو طراً عليها تغيير؛ أما الأهمية بالنسبة للمستأجر فهو يبين بوضوح الحالة التي تسلم بها العين المؤجرة فهو ملزم فقط بردها على تلك الحالة⁽³⁾.

فتحرير البيان الوصفي يعد إجراء جوازي، غير أنه يكون واجب في حالتين، أولاً في الحالة التي يتفق فيها طرفي العقد على أنه لا يتم التسليم إلا بتحرير هذا المحضر، ثانياً في الحالة التي تقتضي طبيعة العين تحريره⁽⁴⁾.

فإذا إتفق المتعاقدان على تحرير محضر التسليم، كان لأي منهما أن يطلب من الطرف الآخر الإشتراك في إنجازها فإذا امتنع أحدهما عن إجرائه كان للطرف الآخر أن يمتنع عن تسليم العين إذا كان مؤجر وعن تسلمها إذا كان هو مستأجر، وله أن يطلب من المحكمة تعيين خبير يتولى تحرير محضر بذلك، فإذا عين في عقد الإيجار ميعاد لتحرير هذا الأخير كان لكل طرف مطالبة الآخر بإجرائه في هذا الميعاد ذلك للتأكيد الرغبة الجدية في أن يكون التسليم بموجب محضر⁽⁵⁾.

¹ عز الدين سيار، إلتزامات طرفي عقد الإيجار وفقاً لقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013، ص.13.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.821.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.96.

⁴ محمود عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص.121.

⁵ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.822.

أما إذا لم يتفق الدائن و المدين على تحرير محضر التسليم و كانت طبيعة العين تستدعي مثل هذا الإجراء كتأجير شقة مفروشة كان لأي منهما إلزام الآخر في الإشتراك في تحريره، حتى يتحدد إلزام المستأجر بحفظ العين المؤجرة أثناء سريان الإيجار و ردها عند نهايته، أما في حالة عدم الإتفاق فإن للقاضي السلطة التقديرية في تحديد كيفية تحرير المحضر و ميعاده(1).

أما بالنسبة لمصروفات تحريره فإذا وجد إتفاق بشأنه، فإن بعض الفقهاء يروا أن هذه النفقات تكون مناصفة بين المؤجر و المستأجر ذلك على أساس ما يحققه المحضر من فائدة لكلا الطرفين، وهناك من يرى أن هذه النفقات يتحملها المستأجر وحده باعتبار أنها تدخل في مصاريف عقد الإيجار التي على عاتقه، وهناك أيضا من يرى أنها تكون على عاتق من طلب إجراء هذا المحضر لأنه يكون في صالحه، أما رأي آخر فيرى أن المؤجر هو من يتحمل هذه النفقات وحده خاصة في الحالة التي تستدعي تحرير هذا المحضر(2).

أما الرأي الراجح ينادي بوقوع مصروفات تحرير هذا البيان الوصفي على عاتق المؤجر لأن هذا الإجراء يعد عملا متمما لالتزامه بالتسليم(3).

الفرع الثاني

آثار غياب محضر المعاينة

يتضح من خلال نص المادة 3/476 من ق م ج أن غياب محضر المعاينة جعل منه المشرع قرينة على أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة و لو أنها قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، فمن مصلحة المستأجر أن يتوفر مثل هذا المحضر، فتسلم العين دون تحرير بيان وصفي بذلك لا يعني أن عقد الإيجار باطل أو أن هناك عقوبات مباشرة بذلك، فقط أن عدم تحريره يكون في غير صالح المستأجر(4)،

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.822.

² المرجع نفسه، ص.822.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.98.

⁴ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص.149.

إذ أن غيابه يعتبر قد تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة تصلح للإنتفاع بها، بالتالي يكون المستأجر ملزم بردها في حالة حسنة، حتى ولو تم تسليم العين تسليماً معيباً. منه تقوم مسؤوليته العقدية عن أي خلل يصيب المأجور عند إنتهاء الإيجار⁽¹⁾.

فإنّ وجود هذا المحضر ليس إلزامياً لتمام التسليم، إنما يستحسن تحريره لفائدة المستأجر في حالة قيام نزاع بين الطرفين و يستدعي على هذا الأخير الإثبات أن المؤجر قد أخل بالتزامه المنفق عليه في العقد، و أنه قد سلم له العين و ملحقاتها في حالة لا تصلح معها للإنتفاع المقصود.

فإنه تطبيقاً للقواعد العامة إذ كانت غير صالحة للسكن أصلاً، أو كان في الشيء المؤجر نقص كبير يمنع من الإنتفاع به كان في كلتا الحالتين للمستأجر حق طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من منفعة مع التعويض، دون الإخلال بحق المستأجر في إلزام المؤجر بالقيام بإصلاحات تجعله ينتفع بالعين المؤجرة بالقدر المقصود⁽²⁾.

الفرع الثالث

الإثبات بالقرائن و البيئة

عند قيام نزاع بين المتعاقدان بخصوص إخلال المؤجر بالتسليم و عدم تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين جاز لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء وإعمال الوسائل المتاحة قانوناً و المتمثلة في القرائن و البيئة، فقد تكون هذه القرائن قانونية أو قضائية؛ ويقصد بالقرائن القانونية تلك التي يستنبطها القاضي من واقعة ثابتة الدلالة على أمر آخر مجهول لإثباته⁽³⁾.

أما القرائن القضائية فهي تمثل إحدى طرق الإثبات حيث يقوم القاضي من خلاله إستخلاصها من وقائع الدعوى و ظروف ملابساتها، حيث يعفى من تقررت لمصلحته من الإثبات بالطرق الأخرى، المشروع ج لم ينص عليها في نص خاص بل فسح المجال أمام الفقه للاجتهاد

¹ زكريا سرايش، المرجع السابق، ص.17.

² سمير شيهاني، المرجع السابق، ص.153.

³ مفلح عواد القضاة، البيانات في المواد المدنية و التجارية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2007، ص.257.

فيها⁽¹⁾، مقارنة بالمشرع الفرنسي الذي قدم لها تعريف بأنها النتائج التي يستخلصها القانون أو القضاء من واقعة معلومة لواقعة مجهولة في نص المادة 1349 من ق م ف⁽²⁾.

و يقصد بالبيينة بمعناها العام إقامة الدليل على أمر مدعى به عكس الظاهر لذلك يقال البيينة على من ادعى، والمقصود من ذلك ما دام أن المستأجر يدعي أن المؤجر قد أخل بالتزامه بتسليم العين في حالة تصلح للإنتفاع بها على الوجه المعلوم جاز له إثبات ذلك.

أما المعنى الخاص فهي ترادف الشهادة، فكلاهما أداة إثبات تتم أمام القضاة وهي إخبار شخص في مجلس القضاء بعلمه عن واقعة تثبت حق لغيره في مواجهة الآخر، فمادام المستأجر هو من يقع عليه عبء إثبات إخلال المؤجر بالتزامه كان له إثبات الواقعة بشهادة الشهود ذلك بتقديمه مذكرة يبين فيها الوقائع التي يرغب إثباتها بالبيينة مشتملة على أسماء شهوده وعناوينهم بالتفصيل، فلا يجوز للمحكمة أن تأمر بالإثبات البيينة إلاّ بناءا على طلب من المتعاقدين⁽³⁾. فبعد تقديم طرفي العقد طلب الإثبات بالبيينة و نظر المحكمة في هذا الطلب و التحقق من الوقائع المراد إثباتها إذ كانت متعلقة بالدعوى ومنتجة فيها و جائز قبولها، فالمحكمة تقرر قبول الإثبات بالبيينة⁽⁴⁾.

¹ ناجية بن عودة، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019/2018، ص.147.

²Art.1349.c.civil, français: "Les Présomptions, sont des conséquences que la loi ou le magistrat tire d'un fait connu un fait inconnu."

³ مفلح عواد القضاة، المرجع السابق، ص.196.

⁴ المرجع نفسه، ص.197.

المبحث الثاني

إثبات إخلال المؤجر إلتزامه بالصيانة

بعد قيام المؤجر بسليم العين المؤجرة للمستأجر فمن الطبيعي أن يلزمه هذا الأخير بالقيام بأعمال الصيانة، ذلك لأن الغاية من الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، إذ يعد إلتزام المؤجر بالصيانة تكملة لإلتزامه بتسليم الشيء المؤجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها، ذلك لكون عقد الإيجار من العقود الزمنية فإن هذا الإلتزام يبقى قائما طيلة مدة سريان العقد.

لكن قد يحدث و أن يخل المؤجر بإلتزامه بالصيانة و تقوم مسؤوليته العقدية، و يقع عبء إثبات إخلال هذا الأخير على المستأجر باعتباره لم ينتفع بالعين محل التعاقد بالقدر المقصود و يترتب عن هذا الإخلال جزاءات و يكون للمستأجر الخيار في تطبيق أي منها لتكون جزاء له.

فمن خلال هذا المبحث سنتعرض إلى تحديد الإخلال بالصيانة(المطلب الأول)، ثم ننتقل إلى وسائل الإثبات المتاحة أمام المستأجر(المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد الإخلال بالصيانة

يقصد بالصيانة الإصلاحات التي يتعهد المؤجر القيام بها طوال مدة إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ذلك لإبقائها على الحالة التي تمكنها من تأدية الغرض المقصود من الإيجار، فالمؤجر بعد قيامه بالتسليم فإنه لا يلتزم إلا بالترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه هذا كأصل أما الترميمات التأجيرية فقد بيّنا سابقا أنها تقع على عاتق المستأجر.

فاللتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشيء المؤجر يبقى قائما طيلة مدة سريان العقد، فقيامه بمثل هذه الإصلاحات التي تستدعيها العين لتبقى صالحة للإستعمال قد تكون ترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك فور علم المؤجر بها حيث لا يجوز للمستأجر منعه من القيام بها، أو تلك التي ينتفع بها هذا الأخير إنتفاعا كاملا و التي تكون على عاتق

المؤجر متى كانت مستعجلة بشرط توجيه الإعدار له؛ ففي حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة تقوم مسؤوليته، جاز للمستأجر وفقا للقواعد العامة توقيع أحد الجزاءات عليه .

فمن خلال هذا المطالب سنتطرق إلى إثبات إخلال المؤجر بالترميمات الهادفة لحفظ العين المؤجرة(الفرع الأول)، ثم إلى إخلال المؤجر بأعمال الصيانة التي تستهدف ضمان الإنتفاع بالعين المؤجرة(الفرع الثاني).

الفرع الأول

إثبات إخلال المؤجر بالترميمات الهادفة لحفظ العين المؤجرة

فضلا عن كون الترميمات الضرورية لحفظ العين حق للمؤجر فهي تعد إلتزاما يقع على عاتقه، فما يميزها عن الترميمات التي يقوم بها المستأجر أنها عاجلة وضرورية لحفظ المأجور من أي تلف أو هلاك قد يلحق به، ومن أمثلة ذلك إصلاح الجدران المهتدة بالسقوط، ترميم الأرضيات التالفة بفعل المياه....إلخ.

بالتالي مادام أن المؤجر هو المالك الأصلي للشيء المؤجر فهو من يتحمل القيام بمثل هذه الترميمات حفاظا على ملكه من أي تلف أثناء سريان مدة العقد⁽¹⁾، هذا طبقا لنص المادة 2/479 من ق م ج التي تنص: "يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر."⁽²⁾، فمن خلال هذا النص نجد أن المشرع أوجب على المؤجر القيام بالترميمات المستعجلة الخاصة بالشيء المؤجر أثناء مدة سريان عقد الإيجار، باستثناء التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر.

إضافة إلى ذلك لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بمثل هذه الترميمات التي تؤدي إلى حفظ العين المؤجرة من التلف أو الهلاك، ذلك إعمالا بنص المادة 482 من ق م ج

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.108.

² المادة 479 من القانون المدني الجزائري.

التي تنص: "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ المأجور".(1)

فما دام أن الترميمات الضرورية لحفظ المأجور وصيانته من حق المالك بحيث لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها بدعوى أن هذه الأعمال تخل بإنتفاعه بالمأجور لأن حفظ العين مقدم على إنتفاع المستأجر بها، و على المؤجر إخطار المستأجر بهذه الترميمات في مدة معلومة و مناسبة(2).

ففي حالة إثبات المستأجر إخلال المؤجر بالترميمات الضرورية لحفظ المأجور، وترتب عنها إخلال كلي أو جزئي بالإنتفاع بالعين جاز له أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، أما إذا بقي هذا الأخير في العين المؤجرة إلى أن تتم هذه الإصلاحات فإن حقه في طلب الفسخ يسقط(3).

فضلا عن هذه الجزاءات، فإنه تطبيقا للقواعد العامة في الوفاء بالإلتزام يجوز للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، كما يمكنه أن يمتنع عن الوفاء ببديل الإيجار ذلك لجعل المؤجر يفي بإلتزامه(4)، أما إذا لم يقم المستأجر باختيار أحد الجزاءات السالفة الذكر فإن له طلب فسخ العقد متى أدى ذلك إلى حرمانه من الإنتفاع بالعين، و للقاضي السلطة التقديرية في الحكم به من عدمه(5)، أما بالنسبة للتعويض ففي جميع الحالات يطالب بالتعويض عن الضرر الذي ألحقه كلما أثبت إخلال المؤجر بإلتزامه(6).

1 المادة 482 من القانون المدني الجزائري.

2 عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دراسة مقارنة بالتعليقات القضائية، ط3، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، سنة 2014، ص.287.

3 أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1991، ص.259.

4 عز الدين سيار، المرجع السابق، ص.44.

5 عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص.271.

6 علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.281.

الفرع الثاني

إخلال المؤجر بأعمال الصيانة التي تستهدف ضمان الإنتفاع بالعين المؤجرة

يقصد بالترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تلك التي تعد لازمة من أجل أن ينتفع بها هذا الأخير إنتفاعا كاملا و التي قد تكون مستعجلة و قد لا تكون كذلك، فإذا لم يقيم بها المؤجر نقص الإنتفاع⁽¹⁾؛ فلا يكفي أن يسلم المؤجر العين وملحقاتها للمستأجر و تعهده بالقيام بالترميمات الضرورية فقط، و إنما يجب عليه أن يضمن له إنتفاعا هادئا بالشيء المؤجر و إلا سئل عن الفعل الذي يحدث بالعين أو بملحقاتها أي نقص أو تلف⁽²⁾.

فقد تطرقت المادة 483 من ق م ج إلى إلزام المؤجر بضمان التعرض⁽³⁾ بحيث يتضح من خلالها أنه على المؤجر أن يتمتع عن كل تعرض يمنع هذا الأخير من الإنتفاع بالعين المؤجرة.فالتعرض يتحقق بمجرد قيام المؤجر أو أحد أتباعه بعمل أو تصرف من شأنه يؤثر بصفة سلبية على إنتفاع المستأجر بالمأجور بصفة هادئة، فقد يكون هذا التعرض أدى إلى نزع الملكية منه بشكل كلي أو جزئي أو أنه إقتصر على الإنقاص من الإنتفاع فقط⁽⁴⁾، هذا تطبيقا لقاعدة من وجب عليه الضمان إمتنع عليه التعرض.

منه فالمؤجر يلتزم بالإمتناع عن كل تعرض شخصي تجاه المستأجر ، فمتى صدر عنها تصرف يحول دون إنتفاع المستأجر بالمأجور يعتبر تعرضا⁽⁵⁾، فقد يكون هذا التعرض إما قانوني و هو إدعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.

مثال ذلك أن يقوم شخص بتأجير عين غير مملوكة ثم يصبح مالكا لها لسبب من أسباب الملكية كالإرث أو الوصية⁽⁶⁾، هنا لا يجوز للمؤجر أن يحتج في واجهة المستأجر بهذه الملكية بعد

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.113.

² سمير شيهاني، المرجع السابق، ص.161.

³ المادة 483 من القانون المدني الجزائري.

⁴ عز الدين سيار، المرجع السابق، ص.48.

⁵ المرجع نفسه، ص.49.

⁶ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.117.

الإيجار بهدف إستراداد العين، لكن إذا حدث هذا الإحتجاج فللمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان عدم تعرضه الشخصي(1).

أما التعرض المادي فهو كل تعرض يصدر من فاعله يخل بإنتفاع المستأجر بالعين أو بملحقاتها أو من شأنه إزعاج هذا الأخير في إستفء المنفعة، كدخول المؤجر العين دون إستئذان أو إحداث تغييرات فيها كفتح نوافذ جديدة غير تلك الموجودة(2)؛ فاعتبار المؤجر أنه قد أخل بالتزامه بعدم تمكين المستأجر من الإنتفاع جاز لهذا الأخير إثبات أنه تعرض له فعلا وليس مجرد إحتمال(3)، وأن هذا الفعل كان من شأنها لإخلال بالإنتفاع بالعين سواء كان لعدم أو لنقص من هذا الإنتفاع كهدم العين أو جزء منها أو بعض ملحقاتها(4).

وعلى العموم يجب أن يكون الإخلال الصادر من المؤجر واقع أثناء إنتفاع المستأجر بالمأجور و لقاضي الموضوع السلطة التقديرية في تقدير هذه المسألة(5).

المشرع الجزائري لم يورد نصا خاصا على جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية لإنتفاع المستأجر بالعين، غير أنه تطبيقا للقواعد العامة يكون لهذا الأخير الحق في طلب التنفيذ العيني ومطالبته بوقف التعرض وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو اللجوء إلى القضاء المستعجل لإلزامه بذلك أو طلب الفسخ إذا كان هذا المؤجر لا يزال مخلا بالتزامه، في حين يشترط لطلب الفسخ أن يصل إلى درجة الجسامة و للقاضي السلطة في تقدير الحكم به بالنظر إلى حجم الجسامة وأثر إخلاله بها(6).

أما إذا إختار المستأجر إستمرار سريان العقد و البقاء في العين المؤجرة رغم إخلال المؤجر بالتزامه، كان له طلب إنقاص الأجرة بالنسبة للمستقبل بالقدر الذي نقص من إنتفاعه(7)، و

1 عز الدين سيار، المرجع السابق، ص.49.

2 علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.286-287.

3 محمد حسن القاسم، المرجع السابق، ص.854-853.

4 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.305-306.

5 جيروم هوييه، المرجع السابق، ص.728.

6 هلال شعوة، المرجع السابق، ص.121.

7 رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.870.

يتحمل المؤجر تعويض المستأجر بغض النظر عن حسن أو سوء نيته كونه ملزم بتحقيق نتيجة وهي عدم الإخلال بإنتفاع المستأجر بالعين و عدم التعرض له⁽¹⁾.

المطلب الثاني

وسائل الإثبات المتاحة للمستأجر

يرد الإثبات على الواقعة القانونية وليس على الحق ذاته، ذلك أن الواقعة القانونية هي مصدر هذا الحق، وما الحق إلا أثر هذه الأخيرة وقد تكون مادية كحوادث طبيعية و قوة قاهرة أو أفعال تصدر من الإنسان، أما الواقعة القانونية تشمل العقود التي قد يبرمها الشخص. وتتنوع وسائل الإثبات بين الكتابة و شهادة الشهود و القرائن و غيرها من الوسائل.

وإذا ثبت إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة جاز للمستأجر اللجوء إحدى طرق الإثبات لإثبات هذا الإخلال و يكون ذلك مقابل تعويض يقتضيه، وهو ما سنقوم بدراسته في هذا الشطر حيث قمنا بالتقسيم على أساس إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 58/75 (الفرع الأول) إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93-03 (الفرع الثاني) إثبات عقد الإيجار في ظل قانون 05-07 (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إثبات عقد الإيجار في ظل أمر رقم 58/75

المشرع الجزائري خلال هذه الفترة لم ينص صراحة على إلزامية تحرير عقد الإيجار، إنما قد يكون كذلك عقد شفهي و هو ما جاءت به نص المادة 514 من ق م ج في فقرتها الثانية قبل التعديل⁽²⁾، فمن ناحية الشكل المشرع ج ركز على وجود الطابع الرضائي بين المتعاقدين حيث يكتفي لانعقاد عقد الإيجار تطابق الإيجاب و القبول بين المؤجر و المستأجر وفقا

¹ عز الدين سيار، المرجع السابق، ص.53.

² المادة 514 من القانون المدني الجزائري قبل التعديل.

لنص المادة 60 من ق م ج⁽¹⁾، دون قيود شكلية ما عدا ما يتطلب صحة التراضي بين المتعاقدين وفقا للقواعد العامة.

أما من ناحية الإثبات فإن المشرع يجيز إثبات عقد الإيجار في ظل هذا الأمر بجميع وسائل الإثبات و الطرق المتاحة قانونا مع مراعاة ما تقتضيه المادة 333 من ق م ج⁽²⁾ و المادة 30 من ق م ج⁽³⁾، فالإيجار التجاري يمكن إثباته بين أطرافه بجميع الوسائل مهما كانت قيمة التصرف القانوني بين أطراف العلاقة الإيجارية، أما الإيجار المدني يجوز إثباته بجميع وسائل الإثبات إذا كانت قيمته لا تزيد عن 100000 دج، فتحدد قيمة الإيجار بحساب مجموع بدلات الإيجار التي يدفعها المستأجر للمؤجر طوال المدة المتفق عليها لسريان عقد الإيجار.

فإذا كان العقد مدنيا و كانت قيمة العقد تزيد عن 100000 دج أو غير محدد القيمة فإن إثباته يخضع للكتابة و لا تجوز فيه البيينة طبقا للمادة 333 من ق م ج، أما إذا كان العقد تجاريا فإنه يجوز إثباته بكافة الوسائل التي ترى المحكمة وجوب قبولها طبقا للمادة 30 من ق م ج و المادة 333 من ق م ج.

الفرع الثاني

إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93-03

المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 نصت على ضرورة إنعقاد عقد الإيجار كتابة وفقا للنموذج المحدد عن طريق التنظيم، و أكد المشرع بموجب هذا النص على أن الجزاء المترتب على مخالفة هذه الطريقة في الانعقاد لا يرتب البطلان و إنما يخول للمستأجر البقاء في العين المؤجرة لمدة سنة تسري من تاريخ إكتشاف هذه المخالفة بشرط أن يكون المستأجر حائز عل وصل من وصولات بدلات الإيجار أو أي وصل لتسديد فواتير الكهرباء و الغاز.

¹ المادة 60 من القانون المدني الجزائري.

² المادة 333 من القانون المدني الجزائري.

³ أمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، ج ر ع 101، الصادر بتاريخ 19/12/1975 المعدل بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 06/02/2005، ج ر ع 11، الصادر في 07/02/2005.

الفرع الثالث

إثبات عقد الإيجار في ظل قانون 05/07

عدل هذا القانون في 13 ماي 2007 و يتضمن هذا التعديل موقف المشرع حول مسألة الشكل و إثبات عقد الإيجار، فقد أضاف في هذا التعديل نص المادة 467 مكرر من ق م ج و التي جاء فيها الإشارة إلى وجوب انعقاد عقد الإيجار كتابة و إلا كان باطلا مع وجوب أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت، فنص المادة 467 مكرر من ق م ج تؤكد الطابع الشكلي لانعقاد العقد إذ أنه لا يكفي تطابق إرادتي الطرفين فقط بل يجب إفراغه في قالب شكلي وفي حالة مخالفة الطابع الشكلي فإنه يترتب بطلان العقد⁽¹⁾.

فمادام أن عقد الإيجار لا وجود له بدون شكلية الكتابة فإن إثباته يكون أيضا بسند مكتوب ولا يقبل إثباته بوسائل أخرى كشهادة الشهود

¹ المادة 467 مكرر(قانون رقم 05-2007 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007) تنص على ما يلي: ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا.

خاتمة

اتضح لنا من خلال بحثنا في موضوع إثبات الخطأ في عقد الإيجار أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق كل من المؤجر و المستأجر، وكيفية دفعهما للمسؤولية في حالة قيام نزاع موضوعه إخلال أحدهما بواجباته المنفق عليها في العقد؛ بحيث تعتبر النزاعات الخاصة بالإيجار من أهم النزاعات المعروضة على القضاء، نظرا للإقبال الواسع من الأفراد لإبرام هذا النوع من العقود.

ونحن تطرقنا في هذه الدراسة إلى إثبات الخطأ العقدي للمستأجر و الذي تناولنا فيه حالات أين يعفى المؤجر من إثبات خطأ هذا الأخير، فإذا هلكت العين المؤجرة بسبب غير الحريق يكون خطأ المستأجر مفترض قابل لإثبات العكس، ذلك ما يمكنه من دفع هذه المسؤولية بإثبات حفاظه على العين المؤجرة ببذله العناية اللازمة لتحقيق الغاية و عدم إجراء أي تغيير على الشيء المؤجر إلا بحصوله على إذن كتابي من المؤجر.

أضف إلى ذلك قد يحدث و أن يتلف الشيء المؤجر بسبب قوة قاهرة أو بفعل الغير، ليس هذا فقط هناك حالات أخرى أين يمكن أن يصيب العين هلاك بسبب الحريق ففي هذه الحالة يكون خطأ المستأجر مفترض غير قابل لإثبات العكس، فقد تستأجر العين من طرف شخص واحد فيكون مسؤولا عن كل ضرر يصيبها سواء كان عقار أو منقول على عكس حالة تعدد المستأجرين فقد حصرت في العقارات دون المنقولات فكل منهم يسأل حسب الجزء الذي يشغله.

خلافا لهذا فإن ثمة حالات أيضا أين يستوجب على المؤجر إثبات إخلال المستأجر بإلتزامه كإثبات عدم الوفاء بالأجرة، وفي حالة إدعاء المؤجر إخلال المستأجر بإلتزامه برد العين المؤجرة فيحق للمدعى عليه(المستأجر) نفي هذا الإدعاء بإثباته رد الشيء المؤجر في الحالة التي تسلمها فيها وذلك بموجب محضر الرد الذي يعتبر قرينة لمصلحة المستأجر. كما أن المشرع فتح المجال أمام المؤجر بالإثبات بجميع الوسائل في الإخلال بالإلتزامات الأخرى المتمثلة في إستعمال العين حسب ما أعدت له و إجراء الترميمات التأجيرية هذا ما وقفنا عليه في الفصل الأول.

و خلصنا من خلال دراسة الفصل الثاني إثبات الخطأ العقدي للمؤجر، بحيث قد يصدر منه تصرفات تضر بمصالح الطرف الآخر كالإخلال بالتسليم، فقد يمتنع المؤجر من التسليم نهائيا

أو ينفذ هذا الإلتزام بشكل معيب أو قد يتأخر في التسليم، و القانون منح للمستأجر وسائل يلجأ إليها لإثبات هذا الإخلال و يتحقق ذلك إما عن طريق البيان الوصفي أو القرائن و البينة.

لا ينحصر إخلال المؤجر بالإلتزامه بالتسليم إنما قد يحدث و أن يخل بالترميمات التي تقع على عاتقه سواء تلك التي تهدف لحفظ المأجور أو الترميمات التي تستهدف حسن الإنتفاع و ضمان سيرورة العقد بشكل هادئ، و للمستأجر جميع الوسائل لإثبات هذا الإخلال كما أجاز له القانون القيام بنفسه بهذه الترميمات لكن على نفقة المؤجر بعد القيام بإعداره.

توصلنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن المشرع الجزائري أسس مسؤولية هلاك العين بغير الحريق على الخطأ المفترض القابل لإثبات العكس، بحيث يجوز للمستأجر نفي المسؤولية عنه بإثباته حدوث الهلاك رغم بذله عناية الرجل العادي و استعمال الشيء المؤجر إستعمالاً مألوفاً.

إذا هلكت العين المؤجرة بسبب غير الحريق يكون المستأجر مسؤولاً دون سواء و خطئه مفترض غير قابل لإثبات العكس، و لدرء هذه المسؤولية لا يكفي إثباته عناية الرجل العادي بل يتوجب عليه إثبات السبب الأجنبي.

تقوم المسؤولية العقدية للمتسبب في الضرر تلقائياً بمجرد إخلاله بأحد إلتزاماته المتفق عليها في العقد و تحميل المضرور عبء الإثبات في هذه الحالة.

في حالة تماطل المؤجر عن إجراء الترميمات الواقعة على عاتقه بعد إعداره جاز للمستأجر القيام بها على نفقة المؤجر.

- ❖ نوصي المشرع بتعديل نص المادة 492 من ق م ج ذلك من خلال منح بعض من الحرية للمستأجر لإجراء تغييرات على العين على وجه الإنتفاع دون شرط الحصول على إذن كتابي من المؤجر.
- ❖ ندعو المشرع إلى تخصيص نصوص لتسليم العين المؤجرة بدلا من إحالتنا إلى أحكام تسليم المبيع نظرا للإختلاف القائم بينهما من حيث الطبيعة و الخصائص.
- ❖ حبذا لو أن المشرع قدم تعريفا للقارئ في نص خاص لتفادي التأويلات و الجدل الفقهي حول هذه المسألة لتسهيل اللجوء إليها في حالة قيام نزاع.
- ❖ نأمل من المشرع أن يوضح أكثر مضمون نص المادة 494 من ق م ج و يبين أي نوع من الترميمات التي تقع على عاتق المستأجر.

قائمة المراجع

❖ المراجع باللغة العربية:

أولاً: الكتب

- 1_ آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، البيع و الإيجار، قانون المالكين و المستأجرين، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1999.
- 2_ أمجد محمد منصور، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، ط1، الإصدار الخامس، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2010.
- 3_ أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1991.
- 4_ المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004.
- 5_ العربي بلحاج، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن.
- 6_ جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأنشطة التربوية، الجزائر، 2001.
- 7_ جيروم هوييه، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، 2003.
- 8_ ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 9_ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 10_ زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة، ج1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017.
- 11_ زهدي يكن، شرح قانون الموجبات و العقود، إيجار الأشياء، عقد الإيجار، ج9، لبنان، د س ن.

قائمة المراجع

- 12_ سعيد السيد قنديل، المسؤولية العقدية في مجال المعلوماتية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014.
- 13_ سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها و تشريعا و قضاء، د ط، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017.
- 14_ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998.
- 15_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، ج5، ط3 الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
- 16_ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2010.
- 17_ _____، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين، ط10، دار الثقافة، الأردن، 2016.
- 18_ عبد الحكيم فودة، آثار الظروف الطارئة و القوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن.
- 19_ عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، أحكام عقد الإيجار، الكتاب الخامس، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 20_ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دراسة مقارنة بالتعليقات القضائية، ط3، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2014.
- 21_ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون المدني الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
- 22_ محمد حسن القاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين(الضمان)، الإيجار(دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.

قائمة المراجع

- 23_ محمود الكيلاني، قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2010.
- 24_ محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د س ن.
- 25_ مفلح عواد القضاة، البيانات في المواد المدنية و التجارية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2007.
- 26_ موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج6، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 27_ نبيل إبراهيم السعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 28_ نزيه كباره، العقود المسماة، البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2010.
- 29_ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا: الأطروحات و المذكرات الجامعية:

1_ أطروحة الدكتوراه:

- 1_ ناجية بن عودة، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019/2018.

2_ المذكرات الجامعية:

°مذكرات الماجستير:

11_ خديجة زروقي، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2012.

2_ عزالدين سيار، إلتزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013.

°مذكرات الماستر:

1_ ديهية يحياوي، نعيمة تنساوي، هلاك العين المؤجرة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2017.

2_ نور الدين تيران، شوقي مناول، قيمة إذن المؤجر في الإيجار المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019/2018.

ثالثا: المقالات:

1_ بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الراقيدين الحقوقية، م10، عدد38، 2008، ص.ص119-163.

2_ نجات قاسي، "عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه"، مجلة القانون و المجتمع و السلطة، مجلد09، عدد01، 2020، ص.ص 96-110.

رابعاً: النصوص القانونية:

1_أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر ،جج، عدد76 الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.

2_أمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، ج ر ع 101، الصادر بتاريخ 19/12/1975 المعدل بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 06/05/2002، ج ر ع 11، الصادر في 07/02/2005.

3_المرسوم التنفيذي رقم 147/76، المتضمن العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، جريدة رسمية 12 لسنة 1977.

❖ المراجع باللغة الفرنسية:

1_Ouvrage:

1_ *PASCAL PUIG, Contrats Spéciaux, 4eme Édition, Dalloz, Paris, 2011.*

2_Texte juridique:

1_ *Code civil français, Dalloz, 1997-1998.*

الفهرس

الشكر و التقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

2	مقدمة-----
04	الفصل الأول: إثبات الخطأ العقدي للمستأجر-----
06	المبحث الأول: حالات إعفاء المؤجر من الإثبات-----
06	المطلب الأول: الخطأ العقدي المفضي إلى هلاك العين المؤجرة بغير الحريق-----
07	الفرع الأول: إثبات المستأجر إلتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة-----
08	أولاً: بذل عناية الرجل العادي-----
09	ثانياً: عدم إحداث أي تغيير في العين المؤجرة-----
10	الفرع الثاني: إثبات السبب الأجنبي-----
10	أولاً : القوة القاهرة-----
11	ثانياً: فعل الغير-----
11	المطلب الثاني: الخطأ العقدي المفضي إلى هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق-----
12	الفرع الأول: حالة شغل العين من طرف مستأجر واحد-----
14	الفرع الثاني: حالة شغل العين من طرف مستأجرين متعددين-----
16	المبحث الثاني: حالات وجوب إثبات المؤجر لخطأ المستأجر-----
16	المطلب الأول: ضرورة إثبات الخطأ مع تقرير قرينة لمصلحة المستأجر-----

الفهرس

- 17----- الفرع الأول: إثبات عدم الوفاء بالأجرة
- 18----- الفرع الثاني: محضر الرد قرينة لمصلحة المستأجر
- 19----- المطلب الثاني: ضرورة إثبات الإخلال بباقي الإلتزامات بجميع وسائل الإثبات
- 20----- الفرع الأول: إخلال المستأجر بالترميمات التأجيرية
- 22----- الفرع الثاني: إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين بمعيار الرجل العادي
- 25----- الفصل الثاني: إثبات الخطأ العقدي للمؤجر
- 27----- المبحث الأول: إثبات إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة
- 28----- المطلب الأول: تحديد الإخلال بالتسليم
- 29----- الفرع الأول: إثبات التأخر في التسليم
- 31----- الفرع الثاني: إثبات عدم التسليم
- 32----- الفرع الثالث: إثبات التسليم المعيب
- 33----- المطلب الثاني: وسائل الإثبات التي يلجأ إليها المستأجر
- 34----- الفرع الأول: الإثبات بالبيان الوصفي للعين المؤجرة
- 36----- الفرع الثاني: آثار غياب محضر المعاينة
- 37----- الفرع الثالث: الإثبات بالقرائن و البيئة
- 39----- المبحث الثاني: إثبات إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة
- 39----- المطلب الأول: تحديد الإخلال بالصيانة
- 40----- الفرع الأول: إثبات إخلال المؤجر بإجراء الترميمات الهادفة إلى حفظ العين المؤجرة

الفهرس

- الفرع الثاني: إخلال المؤجر بأعمال الصيانة التي تستهدف ضمان الإنتفاع بالعين المؤجرة 42-
- المطلب الثاني: وسائل الإثبات المتاحة أمام المستأجر ----- 44
- الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في ظل أمر رقم 58/75----- 44
- الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03-93 ----- 45
- الفرع الثالث: إثبات عقد الإيجار في ظل قانون رقم 05/07 ----- 46
- خاتمة ----- 47
- قائمة المراجع ----- 51
- الفهرس ----- 57

ملخص

لقد حظي عقد الإيجار باهتمام وإقبال من مختلف التشريعات، وذلك للأهمية و الدور الفعال الذي يلعبه هذا الأخير على الصعيد الإقتصادي و الإجتماعي سواء كان محله عقارا أو منقولا.

فإذا أخل المستأجر بأحد بنود العقد يحق للمؤجر الرجوع عليه، بالتالي يتحمل هذا المتعاقد عبء إثبات إخلال المستأجر بإلتزاماته التعاقدية هذا من جهة، ومن جهة أخرى القانون سمح للمستأجر بدرء المسؤولية عنه بإثباته خلاف ما يدعيه المؤجر.

كذلك قد يخل المؤجر بإلتزاماته بالتالي يقع عبء الإثبات على المستأجر إعمالا لقاعدة البينة على من ادعى، وعلى المؤجر كذلك بإثبات العكس و يتحقق ذلك بكافة الوسائل.

Résumé

Le contrat de location a reçu l'attention et l'intérêt de diverses législations, ceci est dû à l'importance et au rôle effectif que joue ce contrat sur le plan économique et social, qu'il s'agisse d'un lieu immobilier ou mobilier.

Si le locataire ne respecte pas l'une des clauses du contrat, le bailleur a le droit d'exercer un recours contre lui. Par conséquent, cet entrepreneur a la charge de prouver le manquement du locataire à ses obligations contractuelles d'une part, d'autre part la loi a permis à ce locataire de se soustraire à sa responsabilité en le prouvant contrairement à ce que prétend le propriétaire.

De même, Le bailleur peut manquer à ses obligations, la charge de la preuve incombe donc au preneur, agissant sur la base des preuves, à celui qui a réclamé et au bailleur ainsi qu'à prouver de contraire, ceci est réalisé par tous les moyens.