



جامعة أكلي محند أولحاج – البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: قانون خاص

محاضرات في مقياس العقود الخاصة عقد الإيجار

مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس

تخصص: قانون خاص

إعداد: د/ معزوز دليلة

أستاذة محاضرة "أ"

السنة الجامعية: 2021/2020

مقدمة

يعتبر الإيجار من العقود الأكثر تداولاً بين أفراد المجتمع ، فهذا العقد قد شهد تطور ملحوظاً عبر العصور مما جعل التشريعات تبادر في وضع قواعد تنظمه.

فهو من أحد العقود المسماة التي نظمها المشرع الجزائري وأخصها بنصوص كثيرة سواء في القانون المدني أو بعض القوانين الخاصة.

تناول المشرع الجزائري عقد الإيجار بموجب الأمر 58-75⁽¹⁾ ضمن الباب الثامن الموسوم بـ " العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء فنظم احكامه ضمن الفصل الاول: عقد الايجار وذلك من المادة 467 إلى غاية المادة 537، كما أنه ألغى مواد كثيرة عند صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93⁽²⁾ واستحدث نصوصاً ضمن القانون رقم 05-07 المعدل والمتمم للامر رقم 58-75.

ولقد تم تعريف عقد الايجار في المادة 467 بأنه: " الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم.

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

فمن خلال هذا التعريف تبرز بعض أحكام عقد الايجار المتمثلة في التزام المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ، والتزام المستأجر بدفع بدل الايجار، لكن في سبيل دراسة هذا العقد والالمام به حاولنا التطرق اليه من مختلف المسائل القانونية لتبسيط فهمه للطلبة .

لذا تم تقسيم الدراسة الى فصلين بحيث تضمن الفصل الأول منها على ماهية عقد الايجار متضمناً مبحثين بحيث تضمن المبحث الأول: مفهوم عقد الايجار و تناولنا

(1) أمر 58-75 يتضمن القانون المدني، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، جريد رسمية عدد 78 مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم بقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 متضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31 الصادر في 13 مايو 2007.

(2) مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993، متضمن النشاط العقاري مؤرخ في 01 مارس 1993، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخ في 03 مارس 1993 ملغى بموجب القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 06 مارس 2011.

فيه كل من تعريف عقد الايجار وتمييزه عن العقود المشابهة له ثم خصائص عقد الايجار وطبيعته القانونية، أما المبحث الثاني تضمن أركان عقد الايجار، إثباته ونفاذه، بحيث تضمنت الأركان كل من التراضي والمحل والشكلية، أما السبب نظرا لعدم اختلافه عن السبب المطلوب في العقد في القواعد العامة، فلم نذكره، فأضفنا كل من إثبات ونفاذ عقد الايجار لأنهما يحملا أهمية هامة من الناحية التطبيقية.

أما الفصل الثاني تناولنا فيه آثار عقد الايجار، انتهائه وتجديده بحيث تضمن المبحث الأول التزامات المؤجر بدءا من تسليم العين المؤجرة، وضمان الصيانة، والالتزام بالضمان (ضمان التعرض والعيوب الخفية) ، أما التزامات المستأجر تبدأ من استعمال العين المؤجرة ودفع بدل الايجار ثم رد العين المؤجرة بعد انتهاء الانتفاع ومدة الايجار. أما المبحث الثاني فكان حول انتهاء عقد الايجار وتجديده.

الفصل الأول

ماهية عقد الأيجار

الفصل الأول

ماهية عقد الايجار

يعتبر عقد الايجار من العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء، فهو أكثر العقود تداولاً بين الأشخاص نظراً للطابع الاقتصادي والاجتماعي الذي يكتسبه مما أتاح للمستأجرين الانتفاع بما لا يملكون وللملاك باستغلال أملاكهم ايجاراً.

لقد تعرض عقد الايجار لعدة تعريفات فقهية وكذلك قانونية وردت ضمن التشريعات المدنية المختلفة، ومنها القانون المدني الجزائري، ومن خلال ذلك برزت لعقد الايجار عدة خصائص التي تميزه عن جل العقود الأخرى التي تمده شبيهاً، مثل عقد العارية والشركة والوكالة وغيرها وتجعله ذو طبيعة قانونية مختلفة عنهم.

فعقد الايجار كغيره من العقود المسماة يخضع للأحكام العامة لنظرية العقد الواردة في القانون المدني التي حددت أركانه المتمثلة في ركن التراضي والمحل والسبب والشكلية، سوف نحاول من خلال هذا الفصل تناول مفهوم عقد الايجار في (المبحث الأول) ثم أركان عقد الايجار، اثباته ونفاذه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم عقد الايجار

يعتبر عقد الايجار أكثر العقود ممارسة من قبل الأشخاص الطبيعية او الاعتبارية، فهو الآلية التي تمكن كل من المؤجر والمستأجر تبادل المصالح بينهما، وترتيب التزامات عليهما - ولذا هذا العقد يثير البحث عن تعريفه وتميزه عن العقود المشابهة له (المطلب الأول) وكذا دراسة خصائصه وطبيعته القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الايجار أهميته وتمييزه على العقود المشابهة له.

وردت عدة تعريفات لعقد الايجار وهذا نظرا لتنوع اهميته في المجتمع (الفرع الأول) كما ان هذا العقد يتميز عن العقود المشابهة له من مختلف الجوانب القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الايجار لغة واصطلاحا.

تميز عقد الايجار بعدة تعريفات سواء من الجانب اللغوي (أولا) أو من الجانب الاصطلاحي (ثانيا).

أولا: تعريف الايجار لغة.

جاء لفظ الايجار من الأجر الذي هو الجزاء على العمل والجمع أجور، والاجارة من أجر يأجر أجرا، ومنه جاءت الأجرة، والاجارة هو ما أعطيت من أجر، وهي أيضا الكراء⁽¹⁾، والأجر هو الثواب، كقول العرب: آجرك الله، أي أثابك الله، وقد أجره الله، يأجره ويأجره أجرا وآجره الله إيجارا. وقول الله تعالى: ﴿وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا﴾ قيل هو الذكر الحسن، وقيل: الولد الصالح، وقوله تعالى: ﴿فَبَشِّرْهُ بِمَغْفِرَةٍ وَأَجْرٍ كَرِيمٍ﴾ الأجر الكريم هو الجنة، وأجر المرأة مهرها، إذ قال الله تعالى: ﴿فَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾⁽²⁾.

ثانيا: تعريف الايجار اصطلاحا.

تميز الايجار بعدة اصطلاحات في القوانين المختلفة، مثلا عقد التأجير، عقد الاجارة، عقد الكراء، فنذكر المصطلح الوارد في القانون المدني الجزائري في المادة

⁽¹⁾ محمد بن مكرم بن علي ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، ط3، بيروت، لبنان، 1414 هـ، ج 4، ص

10.

⁽²⁾ سورة العنكبوت، الآية 27 - سورة يس، الآية 11 - سورة النساء، الآية 24.

1/467 بأنه: " عقد يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم " وهذا التعريف قريب من نص المشرع الفرنسي في المادة 1709 من القانون المدني⁽¹⁾. فتعريف المادة 467 ورد ضمن القسم الأول المعنون (الإيجار بصفة عامة) وتحت عنوان فرعي سمي ب: " أركان عقد الايجار " مما يدل على بسط المشرع سلطته على مسألة تنظيم علاقة الايجار وبتسطير المبادئ العامة والخطوط العريضة لإبرام هذا العقد، وترك المسائل التفصيلية لإرادة المتعاقدين بقصد تكملتها والاتفاق عليها⁽²⁾.

فيلاحظ من تعريف المشرع الجزائري لعقد الايجار أنه حاول تقديم تعريفا متضمنا بعض المصطلحات القانونية المتمثلة في " العقد "، وهذا الاخير بالضرورة يشترط اركاناً لإبرامه، كما ذكر بعض احكامه وهي: أن الايجار بحسب الأصل عقد بين طرفين (المؤجر والمستأجر)، ويحدد فيه بدل الايجار (الذي قد يكون نقداً أو القيام بعمل) فهو التزام يقع على عاتق المستأجر وتحدد فيه المدة الزمنية وكذا محل العقد (أي العين المؤجرة أو شيء معين غير قابل للاستهلاك) حتى يتمكن المستأجر من رده للمؤجر لاحقاً، اي قبل او بعد نهاية مدة الايجار.

كما يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع من هذا الشيء، العين المؤجرة، فهو التزام وواجب يقع على عاتق المؤجر، وهو يشكل حقاً شخصياً بالنسبة للمستأجر.

⁽¹⁾ Art 1709 CCF: "Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer".

Voir aussi: Beatrice .BOUDELOIS, Droit civil, les contrats spéciaux (Les contrats portant sur une chose, les contrats de prestations de services, les contrats aléatoires, les contrats portant sur les litiges) Dalloz, Paris, 2009, p32.

⁽²⁾ علاق عبد القادر الايجار المدني من التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 1، العدد 03، ديسمبر 201، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، ص 12.

ثالثاً: أهمية عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، فهو وسيلة لحصول الافراد على منافع الأشياء المؤجرة حتى اصبحت له أهمية من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية والقانونية.

1: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية

يُعد الإيجار وسيلة تمكن الشخص الحصول على ايواء لأن ليس في مقدور كل شخص أن يمتلك مسكناً ولهذا بواسطة الإيجار يستطيع الحصول على مأوى والانتفاع منه، فهو وسيلة توفر الراحة و تسهيل الحياة اليومية وتبسيطها و تحقيق الحماية الأساسية له.

2: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاقتصادية

يحتل عقد الإيجار مكانة هامة في التعامل والنشاط الاقتصادي، فهو يؤدي مساهمة فعالة في تسيير المعاملات التجارية وتداول الأموال، وبالتالي تنشيط الحركة الاقتصادية حيث يمكن الملاك أصحاب المحلات من استغلال عقاراتهم وبالمقابل يمكن للتجار وحتى لافراد الخواص بالانتفاع بها واستغلالها في مختلف الأنشطة . كما أنه يوفر مصدر الرزق للمؤجرين ، فلا شك أن أغلبية أهل الريف يعتمدون في أرزاقهم على تأجير الاراضي الزراعية المملوكة لهم والعيش ببدل الإيجار المقبوض من الكراء . كما أن التأجير يوفر للمهني أو الحرفي المكان المناسب لممارسة نشاطه والحصول على الرزق من اجل الاتفاق على عائلته⁽¹⁾.

(1) محمد حسن قاسم، العقود المسماة (المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،

3: أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية

انتشار هذا العقد بين الأفراد، يجعل احتمالات وقوع المنازعات والمشاكل الكثيرة الناشئة عنه بين المؤجر والمستأجر، وهذا ما جعل مختلف القوانين المهمة بموضوع الإيجار بتنظيم القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، مراعية مصلحة المستأجر دون التضحية بمصلحة المؤجر، بل إن كثيرًا من الدول الحديثة نصت في دساتيرها على أن "ينظم القانون على أسس اقتصادية، مع مراعاة قواعد العدالة الاجتماعية، العلاقة بين العمال وأصحاب العمل، وعلاقة ملاك العقارات بمستأجريها"⁽¹⁾ كما أن يعد القانون المتعلق بالإيجار من أهم القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم اليومية⁽²⁾.

الفرع الثاني

تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له.

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص جد هامة ينفرد بها عن غيره من العقود الأخرى إلا أن هناك الكثير من العقود أو التصرفات القانونية تتشابه مميزاتا بعقد الإيجار، الأمر الذي يفرض التمييز بين هذا العقد و عقد الإعارة وعقد الوديعة (أولاً) وعن عقد الشركة والمقاوله (ثانياً) و تمييزه عن عقد الوكالة وحق الانتفاع (ثالثاً) وأخيراً تمييز عقد الإيجار عن البيع الإيجاري (رابعاً).

أولاً: تمييز عقد الإيجار عن عقد الإعارة والوديعة.

يتشابه عقد الإيجار وعقد الإعارة في كون كل واحد منهما يرد على الانتفاع بالشيء، لكن عقد الإيجار هو الانتفاع بشيء بمقابل، أما عقد الإعارة فهو انتفاع دون مقابل، هو إذن من عقود التبرع. كما تعتبر عقود الإعارة من العقود العينية التي لا

(1) بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، دون ذكر دار النشر، الكويت 1981، ص 09.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 25.

يكفي لانعقادها مجرد التراضي ،بل لابد من القبض لتتمامها بينما عقد الايجار فهو عقد رضائي أصلا.

كما ان التفرقة بينهما تكون في بعض الحالات، كما لو باع شخصا منزلا واتفق مع المشتري أن يظل ساكنا فيه مدة معينة قبل تسليمه له، فهل يعد المالك السابق مستأجرا أو مستعيرا ؟

ذهب جانب من الفقه⁽¹⁾ الى القول أن هذا العقد لا يعد ايجارا لأن اعتباره كذلك قد يؤدي إلى تطبيق قانون المالكين والمستأجرين، مما يجعل للعقد امتدادا قانونيا، وبالتالي يكيف هذا الفقه هذا العقد بأنه بيعا.

غير أن جانب اخر من الفقه⁽²⁾ يرى في هذه الحالة السابقة أنها إذا تم مراعاة حق انتفاع البائع بالمبيع في تحديد الثمن ، فهو عقد ايجار، أما إذا حدد الثمن دون مراعاة ذلك، فهو عقد إعاره.

أما بالنسبة للتمييز بين عقد الايجار وعقد الوديعة، فنجد أن محل عقد الايجار هو المنفعة التي يحصل عليها المستأجر في فترة معينة مقابل بدل معلوم، غير عقد الوديعة، فلا نجد فيه انتفاع بالشيء المودع لديه ،بل يلتزم المودع عنده بالمحافظة على الشيء ولا يدفع بدلا، كما يلزم المودع بتسليم الوديعة بمجرد طلبها من صاحبها لكن العين المؤجرة لا يلتزم المستأجر بردها إلا بعد انقضاء مدة عقد الايجار وقبل ذلك لاسباب معينة.

ثانيا: تمييز عقد الايجار عن عقد الشركة وعقد المقاوله.

عقد الشركة من العقود التي يلتزم بمقتضاها شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع مالي بتقديم حصة من المال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا

(1) سمير عبد السيد تناغو، عقد الايجار، الدار الجامعية، مصر، 1984، ص 11.

(2) سليمان مرقس، عقد الايجار، شرح القانون المدني، العقود المسماة، جزء 3، المجلد الثاني، عقد الايجار، ط4، القاهرة، مصر 1985، ص 32.

المشروع من ربح أو خسارة، فيعتبر اقتسام الأرباح والخسارة ركنا جوهريا في عقد الشركة، وهذا أمر منطقي تقتضيه فكرة الشراكة ذاتها بما تفرضه من اتحاد في المصالح بين الشركاء ورغبتهم في قبول المخاطر المشتركة التي تواجه المشروع الذي تم انشاء الشركة من أجل تحقيقه.

غير أن في عقد الايجار، يلتزم المستأجر بدفع (البدل) أجرة معينة للمؤجر ولا شأن لهذا، لأخير في كيفية باستغلال المستأجر للعين المؤجرة⁽¹⁾، الا انه يشترط ان يكون استغلاله وانتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا معقولا مشروعاً .

ويتميز عقد الايجار عن عقد المقاوله في كون عقد المقاوله عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر لقاء أجر أو مقابل⁽²⁾، ينتفع طالب هذه الخدمة بها، ومن ذلك قد يلتبس الأمر بينها وبين عقد الايجار، لكون هذا الأخير يرد على منفعة، ويتضح ذلك عندما يرد العقد على عمل أحد المتعاقدين وعلى الانتفاع بشيء يقدمه للمتعاقد الآخر في ذات الوقت نفسه.

لذا، بالرغم من وجود فرق بين عقد المقاوله وعقد الايجار، فهناك بعض الحالات يصعب فيها التفرقة بينهما، وهي حالات شائعة متمثلة في العقود المبرمة بين المستهلكين ومقدمي الخدمات (ماء، كهرباء، غاز...) فمن يتعاقد مع هؤلاء، هل يعد العقد هنا عقد ايجارا أو عقد مقاوله؟ هناك من يرى⁽³⁾ أنه عقد مقاوله على العمل المقدم من إحدى هذه الشركات المقدمة للماء أو الكهرباء أو الغاز.

(1) رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1996، ص 80.

(2) سعدون العامري، الوجيز في عقود المسماة - عقدي البيع والايجار، دون ذكر دار النشر، بغداد 1974، ص 207، صاحب الفتاوي، مؤلف مشترك مع منذر الفصل، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة دار الثقافة للنشر، عمان الأردن 1996 ص 174، أنظر كذلك لدى: جعفر الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل، مطبعة الجيل العربي الموصل، العراق 2003، ص 11.

(3) علي هادي العبيدي، العقود المسماة من البيع والايجار، ط2، المركز القومي للنشر، دار الثقافة، الأردن، 2005، ص 212.

غير انه جاء في بعض الأحكام القضائية⁽¹⁾ أن هذا العقد يعد عقد ايجار لمعدات وآلات الشركة ،وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الكلية الوطنية⁽²⁾ أن هناك عقد مقاوله بالنسبة لعمل المصلحة وعقد ايجار فيما يتعلق بالمعدات والآلات، فهو إذن عقد مركب (ايجار ومقاوله).

ثالثا: تمييز عقد الايجار عن عقد العمل وحق الانتفاع.

يعد عقد العمل اتفاق شخصي أو كتابي صريح أو ضمني يتعهد العامل فيه بأن يعمل لحساب صاحب العمل وتحت إدارته وذلك مقابل أجر، فعقد العمل إذن يرد على العمل الذي يقدمه العامل غير أن عقد الايجار يرد على الشيء المأجور.

وقد يتشابه العقدين ويصعب التمييز بينهما ،وذلك كما في حالة تسليم شركة سيارات أجرة سيارة لسائق حتى ينقل بها الأشخاص أو البضاعة مقابل أن يأخذ جزءا من الأجر الذي يدفعه العملاء ،ثم يعطي الباقي للشركة، فهل يمكن اعتبار هذا الاتفاق عقد عمل بحيث يكون السائق عاملا لدى هذه الشركة أم أنه عقد ايجار ويكون السائق بها مستأجرا ضمن الشركة ؟

ذهب رأي راجح⁽³⁾ إلى القول أن لمعرفة التكليف القانوني لهذا العقد ،يجب التركيز على معرفة عن مدى للشركة حق الاشراف والتوجيه على السائق، فإن كان الأمر كذلك فهو عقد عمل، أما إذا لم يكن للسائق هذه التبعية فهو عقد ايجار.

كما يتميز عقد الايجار عن حق الانتفاع لكون أن هذا الأخير هو حق للمنتفع باستعمال عين أو شيء ويخص الغير و استغلالها ما دامت قائمة على حالها ،وإن لم

(1) محكمة باريس 21 مارس 1881 مشار إليه لدى :قاسم ثروت الشرح أحكام عقد الايجار، ط1، جامعة العراق، بغداد 1975 ، ص 400.

(2) قرار رقم 361 صادر في 1917/10/03، المحاماة المصرية، العدد8، ص 208، مشار إليه لدى: عباس العبودي الشرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2009، ص 242.

(3) سعدون العامري، مرجع سابق، ص 207، صاحب الفتلاوي، مرجع سابق، ص 174، جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 11.

تكن رقبته مملوكة للمنتفع، لأن بهذا يتشابه عقد الايجار بحق الانتفاع باعتبار أن كل من المستأجر والمنتفع ينتفعا بالشيء لا يملكه، والانتفاع يكون لمدة معينة.

رغم ذلك هناك أوجه الاختلاف بين الحقين (أي حق المستأجر وحق المنتفع) فنجد أن:

1- حق المستأجر يعد حقا شخصيا، يترتب عليه تمكين المؤجر له من الانتفاع بالعين المؤجرة إلا أن حق الانتفاع، هو حق عيني متفرع عن حق الملكية، ويقع على شيء مملوك لشخص آخر.

2- حق المنتفع ينقضي بموته،⁽¹⁾ غير أن عقد الايجار لا ينقضي بموت أحد المتعاقدين، بل ينتقل إلى الورثة.

3- حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض.⁽²⁾

4- يكتسب حق الانتفاع بالعقد أو الوصية أو بمرور الزمن⁽³⁾ بينما حق المستأجر يكتسب بالعقد حصرا أي أن مصدره هو العقد فقط⁽⁴⁾.

إلا أنه بالرغم من هذه التفرقة الواضحة بينهما، فإن هناك حالات يلتبس فيها الايجار بالانتفاع، كما هو الأمر في حالة الايجار لمدى حياة المستأجر، لأن كلا منهما لا يورث وينتهي بموت المستأجر أو المنتفع. كما تتشابه عقود الايجار الطويلة

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج06، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1963، ص 21 و 22، محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 14 و 15.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ج06، مجلد 1، فقرة 12، ص 21.

(3) سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 20، 21.

(4) حق الحكر هو ايجار لمدة طويلة تتراوح ما بين 18 و 99 سنة، وهو حق عيني في القانون الفرنسي ولا يخضع لقواعد الايجار بل له قواعد خاصة به. وبالرجوع إلى المشرع الجزائري، فلم يتعرض للإيجار الطويل المدة وإن كان قد نص عليه في المادة 73 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 30 لسنة 1976، ولم يطبقه.

بالحكر⁽¹⁾ المتمثل بعقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقا عينيا يخوله الانتفاع بأرض موقوفة وإقامة مباني عليها أو استعمالها للغرس لقاء أجر محدود، لكن عقد الحكر ينتقل للورثة بالميراث والوصية.

رابعاً: تمييز عقد الايجار عن البيع الاجاري.

البيع الاجاري هو عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الاخير بدفع اجرة دورية ، فاذا اوفى المستأجر بجميع الدفعات الاجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل اليه الملكية دون ان يكلف بدفع مبالغ اخرى عند نهاية العقد، اما اذا تخلف عن دفع الاقساط، يفسخ عقد الايجار، فيكون على المستأجر اعادة محل العقد الى المؤجر⁽²⁾.

وعرفه آخر بأنه: "تشكيلية متميزة تجمع بين عمليات قانونية متعددة دون ان تنتمي الى نمط واحد من العقود"⁽³⁾.

(1) HUET (J , Traité de droit civil : Les principaux contrats, L.G.D.J. Paris 1996, p596.

(2) حمزي ابراهيم النظام القانوني لعقد الاعتماد الاجاري للاصول المنقولة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون الاعمال ،جامعة تيزي وزو 2001،ص ص 86-87.

(3) أنظر في ذلك:

« La location- Vente davantage une variété d'opérations juridiques qu'elle ne correspond pas à un type de contrat » Voir :THUILLIER –

Hugues, Location- Vente ,encyclopedie civile,dalloz ,n ° 1et2.

مشار اليه لدى: حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، عدد5، لسنة 2007.

وعرفته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم⁽¹⁾ أنه "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب."

ورغم كل ذلك لقد اختلف في تكييف مثل هذا العقد فيما اذا كان ايجارا ينقلب في النهاية الى بيع كآثر لعملية الوفاء بكل الاجرة ام انه بيع من البداية ،وما الاقسط الا جزء من الثمن رغم تسميتها اجرة ،اما نقل الملكية فيه فهو مؤجل الى غاية الوفاء بالاقساط جميعا .

ولقد رفض اغلب الفقهاء اعطاء العقد وصفا مزدوجا، اي بيع وايجار في وقت واحد، ذلك ان طبيعة كل عقد تختلف عن طبيعة العقد الاخر ، فاذا اعتبر بيعا مقسطا علق على شرط واقف هو دفع كل الاقساط، لا تجد فيه مكانا للاجرة اذا اعتبر ايجارا معلقا على شرط فاسخ هو عدم الوفاء بكل الاجرة فلا تجد فيه مكانا للثمن .

فهذا العقد في حقيقته بيع ، ومن مصلحة البائع وصفه بانه ايجارا ضمانا للحصول على الثمن ،ذلك انه وقبل تسديد كل الثمن وقام المستاجر بالتصرف في الشيء المبيع ،عد خائنا للامانة ، وامكن متابعته بهذا الجرم ، وكذلك الحال اذا اقلس المشتري وكان تاجرا جاز للبائع ان يسترد الشيء باعتباره مالكا، ولا يجوز ادخاله ضمن عناصر التفليسة⁽²⁾ .

وهذا ما جعل المشرع الجزائري يعطيه وصفا واحدا وهو انه بيع معلق على شرط واقف متمثل في دفع كل الاقساط وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 363 من القانون

(1) مرسوم تنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 23 أفريل محدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 2001 صادر في 29-04-2001 والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 35-03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 ج ر عدد 04 الصادر في 22-01-2003 والذي غير إسم المرسوم ليصبح كما يلي: المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار .

(2) سمير عبد السيد تناغو ،المرجع السابق، ص70 .

المدني، غير ان هذا لم يعد مستساغا بعدما سن المشرع قانون البيع الايجاري السالف ذكره، وهذا ما يستوجب تعديل مضمون المادة 363 ق م ج⁽¹⁾.

فمن خلال هذا التعريف، يكمن التمييز بينهما في كون عقد الايجار البسيط او العادي عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء خلال مدة معينة، فله حق شخصي على العين المؤجرة دون الحق العيني الذي يحفظ للمؤجر وفي هذا يختلف مع البيع الايجاري الذي يعد من اعمال التصرف، وأن الحق العيني فيه ينتقل الى المستأجر بعد نهاية مدة الايجار التي تتراوح فيه بين 20 و 25 سنة⁽²⁾.

المطلب الثاني

خصائص عقد الايجار وطبيعته القانونية.

يتميز عقد الايجار بعدة خصائص (الفرع الأول) كما أن هذا العقد عرف اختلافا فقهيا حول طبيعته القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

خصائص عقد الايجار.

يتميز عقد الايجار بعدة خصائص ، إلا أننا نذكر أهمها: إنه عقد معاوضة، (أولا) وكذلك عقد شكلي (ثانيا) كما أنه ملزم للجانبين (ثالثا) هو عقد زمني (رابعا)، كما أنه من أعمال الإدارة (خامسا) ثم انه عقد يرد على الاشياء غير القابلة للاستهلاك (سادسا).

(1) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، ط3، جسور للنشر والتوزيع المحمدية الجزائر 2015، صص 20-21.

(2) حمليل نورة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، عدد5، لسنة 2007، صص 21.

أولاً: عقد الايجار عقد معاوضة.

الايجار عقد يتلقى بمقتضاه المؤجر عوضاً لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، مقابل بدل الايجار، ولا بد أن يكون بدل الايجار جدي، لأن إذا كان البديل تافه فإنه يستوي في الحكم مع انعدام البديل، ولقد نصت المادة 470 ملغاة من القانون المدني : " يجوز أن تكون أجرة (البديل) الايجار إما نقوداً، وإما تقديم عمل آخر "، ونصت المادة 467 من القانون المدني رقم 05-07 على ان يكون البديل معلوماً.

ثانياً: عقد الايجار عقد شكلي.

في الحقيقة عقد الايجار عقد رضائي بالأصل، أي لا يشترط لانعقاده أي شكل خاص، بل يتم بتبادل الارادتين المتطابقتين⁽¹⁾، فلو رجعنا إلى الايجارات السائدة في الجزائر قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03⁽²⁾، فكانت رضائية، لكن بعد ذلك بموجب هذا المرسوم الذي نص في المادة 21 منه أن تكون عقود الايجار شكلية، وذلك وفق نموذج معين تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 94-69⁽³⁾

ثالثاً: عقد الايجار عقد ملزم للجانبين.

عقد الايجار عقد ينشئ التزامات متبادلة بمجرد انعقاده بحيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر يلتزم بدفع بدل الايجار بالإضافة الى الالتزامات الأخرى التي سيتم التطرق إليها في الفصل الثاني. فعقد الايجار كغيره من العقود الملزمة للجانبين إذا ما أخل أحد المتعاقدين عن تنفيذ

(1) أنظر في هذا الموضوع، سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 5.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 متضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية عدد 17 مؤرخ في 30 مارس 1994.

العقد،⁽¹⁾ أو تأخر عن تنفيذ هذا الالتزام وسبب في ذلك خسارة للطرف الآخر، فيقع فسخ العقد من جانب احد المتعاقدين.

رابعاً: عقد الايجار عقد زمني.

عقد الايجار من عقود المدة، فالعنصر الزمني جوهري فيه وبذلك يختلف عن العقود الفورية، وفي هذا العقد يرتبط عنصر الزمن بالمنفعة وبدل الايجار، كما أنه من العقود المستمرة التنفيذ، فيخرج من العقود الدورية لأن المنفعة فيه تتحقق للمستأجر بالتدريج، ولهذا إذا ما وقع فسخ بين المستأجر والمؤجر، فلا يمكن أن يعودا إلى ما كان عليه بأثر رجعي⁽²⁾.

كما ان عقد الايجار لا يمكن أن يكون مؤبداً، وإلا تعرض للبطلان المطلق، ولقد اشترطت المادة 02⁽³⁾ من نموذج عقد الايجار ذلك، كما نصت عليه ايضا المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم، ولذا فهذه المدة إما أن تكون محددة باتفاق المتعاقدان أو غير محددة في حالة عدم اتفاق المتعاقدان على تحديدها وهذا لا يعني أنه أبدي.

خامساً: عقد الايجار من أعمال الإدارة.

لا يترتب عن عقد الايجار خروج الشيء المؤجر من ذمته المالية وبالتالي لا يعتبر الايجار من عقود التصرف، بل الأصل فيه كونه من عقود الإدارة.

(1) جعفر الفضلي، شرح أحكام عقد الايجار، الجيل العربي للطبع، الموصل، العراق، 2003، ص 8.

(2) سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 5 و6، محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ج 01، مصادر الالتزام، التصرف القانون (العقد والإرادة المنفردة) دار هدى للنشر، عين مليلة، الجزائر، 2004، ص 71، و72.

(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المرجع السابق.

وباعتباره كذلك، فلا تشترط فيه أهلية التصرف لإبرامه⁽¹⁾، إلا أن جانب من الفقه⁽²⁾ يرى أن قوانين التأجير الخاصة، كقانون المالكين والمستأجرين بما منحته للمستأجرين من سلطات تقترب من سلطات أصحاب الحقوق العينية، تجعل من الصعوبة التسليم بأن عقد الايجار من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف، ولذا يشترط أنصار هذا الاتجاه بتوافر أهلية التصرف لإبرام عقد الايجار.

سادسا: عقد الايجار يرد على الاشياء غير القابلة للاستهلاك

يمنح عقد الايجار للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية على ان يعيدها للمؤجر عند انتهاء المنفعة ومدة الايجار، فهذا ما يجعل الاشياء القابلة للزوال والاستهلاك لا تصلح ان تكون محلا له، ومثال ذلك المأكولات وغيرها. وهذه الخاصية هي المميّزة للايجار عن القرض.

في القرض لا يرد الشيء الذي اقترضه بعينه وانما قد يرد مثله، غير ان هذا الوصف لا يمنع من ان تكون الاشياء المؤجرة قابلة للاستهلاك بطبيعتها شرط ان لا يقصد المتعاقدان استعمالها على الوجه الذي يجعلها تهلك.

وبالتالي اذا ما استأجر احدهم بذور أو حلوى أو خضر أو فواكه بغرض عرضها في معرض على ان يردها بعينها الى صاحبها بعد فوات المعرض، فيكون العقد في هذه الحالة ايجارا لتلك الاشياء وليس قرضا او بيعا لكون ان نية المتعاقدين في ابرام العقد تكمن في الانتفاع بهذه الاشياء في المعرض فقط ثم ردها ثانية لصاحبها⁽³⁾.

(1) محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، ج3، قانون الايجار اللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، 1995، ص 11.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 31، جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 9.

(3) عصام انور سليم /المرجع السابق، ص67. للمزيد عن التفرقة بين عقد الايجار والقرض راجع: زهدي يكن، عقد الايجار، منشورات المكتبة العصرية بيروت، لبنان، دون تاريخ النشر، 23.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لعقد الايجار.

لقد اختلف الفقه⁽¹⁾ في بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر في عقد الايجار فمنهم من يرى أنه حق شخصي (أولاً) ومنهم من اعتبره حقاً عينياً⁽²⁾ (ثانياً).

أولاً: حق المستأجر حق شخصي.

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن حق المستأجر هو حق شخصي، ويبرر أنصار هذا الاتجاه رأيهم بالنتائج التالية:

1- إن حق المستأجر هو حق شخصي سواء كان المأجور عقاراً أو منقولاً، لأن المؤجر لا يلتزم بموجب عقد الايجار بنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر، وإنما يلتزم بالقيام بعمل، وهو تسليم العين المؤجرة خالية من الشواغل (العيوب)، ويعتبر هذا الحق مالا منقولاً ولو كان الشيء المأجور عقاراً، فهذا على خلاف الحق العيني الذي يعتبر منقولاً إذا وقع على منقول وعقاراً إذا وقع على عقار، ويترتب على اعتبار حق المستأجر منقولاً ما يلي:

- عدم جواز قيام المستأجر برهن حقه في الايجار رهناً تأمينياً لأن هذا النوع من الرهن لا يصح إلا بالنسبة للعقار أو للمنقول الذي تقضي قوانينه الخاصة بتسجيله.

- لا يشترط عند الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار تسجيل هذا التصرف في دائرة التسجيل العقاري، لأن هذا التصرف يعد نوع من الحوالة للحق وتتبع في التنازل عن قواعد حوالة الحق.

(1) صاحب الفتاوي، المرجع السابق، ص 165، كمال قاسم ثروت، الوندائي، شرح أحكام عقد الايجار، ط1، جامعة بغداد، العراق، 1975، ص 377.

(2) كمال قاسم ثروت، المرجع السابق، ص 378، وكذلك تروлон Trolong مشار إليه لدى: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 631، فقرة 435.

2- يستحيل على المستأجر دفع بنفسه التعرض الذي يصدر من الغير بل عليه باختيار المؤجر بذلك ليتولى الدفاع عنه، إلا أن في الحق العيني صاحب الحق له سلطة مباشرة على العين المؤجرة وتمكنه من دفع التعرض بنفسه.

ثانيا: حق المستأجر حق عيني.

يتفق أغلبية الفقهاء على أن حق المستأجر هو حق شخصي إلا أن البعض الآخر يرون أن هذا الحق هو حق عيني مستندي إلى نتائج هي:

1- سريان عقد الايجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه إذا كان عقد الايجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية، وهذا ما كرسته أغلبية التشريعات، وللمستأجر حق اتباع العين المؤجرة ويحتج على أي شخص انتقلت إليه ملكيتها.

2- امكانية قيام المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر من الغير دون اللجوء إلى المؤجر وبإستطاعته رفع دعوى استرداد الحيازة.

3- اشتراط المشرع الفرنسي تسجيل عقد الايجار إذا تجاوزت مدته 12 سنة، واستخلصوا من ذلك قاعدة عامة تقضي بتسجيل عقود الاجارة التي تتجاوز مدتها حدا معيناً ورتبوا من ذلك نتيجة مفادها اعتبار حق المستأجر حقا عينيا بدعوى أن الحقوق العينية وحدها هي التي يقتصر عليها التسجيل.

بعد النقد الموجه لهذا الاتجاه، يتضح أن أصحاب الحق الشخصي يمتلكون حججا أقوى في دعم موقفهم مما جعل هذا الاتجاه هو الاتجاه الصائب. وعلى هذا يمكن القول أن طبيعة حق المستأجر هي حق شخصي يمكنه من مطالبة المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويظل حق المستأجر نافذا.

رغم كل هذه الخلافات حول هذا الموضوع يمكن القول أن حق المستأجر هو حق شخصي وليس عيني ويمكنه مطالبة المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويكون حقه

نافذا في مواجهة الخلف الخاص، لان حقه متصل بالعين المؤجرة وليس بشخص المؤجر .

المبحث الثاني

أركان عقد الايجار، اثباته ونفاذه.

الايجار عقد رضائي يتم بمجرد ارتباط القبول بالإيجار والاتفاق على البدل والمنفعة المقصودة من العقد، فعقد الايجار ككل العقود يخضع في تكوينه للأحكام العامة في نظرية العقد، إلا أن المشرع أفرد أحكاما خاصة تتعلق بكل من التراضي والمحل والشكلية في عقد الايجار، أما السبب في هذا العقد فتركه للأحكام العامة.

وإذا توفرت هذه الأركان سوف يبرم عقد الايجار الذي سيتم اثباته بوسائل قانونية نص عليها المشرع، كما يكون نافذا في حق المتعاقدين والغير .

فمن خلال هذا المبحث نتطرق في (المطلب الأول) الى أركان عقد الايجار ثم في (المطلب الثاني) نتناول إثبات عقد الايجار أم (المطلب الثالث) يكون حول نفاذ عقد الايجار بالنسبة للغير .

المطلب الأول

أركان عقد الايجار.

تشتط القواعد العامة في عقد الايجار حتى يكون صحيحا ومرتبيا للاثار القانونية ان تتوفر فيه اركانه مثله مثل العقود الاخرى،وهي الرضاء والمحل والسبب بالاضافة الى الشكل الذي يجب ان يفرغ فيه المتعاقدان اتفاقهما،وهذا طبعا بالنسبة للعقود التي تتطلب الشكلية،وبالتالي تشتط الاهلية اللازمة للتعبير عن رضا المؤجر والمستأجر،وان يكون فيه تطابق للرادتين حول المسائل الجوهرية والتفصيلية المتعلقة بعقد الايجار .

وبالنسبة للمحل في عقد الايجار يكمن في المنفعة ودفع بدل الايجار ولكل منهما شروطا يجب توافرها طبقا للقواعد العامة. اما السبب فهو نفسه الركن المطلوب في كل العقود وبنفس شروطه المعمول بها في القواعد العامة الا ان الباعث في السبب يختلف باختلاف طبيعة العقد، وبالإضافة الى هذه الاركان ، هناك ركن الشكلية التي اصبحت معتمدة في عقد الايجار

نتناول ركن التراضي في (الفرع الأول) ثم في (الفرع الثاني) نتعرض للمحل في عقد الايجار أما الشكلية سوف تكون ضمن (الفرع الثالث).

الفرع الأول

التراضي في عقد الايجار.

يعد التراضي ركنا جوهريا في العقد ولا يتصور قيام عقد بتخلف هذا الركن غير أنه لا يكفي وجود هذا التراضي حتى يكون العقد صحيحا بل يجب أن يكون التراضي صحيحا، أي أن يتمتع كل من المؤجر والمستأجر بالأهلية اللازمة لإبرامه وأن تكون ارادتهما خاليتان من العيوب (أي الإكراه، والغلط والتدليس والاستغلال وذلك طبقا للمواد من 81 الى 91 من القانون المدني) كما يجب أن يكون هناك اتفاق على المسائل الجوهرية والثانوية في العقد.

لذا سوف نتطرق للأهلية في عقد الايجار والأشخاص الذين يحقوا لهم إبرام عقد الايجار (أولا)، ثم المسائل الواجب الاتفاق عليها لإبرام عقد الايجار (ثانيا).

أولا: الأهلية في عقد الايجار والأشخاص الذين يحقوا لهم إبرام عقد الايجار.

1- الأهلية في عقد الايجار.

إن الأهلية المطلوبة لإبرام عقد الايجار هي أهلية القيام بأعمال الإدارة، فيجب ان يكون المتعاقد ذو أهلية كاملة، لأنه يبطل التأجير والاستئجار من عديم الأهلية،

ويكون التأجير والاستئجار موقوفا على الاجازة إذا صدر من ناقص الأهلية ، ومن في حكمه (1).

2- الأشخاص الذين يحقوا لهم ابرام عقد الايجار.

يعد عقد الايجار من عقود تمكين المنفعة وليس من العقود الناقلة للملكية وبالتالي يجب على المؤجر تملك المستأجر في هذه المنفعة لمدة معينة ، ثم كي ينعقد العقد صحيحا يجب أن تكون كل من إرادة المؤجر والمستأجر خاليتين من العيوب وتتوفر فيهما أهلية التأجير والاستئجار عند إبرام العقد.

-المؤجر أو نائبه:

إن كان المؤجر هو مالك الشيء، فيقوم بتأجيره ولكن بشرط أن تكون مدة الايجار محددة، وبالتالي بعد ابرام العقد يكون ساريا مفعوله بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير مع اخضاعه العقد للشهر العقاري طبقا لما نصت عليه المادة 17 من الأمر 75-74 (2) وبطبيعة الحال إن العقد لا يكون سريا مفعوله بين هؤلاء الأطراف وبالنسبة للغير إذا لم يشهر.

مع العلم أن المادة 896 من القانون المدني الجزائري جعلت المدة تزيد عن 9 سنوات فيما يتعلق بالدائن المرتهن، إن كان محل الايجار عقارات، أما إذا كانت منقولات، يسري هذا الايجار في حق الكافة إن صدر من متعاقد كامل الأهلية حتى لو جاوزت مدته أكثر من 9 سنوات (3).

(1) أنظر المادة 100 من القانون المدني الجزائري، كذلك: عباس العبودي، المرجع السابق، ص 252، راجع المواد 444، 447، 458 من مجلة الأحكام العدلية.

(2) أمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ج ر، عدد 92 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

(3) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، وفق أحداث النصوص المعدلة، دار جسر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2010، ص 86.

لكن إذا ما كان المؤجر ناقص الأهلية، فبالضرورة عقده يكون موقوفا على اجازة الولي أو الوصي، وهذا امتثالا لنص المادة 83 من القانون الاسرة الجزائري⁽¹⁾، وفي حالة كون المؤجر قاصرا غير مميز أو من في حكمه سوف يمثله نائبه القانوني، ويتم ذلك بما نص عليه القانون.

وحق المؤجر المالك بتأجير ملكه لا يقتصر على الحالة التي تكون ملكيته فيها بسيطة، بل يتمتع بهذا الحق حتى لو كانت ملكيته معلقة على شرط واقف أو شرط فاسخ، وينتقل هذا الوصف إلى عقد الايجار الذي يبرمه.

فالإيجار قد يكون معلقا على شرط واقف كما لو علق المؤجر ايجار الدار التي يسكنها المشتري على شرط أن يشتري دارا أخرى أو أن يكون الايجار معلقا على شرط فاسخ، كما لم يعلق المستأجر استئجاره للدار على أن لا يشتري دارا أخرى، ولذا سواء أكان الشرط واقفا أو فاسخا، فإنه لا يكون له أثر رجعي، وذلك خلافا للقواعد العامة في الشرط⁽²⁾.

-الايجار الصادر من المالك على الشيوخ:

الملكية الشائعة هي إحدى صور الملكية حيث يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص حددت حصة كل منهم بطريقة رمزية أو حسابية في الحق ذاته⁽³⁾ وبحسب الأصل تكون إدارة المال الشائع بواسطة ايجاره من جميع الشركاء ما لم يوجد ما يخالف ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 715 من القانون المدني الجزائري: " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك "

(1) قانون الاسرة 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984 متضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 مؤرخ في 12 يونيو 1984.

(2) راجع في ذلك: احكام الشرط في القانون المدني الجزائري(المادة من 203الى208_)، سعدون العامري، المرجع السابق، ص 217.

(3) محمد وحيد الدين، حق الملكية في ذاته، ط الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص 108، أنظر كذلك: عباس العبودي، المرجع السابق، ص 247.

عادة وبحسب المتعارف عليه يتم التأجير من قبل جميع الشركاء أو قد يتم من قبل واحد من الشركاء بشرط أن لا يكون اعتراض الباقيين في شأن ذلك من قبل بقية الشركاء، فيكون مديرا و وكيلا ضمنيا عنهم عن تسيير عقد الايجار (1).

وفي حالة عدم تعيين وكيلا لتأجير المال الشائع أو لم تكن هناك أغلبية، فباستطاعة كل شريك على الشروع مطالبة المحكمة بمعاينة وكيلا منهم أو تقوم بتعيينه من الغير.

كما أنه في حالة ما إذا قام أحد الشركاء بتأجير المال الشائع دون أن يكون وكيلا عن بقية الشركاء على الشروع الآخرين، فهنا يعد ايجاره غير نافذ في حق جميع الشركاء وتجاه المستأجر الحائز على العين ، فكل هؤلاء متعرضون قانونيا لهؤلاء الشركاء.

ويمكن القول أن حق المستأجر هنا معرض للزوال إذا ما اعترضوا الشركاء على الشروع له، وفي هذه الحالة ما عليه إلا إخبار المؤجر الشريك على الشروع (ان كان وكيلا عنهم) بذلك حتى يوقف تعرض الشركاء له، أو يطالبه بفسخ عقد الايجار مع التعويض.

ثم في حالة ما إذا وقعت القسمة في المال الشائع من قبل الشركاء على الشروع، فلا مشكلة في ذلك ينفذ الايجار في جزء المؤجر، اي في نصيبه.

كما أن في حالة ما إذا كان التأجير في جزء أو نصيب أحد الشركاء انتقل حق المستأجر إلى نصيب أو جزء المؤجر، فلا يحق للمستأجر المطالبة بفسخ العقد إلا إذا كان لا يعلم أن المؤجر لا يملك العين المؤجرة مفرزة، وهذا ما نصت عليه المادة 2/714: "... إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف ينقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف

(1) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 24. كذلك أنظر: احكام الملكية الشائعة في القنون المدني(من المادة 713 الى 742).

الى الجزء الذي ال اليه المنتصرف بطريق القسمة. وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المنتصرف فيها مفرزة".

لكن في حقيقة الأمر هذه المادة تخالف مضمون المادة 469 مكرر 3 القانون المدني الجزائري حيث جاء فيها: " إذا انتقلت ملكية العين إراديا أو جبرا يكون الايجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية".

هذا، وقد يتعرض التأجير إلى تغيير أو تعديل جوهري في الغرض الذي أعد له المال الشائع، ففي هذه الحالة لا يجوز لأحد الشركاء أن يأتي من أعمال التأجير تكون خروجاً بالمال المشترك عن تخصيصه حتى ولو عاد ذلك بالنفع على كل الشركاء فمثلا تأجير العين لمدة تزيد على ثلاث سنوات، ولذا اشترط المشرع موافقة أغلبية الشركاء المالكين لثلاثة أرباع المال الشائع.

-الايجار الصادر من أحد المتعاقدين (البائع أو المشتري) قبل شهر عقد البيع.

إن ملكية العقار لا تنتقل إلى المشتري في عقد البيع إلا بالشهر في المحافظة العقارية وذلك عملا بنص المادة 793 ق م ج وكذا المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إلا أنه قد يقوم المشتري والبائع بإبرام عقد ايجار في مرحلة هي ما بين تحرير العقد و وقوع التوقيع النهائي له.

في هذه الحالة يستطيع المشتري بهذا العقد الابتدائي تأجير العين لكون ان العقد الابتدائي دليل اثبات ويعد عقدا صحيحا يرتب إلزامات على عاتق هذا المشتري التي يجب تنفيذها إزاء المستأجر ولا يمكن للمشتري التعرض له، بل يمكن للمستأجر مطالبة البائع بتسليمه العين باسم مدينه برفع دعوى غير مباشرة عليه.

وفي نفس المسألة، فالبائع في عقد بيع لم يتم شهره، يبقى مالكا للعين، فيستطيع تأجيره إن لم يتم تسليمه للمشتري إلا أن هذا الأخير سوف يطالب البائع ببطل الايجار

الذي قبضه من طرف المستأجر لأن ثمرات العين المبيعة تستحق من وقت البيع حتى لو لم يتم شهره.

أما إذا تم شهر عقد البيع، مباشرة تنتقل الملكية للمشتري الذي يملك حرية التصرف فيها، والملاحظ أن المشرع الجزائري قد نص في المادة 469 مكرر 3 على ما يلي: " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الايجار نافذا في حق من انتقلت إليه".

-الايجار الصادر من مالك حق الانتفاع.

يعد حق الانتفاع من الحقوق المتفرعة عن الملكية، فيخول صاحبه باستعمال الشيء المنتفع به، ولا يجوز أن يبقى بعد موت المنتفع طبقا للمادة 469 من ق م ج. وبذلك يستطيع صاحب حق الانتفاع أن يؤجر حقه في الانتفاع بشرط أن لا يتجاوز المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائما، فإذا تجاوزها فإن الايجار عن المدة الزائدة يكون موقوفا على اجازة مالك العين لأن حق الانتفاع يعود إلى مالك الرقبة عند انتهاء مدته.

والقانون المدني قد أعطى للمنتفع في المادة 847 حق إدارة المال بالإيجار فقط وأن لا يتعدى ثلاث سنوات وإذا كان أكثر من ذلك ينخفض إلى 3 سنوات بقوة القانون.

وعلى ذلك إن الايجار الصادر من مالك حق الانتفاع ينتهي بإنقضاء مدة الانتفاع، أو بانتهاء مدة الايجار أو بموت المنتفع مع احترام المدة المقررة لذلك وهي ثلاث سنوات فقط.

-الايجار الصادر من مالك زال سند ملكيته بأثر رجعي.

قد يحدث أن يصدر ايجارا من مالك وبعد ذلك زالت ملكيته بأثر رجعي، مثلا كالموهوب له الذي قام بتأجير أرض وهبت له ثم تراجع الواهب عن هبته، أو كالمشتري الذي فسخ عقده لعدم الوفاء بالثمن في عقد البيع.

فهذا الايجار يقع صحيحا وناظدا في حق المالك الجديد طالما كان المستأجر من المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي حسن النية، وكان تاريخ صدور الايجار قبل زوال الملكية، أي قبل تحقيق الشرط الفاسخ أو تخلف الشرط الواقف⁽¹⁾، كما أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن، أي المؤجر الذي زالت ملكيته تبقى نافذة رغم تحقق الشرط⁽²⁾، وهنا الشرط هو الشرط الفاسخ.

-الايجار الصادر من صاحب حق عيني بالاستعمال أو السكن:

إن حق الاستعمال وحق السكن محدودان بحاجة صاحب الحق وأسرته فقط وهذا ما نصت عليه المادة 855 ق م ج : " نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الاخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق " ومن ذلك يمنع صاحب هذا الحق تأجيره وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر من القانون المدني: " لا يجوز لصاحب حق الاستعمال وحق السكن ان يعقد ايجارا ما لم ينص العقد المنشئ له صراحة على ذلك".

ينتهي اذن حق الايجار بقوة القانون بانتهاء حق الاستعمال أو حق السكن وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 469 مكرر من القانون المدني.

(1) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 23.

(2) راجع في ذلك: المادة 2/207 من القانون المدني، المرجع السابق.

-الايجار الصادر من المستأجر.

المستأجر له حق شخصي على العين المؤجرة وبالتالي لا يجوز له التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن ما لم يوافق المؤجر بإذن كتابي على ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 505 من القانون مدني جزائري : " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الايجار أو يجري ايجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك ."

على العموم إن حدث هذا النوع من الايجار من الباطن، يحق للمؤجر مطالبة المستأجر الأصلي إخراج المستأجر الفرعي من العين المؤجرة وفي حالة عدم قبوله يستطيع فسخ العقد نتيجة إخلاله بتنفيذ التزامه ومطالبته بالتعويض.

إلا أنه خروجاً عن ما تقرره القواعد العامة في القانون المدني بمنع التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن بدون علم المؤجر ، ففي بعض النصوص التنظيمية الخاصة المنظمة للايجار ، فقد يقوم المستأجر الأصلي بتأجير العين لمستأجر فرعي ويبرم عقداً يسمى ب:"عقد حراسة" الذي يحرره الموثق، علماً أن هذا العقد، أي "عقد الحراسة" صحيح من الناحية القانونية ، وهذا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 76-147⁽¹⁾ والرسوم التنفيذية رقم 08-142⁽²⁾.

-ايجار الدائن المرتهن رهنا حيازيا.

إن الايجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا ينفذ في حق الراهن إذا تم تأجيره للغير، وينفذ كذلك في حق الغير إن تم تأجيره للراهن بحيث يكون محل الرهن الحيازي عقارا، وهذا ما نصت عليه المادة 967 من القانون المدني الجزائري :

(1) مرسوم تنفيذي رقم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 متضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12 مؤرخ في 9 فيفري 1977.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج ر عدد 24 مؤرخ في 11 مايو 2008.

" يجوز للدائن المرتهن لعقار ان يؤجر العقار الى الراهن دون ان يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير . فاذا اتفق على الايجار في عقد الرهن ،وجب ذكر ذلك في العقد ذاته .

وإذا اتفق عليه بعد الرهن وجب ان يؤشر به في هامش القيد . ولا يكون هذا التأشير ضروريا اذا جدد الايجار تجديدا ضمنيا" . فهذا كان معمولا به قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 لكن بعد ذلك، فلا مجال للعمل بالتجديد الضمني لعقد الايجار .

والدائن المرتهن له حق تأجير العين المرهونة لمدة ثلاث سنوات وذلك طبقا لما نص عليه المادة 958 من القانون المدني الجزائري، فهو عقد ادارة فقط.

-الايجار الصادر ممن له حق إدارة المال.

أصلا يثبت حق إدارة المال لصاحبه، أي للمالك واستثناء قد يمارس هذا الحق من قبل الغير نيابة عن المالك، وقد تكون هذه النيابة قانونية أو اتفاقية، ويشمل هذا الوصف الحارس القضائي ووكيل التفليسة وممثلي الشركات وغيرهم من الاشخاص الممنوح لهم ذلك.

وعلى ذلك لقد قيد القانون سلطة من يملك حق إدارة المال في التأجير بمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات لا أكثر، وهذا ما نصت عليه المادة 468 من القانون المدني.

وإذا تم عقد الايجار لمدة أطول من ذلك يتم تخفيض المدة إلى ثلاث سنوات.

-الايجار الصادر من غير المالك.

ان الايجار الصادر من غير المالك، هو ايجار معروف بايجار ملك الغير، فمؤجر هذا الشيء او العقار لا يعد نائبا ولا وكيلا عن ادراة هذا الشيء او العقار،

يرى البعض ببطلان هذا الايجار بقياسه على حكم بيع ملك الغير لسبب ان المؤجر هنا لا يستطيع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لعدة ملكيته لها⁽¹⁾.

يرى جانب من الفقه وهو الرأي الغالب ان الايجار الذي يصدر من غير المالك يكون صحيحا فيما بين طرفيه حتى ولو كان المؤجر عالما بعدم ملكيته للعين المؤجرة كما يرى بعدم قياسه على بيع ملك الغير الذي نص المشرع بطلانه بموجب احكام خاصة، فلا ينبغي التوسع في هذه الاحكام لتعمم على عقد الايجار⁽²⁾.

كما يرى البعض انه لا مناص من الرجوع الى القواعد العامة للحكم على صحة هذا العقد من عدمها، وهي تقضي بقابلية العقد للابطال اذا وجد في رضاء المتعاقد عيب من عيوب الارادة او نقص في اهليته فقط.⁽³⁾ نرجح الرأي الغالب حماية للمستأجر ان كان حسن النية، اي لا يعلم ان المؤجر ليس بالمالك الحقيقي للعين المؤجرة.

يرتب هذا الايجار بعض الاثار القانونية سواء بالنسبة للمؤجر او المستأجر وكذلك بالنسبة للغير (المالك الحقيقي)، فبالنسبة للمؤجر او المستأجر يعد العقد بينهما صحيحا ويرتب جميع اثاره القانونية، أي الالتزامات المفروضة عليها طبقا للقواعد العامة، غير انه في حالة علمه بأنه وقع في الغلط الجسيم او الجوهري، وهو متمثل في تعامله مع مؤجر لا يملك صفة التأجير، فله حق المطالبة بابطال العقد للغلط المنصوص عليه في المادة 81 و 82 من القانون المدني، كما له الحق في المطالبة بفسخ عقد الايجار ان لم يتمكن المؤجر بتسليم العين المؤجرة له للانتفاع بها. له كذلك حق المطالبة بالتعويض ان كانت لديه حسن النية⁽⁴⁾.

(1) عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 92.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 159. محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقدا الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة د.ت.ن. ص 41.

(3) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، المرجع السابق، ص 42.

(4) عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 94.

أما بالنسبة لعلاقة المؤجر بالمالك الحقيقي، فإن أقر هذا الأخير بعقد الايجار الواقع بين المؤجر والمستأجر، سوف ينفذ العقد في حقه، وبالتالي يحل المالك الحقيقي محل الموجر في كل ما يترتب العقد من التزامات وحقوق، غير انه ان لم يقر بهذا الايجار، له ان يرجع على المؤجر بدعوى الاثراء بلا سبب المنصوص عليها في المادة 141 من القانون المدني، كما له المطالبة بالتعويض على اساس المسؤولية التقصيرية طبقا للمادة 124 من القانون المدني.

وبالنسبة للآثار المترتبة بين كل من المستأجر والمالك الحقيقي، فإن اقر المالك عقد الايجار يبقى ساري المفعول ويبقى المستأجر منفذا لالتزاماته، الا انه ان لم يقره المالك الحقيقي، يرى البعض انه يستطيع تأجير العين لمستأجر آخر وتكون الاولوية للمستأجر من المالك على المستأجر من غيره حتى لو تسلم هذا هذا الأخير العين ولا مجال لتطبيق المادة 485 من القانون المدني التي تعطي الاولوية لمن كان عقده سابقا او كان قد حاز الامكنة لأن حكمها ينطبق فقط على المستأجيرة لعين واحدة ومن ذي صفة (1).

ثانيا: المسائل الواجب الاتفاق عليها لإبرام عقد الايجار.

يشترط لانعقاد عقد الايجار تطابق رضاء المؤجر والمستأجر على المسائل الجوهرية (الأساسية) والمسائل التفصيلية (الثانوية) المنصوص عليها في المادة 65 من القانون المدني.

1- الاتفاق على المسائل الجوهرية في عقد الايجار.

يشترط في عقد الايجار التراضي على المسائل الجوهرية، وهي متمثلة في طبيعة العقد، ومحل العقد وكذا الثمن، وبالتالي لا بد أن يتفق المؤجر والمستأجر على طبيعة

(1) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص14، هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، المرجع السابق، ص44.

العقد المراد إبرامه، أي هنا لا بد أن يتضح من إيجاب المتعاقد الأول أنه يريد إبرام عقد إيجار، ويصدر رد من المتعاقد الثاني يفيد قبول الإيجاب على الإيجار، ثم يجب الاتفاق على محل التعاقد إن كان عقارا أو منقولاً أو ملكية معنوية.

كما يتعين أيضاً الاتفاق على الثمن في العقد، أي أن يحدث تطابق بين إيجاب المؤجر وقبول المستأجر للثمن (وهو البدل) المعروض عليه في عقد الإيجار. وزيادة على هذه المسائل لقد اشترط المرسوم التشريعي رقم 93-03 اتفاق كل من المؤجر والمستأجر على مدة الإيجار.

2- الاتفاق على المسائل التفصيلية.

تتمثل المسائل التفصيلية في عقد الإيجار في شكل العقد، أي كيفية كتابة عقد الإيجار (كتابة عرفية ورسمية) وعلى كيفية اثبات هذا العقد، ويكون ذلك طبقاً للمادة 333 من القانون المدني، وقد يتم اثباته بوسائط أخرى. ومسألة تفسير العقد إذا كانت عبارته غامضة تعد أيضاً من المسائل التفصيلية، وهذا طبقاً للمادة 111 و112 من القانون المدني.

الأصل أن الاتفاق على المسائل الجوهرية جد ضرورية من أجل إبرام العقد، أما المسائل الثانوية فإن عدم الاتفاق عليها لا يؤثر على انعقاده ما لم يتفق المتعاقدان على أنه في حالة عدم الاتفاق عليها لا ينعقد العقد، كأن يتفقا على أن العقد لا ينعقد في حالة عدم الاتفاق على المدة التي تتم فيها مراجعة بدل الإيجار، لكن من الأحسن الاتفاق كذلك على المسائل التفصيلية، لأن أغلبية المنازعات المطروحة في عقد الإيجار تتضمنها.

الفرع الثاني

المحل في عقد الايجار

يتميز المحل في عقد الايجار بالازدواجية ، فهو بالنسبة للمؤجر المنفعة من العين المؤجرة ،وبالنسبة للمستأجر البديل الذي سوف يتم دفعه للمؤجر مقابل انتفاعه بهذه العين. لقد ثار خلاف فقهي⁽¹⁾ بصدد المحل في عقد الايجار إن كان هو الشيء الذي تم تأجيريه، أم الحق الوارد على هذا الشيء ،أي المنفعة. ذهب الرأي الراجح⁽²⁾ في ذلك إلى أن الشيء المأجور ليس هو الشيء المؤجر ، بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذا الشيء، لأن الشيء المؤجر ما هو إلا محل أداء المؤجر، وإن المعقود عليه في الايجار هو المنفعة، ويتحقق تسليمها بتسليم محلها، وبذلك تعتبر المنفعة محلا في عقد الايجار، وهي العنصر الاول في محل عقد الايجار ويقابلها البديل الذي يعد العنصر الثاني لمحل هذا العقد. فمن خلال هذا الفرع، نتطرق للمنفعة كمحل التزام المؤجر وشروطها (أولا) ثم نتناول البديل كمحل التزام المستأجر (ثانيا).

أولاً: المنفعة كمحل التزام المؤجر وشروطها.

إن المنفعة في عقد الايجار محل جوهرى في العقد، فيشترط على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع التام بها، وحتى يحدث الانتفاع الصحيح لهذه المنفعة، فلا بد أن تتوفر فيها الشروط القانونية المطلوبة وكذا بالشيء الخاضع للتأجير والذي من خلاله تمارس المنفعة.

(1) كمال قاسم ثروت، المرجع السابق، ص 60.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 125.

1- الشروط الواجب توافرها في المنفعة.

وفقا للقواعد العامة يشترط في محل العقد أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، أن يكون معيناً أو قابل للتعيين، أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وتطبق نفس الشروط على المنفعة باعتبارها محلاً لعقد الايجار⁽¹⁾.

- أن تكون المنفعة موجودة أو قابلة للوجود.

إن كان الشيء المأجور موجوداً فبالضرورة المنفعة موجودة، أما إذا كانت غير موجودة وقت إبرام العقد ولا بعد العقد، فالعقد يعد باطلاً طبقاً للمادة 93 من القانون المدني التي تنص على استحالة المحل.

إن هلك الشيء المأجور كلياً قبل إبرام عقد الايجار فيستحيل إبرامه لاستحالة المحل، لكن إن أبرم العقد وهلك الشيء المأجور يبطل العقد، غير أنه إذا وقع هلاك جزئي للشيء المأجور، فهنا للمستأجر الخيار بين إبقاء العقد مع ما يتناسب مع المنفعة من أجره أو يفسخ العقد.

-إذا وقع الهلاك الكلي بعد إبرام عقد الايجار (بالسبب الأجنبي) فيستحيل تسليم العين المؤجرة للمستأجر، فالعقد يعد مفسوخاً بقوة القانون، غير أنه إذا وقع الهلاك الجزئي للشيء المأجور، للمستأجر الخيار بين فسخ العقد أو إبقائه مع المطالبة بإنقاص بدل الايجار وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 481 من القانون المدني.

-وفي حالة ما إذا اتفق المؤجر والمستأجر على أن يقع الايجار على محل مستقبلي، فيجب أن يكون هذا المحل محقق الوجود طبقاً لما نصت عليه المادة 92 من القانون المدني وذلك وقت تنفيذ عقد الايجار وإلا كان العقد المبرم بينهما باطلاً.

(1) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 28 و30.

-أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعين:

هذا ما نصت عليه المادة 94 من القانون المدني الجزائري، ولذا فسوف يتم تعيين محل الايجار بموقعه أو صفاته أو مساحته أو بذكر طبيعته أو بذكر ملحقاته ان كان له ملحقات وإلى غيرها.

-أن تكون المنفعة صالحة للتعامل فيها:

استناداً لهذا الشرط إذا كان الشيء مما يخرج عن التعامل بحسب طبيعته أو بمقتضى القانون أو كان التعامل فيه غير مشروع، فإن الايجار يكون باطلاً، ومن أمثلة ذلك لا يجوز ايجار مسكن مهددا بالانهيار أو تأجير الأماكن أو المرافق العامة.

-أن تكون المنفعة مشروعة:

يقصد بذلك أن تكون غير مخالفة للنظام والآداب العامة وبالتالي يمنع أن يكون محل الايجار منزلاً لممارسة الرذيلة ولعب القمار وغير ذلك.

-وأن يكون الشيء المؤجر من الأشياء غير القابلة للاستهلاك:

لا يجوز أن يرد الايجار على الأشياء التي تستهلك بمجرد الاستعمال، لأن عقد الايجار يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر على أن يتم إعادته أو رده للمؤجر بعد انتهاء مدة الايجار ويتم رده بالحالة التي سلم بها وهذا عملاً بنص المادة 502 و503 من القانون المدني.

2-مدة المنفعة:

نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري أن الانتفاع بشيء بمقتضى عقد الايجار يكون لمدة محددة، ولذا يجب تحديد هذه المدة سواء من طرف المؤجر والمستأجر، أو قد يتم تحديد مدة المنفعة من قبل القانون، كما نص كذلك المرسوم التشريعي 93-03 على تحديد هذه المدة.

أ- حالة تحديد مدة المنفعة بواسطة الاتفاق:

إذا ما أبرم كل من المؤجر والمستأجر عقد الايجار، فإنهما بالضرورة يتفقان على تحديد مدة الانتفاع بهذا الايجار، وبالتالي يسري الايجار ابتداء من هذا التاريخ.

لكن قد يتفق المتعاقدان أن يبدأ سريان العقد في وقت غير محدد، فإن سريان مدة المنفعة لا تبدأ إلا من اليوم الذي يتفقا عليه.

ب- حالة تحديد مدة المنفعة بواسطة القانون:

يتولى القانون تحديد مدة المنفعة في عقد الايجار إذا لم يقر المتعاقدان بتحديددها، واستنادا لذلك نجد أن المدة القصوى حددت في التشريع الفرنسي بـ 99 سنة،⁽¹⁾ أما بالنسبة للتشريع الجزائري لم يحدد المدة القصوى لعقد الايجار، وفي نفس الوقت منع أن يكون عقد الايجار مؤبدا باعتبار هذا الحق هو حق شخصي ينتهي بأحد الأسباب القانونية المقررة لذلك.

رجوعا إلى المادة 474 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون رقم 07-05 نجدها قد نصت على أن في حالة عدم الاتفاق على مدة الإيجار أو عقد مدته غير محددة أو تعذر إثبات المدة يكون لأي من الطرفين أن ينهي العلاقة الإيجارية وفقا للأجال المحددة في نص المادة 475 الملغاة، وذلك بإرسال تنبيه بالإخلاء قبل شهر على الأقل بالنسبة للمساكن التي تحتوي على أثاث وثلاثة أشهر بالنسبة للمساكن والمحلات ذات الصفة المهنية أو الصناعية التقليدية وستة أشهر بالنسبة للمساكن المنفصلة.

⁽¹⁾ Article L.451-1 : Le bail emphytéorique ...Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut être dépasser quatre -vingt-dix-neuf ans ;il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

إلا أنه لقد تم إلغاء كل من المادة 1/474 والمادة 509 من القانون المدني أصبح حق البقاء غير قانوني، ولا يمكن المطالبة به في التعديل الجديد للقانون المدني (2007)، كما ألغي كذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03.

نلاحظ أن الإيجارات التي تم إبرامها بعد تعديل القانون المدني كلها محددة المدة وذلك امتثالا لنص المادة 2 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي 94-69، بحيث لا تتجاوز 3 سنوات بالنسبة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35⁽¹⁾، بالإضافة للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁽²⁾.

كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-454⁽³⁾ الشروط الواجب توافرها لإدارة الأملاك العامة للدولة بحيث تحتوي هذه الشروط على تحديد المدة المقدرة بـ 09 سنوات كحد أقصى.

وبهذا يكون تدخل القانون في تحديده مدة الانتفاع من المسائل الجد هامة في تنظيم عقود الإيجار في التشريع الجزائري.

ثانيا: البديل كمحل التزام المستأجر.

يعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة ويستوفي بموجبه المؤجر ببديل الإيجار من المستأجر وذلك مقابل انتفاع هذا الأخير بالعين المؤجرة وبذلك يعد البديل ركنا أساسيا في العقد وعنصرا جوهريا لانعقاد عقد الاتجار⁽⁴⁾.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 جانفي 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج.ر، عدد 4 مؤرخ في 15 جانفي 1997.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي بالإيجار، ج.ر، عدد 24 مؤرخ في 11 مايو 2008.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 91-454 صادر بتاريخ 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر، عدد 69 سنة 2012.

⁴ Georges, VERMELLE, Droit civil, les contrats speciaux, 3^{ème} édition, Paris 2000, p115.

إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على البديل ممكن تحديده ببديل المثل⁽¹⁾ في مكان إبرام العقد، لكن إذا حاولا الاتفاق على تحديد البديل ثم فشلا في ذلك، فيبطل الإيجار ويمكن اعتبار هذا العقد عقد إعاره أو هبة⁽²⁾، فالبديل هو العوض المالي التي يلتزم المستأجر بتقديمه للمؤجر لقاء تمكينه من الانتفاع بالعين، وهي محل التزام المستأجر⁽³⁾. فقد يكون محددا بالاتفاق بين المتعاقدين أو يحدد قانونا.

1- تحديد بدل الإيجار بالاتفاق بين المتعاقدين:

الأصل إذا تم تحديد البديل في عقد الإيجار، فلا بد أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير وإذا كان البديل نقدا، فهو المطلوب، فيجب أن يكون محددا بالكامل، كما يجب تحديده إذا كان يدفع في فترات زمنية معينة. غير أنه إذا كان البديل قيمي، يجب أن يكون هذا الشيء معينا أو قابلا للتعيين، كما يشترط أن يكون البديل موجودا أو قابلا للوجود.

ثم إذا كان بدل الإيجار عبارة عن تقديم عمل من طرف المستأجر، كترميم البناء مثلا في العين المؤجرة أو غيرها، فلا بد من تقييم ذلك العمل وتثمينه حتى لا يكون هناك استغلال من قبل المؤجر في تحديد بدل الإيجار على حساب المستأجر.

وبالإضافة لكل ذلك، يشترط في بدل الإيجار أن يكون متناسبا والمنفعة المعطاة للمستأجر، أي أن لا يكون بدل الإيجار تافها أو صوريا أو بخسا، لأن البديل التافه⁽⁴⁾ لا يتناسب إطلاقا مع المنفعة، كأن يتم إيجار منزلا بأربعة غرف بـ 300 دج شهريا، فيعد ذلك بمثابة انعدام بدل الإيجار، وبالتالي يصنف هذا الإيجار بكونه عقد إعاره،

(1) محمود عبد الرحمان، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، الجزء الأول، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر 1998، ص 199.

(2) صلاح الدين شوشاري، الوافي في شرح قانون المالك والمستأجر، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2002، ص 26 و 27.

أنظر في نفس المعنى: عبد المنعم البدرابي، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر 1961، ص 11.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 158.

(4) Jacques, Ghestin, Traité de droit ; Formation du contrat, L.G.D.J, Paris 1996, p847.

والملاحظ أنه لا يوجد معياراً محدداً لتقدير البديل التافه، ففي هذه الحالة فما على قاضي الموضوع عند نشوب نزاع حول هذا البديل إلا محاولة التقدير بين المنفعة المقدمة ومدى تناسبها بالبديل المدفوع من قبل المستأجر، وهذا ما اتجه إليه الفقه الفرنسي⁽¹⁾، حيث يعتبر هذا البديل منعوماً مما يؤدي إلى بطلان عقد الإيجار. بل نقول ان المتعاقدين ابرما عقد اعارة فحسب.

أما عن البديل السوري، فهو بدل يذكر في العقد لكنه لا يدفع من قبل المستأجر مما يؤدي بنا للقول أن البديل منعوم كذلك، ويكون المتعاقدين بصدد عقد عارية في صورة إيجار، وتطبق أحكام المادة 198 من القانون المدني الجزائري على هذه الصورية وجاء فيها: «إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسن النية أن يتمسكوا بالعقد السوري» فما على هؤلاء إلا إثبات الصورية بمختلف الطرق وإثبات غش المستأجر إزاء مصلحة الضرائب حتى لا يدفع رسوم ذلك.

كما يمكن أن يكون بدل الإيجار بخساً وهو ما يقل عن بدل المثل بدرجة كبيرة يتجاوز فيها المؤلف، ولذا نجد أن المشرع يعتبر هذا الإيجار صحيحاً، وقد يطعن فيه بدعوى الاستغلال المنصوص عليها في المادة 90 من القانون المدني.

هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى قد يقوم المتعاقدان بالاتفاق على تعيين بدل الإيجار وذلك بتعيين الأسس التي تمكنهم من تحديده، كما إذا اتفقا على أن يكون بدل الإيجار هو بدل المثل أو يكون ثلث غلة العين المؤجرة⁽²⁾ ان كانت ارض زراعية مثلاً.

كما قد يتفق كذلك على تعيين شخص من الغير يدعى "المفوض" لتحديد بدل الإيجار فقد يقبل المتعاقدان به شريطة امتثال هذا المفوض بالحياد والموضوعية في تحديد البديل لهما.

(1) Pothier, Robert, Joseph, Oeuvres complètes de Pothier, tome 6, traité du contrat de louage, nouvelle édition, Paris 1821, 1824, p23.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 247.

2- تحديد بدل الإيجار بواسطة القانون:

قبل تعديل القانون المدني بقانون رقم 07-05، فإنه إذا لم يتم الاتفاق بين المتعاقدين على مقدار أو كيفية دفع بدل الإيجار، فإن العقد يظل صحيحا مادامت نية المؤجر والمستأجر متجهة لدفع البديل من طرف المستأجر، وقبضه من قبل المؤجر، وكان المشرع قد تكفل بهذه المسألة من خلال المادة 471 الملغاة، لكن بصدر القانون رقم 07-05، وأوجب المؤجر على الاتفاق على البديل لأن إذا لم يكن هناك اتفاقا على تحديد البديل يؤدي ذلك إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا، وهذا ما جاء به نص المادة 467: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم." وكذلك نص المادة 1/3 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69.

كما يلاحظ أن المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03، قد تسرع لما نص على عدم تطبيق بعض النصوص المتعلقة بعقد الإيجارات اللاحقة لصدور هذا المرسوم دون وضع بديل لها، فهناك فراغ قانوني في هذه المسألة في حالة ما إذا كان الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 في شكل غير مكتوب⁽¹⁾.

يفهم من ذلك أن العقد يعد صحيحا ويسري لمدة سنة من يوم اكتشاف عدم كتابته متى ملك المستأجر وصلا، لكن هذا الوصل قد لا يدل على دفع المستأجر بدل الإيجار، في هذه الحالة كيف يمكن تحديد بدل الإيجار إذا اختلف المتعاقدين حوله؟

من أجل الإجابة على ذلك يستوجب التمييز بين الإيجارات السابقة على هذا المرسوم 93-03 والإيجارات اللاحقة له، بالنسبة للإيجارات السابقة كان تنظيمها في مضمون المادة 472 و473 من القانون المدني وطبقا لذلك تجوز مراجعة الأجرة (بدل الإيجار) الذي تم الاتفاق عليه، وإن لم يتفقا عليه في أجل شهرين من يوم إعلان

(1) فريدة محمدي، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 متضمن تعديل القانون

المدني، مطبوعة جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص18.

النزاع ، تعين المحكمة بدلا جديدا طبقا للمادة 5/471 مدني . كما اشترط المشرع مدة معينة للمنازعة في بدل الإيجار تقدر ب 06 اشهر من يوم تعيينه طبقا للمادة 1/472 من القانون المدني .

لكن المادة 1/473 من القانون المدني الملغاة نصت على انه، يجوز لأي من الطرفين ان يطلب مراجعة سعر الإيجار الجديد اما من يوم شغل محل السكن ، واما من يوم الإيجار الجديد أو من تاريخ سريان سعر الجديد المحدد في نص المادة 482 من القانون المدني".⁽¹⁾

أما فيما يخص الإجراءات اللاحقة للمرسوم التشريعي رقم 93-03 اتضح أن المشرع قد ألغى النصوص المتعلقة بمسألة مراجعة بدل الإيجار والمنازعة فيه ، (أي المواد من 471 إلى غاية المادة 473) وترك الأمر في ذلك لحرية المتعاقدين لتحديد أو تعديل بدل الإيجار .

كما تضمنت المادة 3/03 من نموذج عقد الإيجار مراجعة بدل الإيجار ، ويتم ذلك بواسطة تعيين المتعاقدان شروطا وكيفية لذلك، وبالتالي فإن حدا هذه المسألة ضمن شروط العقد فتطبق ، وإن لم يذكر ذلك في العقد واتفقا مراجعتها لاحقا، سوف يطبق الاتفاق اللاحق .

وفيما يتعلق بموطن دفع بدل الإيجار وميعاده، فهو منصوص عليه في المادة 498 من القانون المدني وجاء فيها: «يجب على المستأجر أن يقوم بدفع الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق، وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك» .

⁽¹⁾ راجع المادة 1/473 الملغاة من القانون المدني رقم 75-58 ، راجع التفصيل الشاسع لهذه المسألة لدى : شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع المحمدية، الجزائر، 2017، ص 120-ص 125 .

هذا وبالرجوع للمادة 2/3 من نموذج عقد الإيجار المتضمنة بدل الإيجار قد نص على تحديد دوري لدفع بدل الإيجار، وقد يكون الدفع في وقت محدد، أي كل شهر أو شهرين، وتبين كذلك أن نص المادة 10/5 من نفس النموذج ذكر فيها بأن مبلغ الإيجار واجب الدفع في اليوم الخامس كأقصى حد من الشهر الموالي، لذا يجب احترام هذه المواعيد وإلا تجرأ المؤجر للمطالبة بفسخ العقد بعد إعدار المستأجر 3 مرات بذلك طبقا للمادة 10 في فقرة 6 و الفقرة 10.

أما بالنسبة لمكان دفع بدل الإيجار هو موطن المستأجر طبقا لما جاء في نص المادة 2/498 من القانون المدني إلا إذا اتفق المتعاقدان على ما يخالف ذلك.

الفرع الثالث

الشكلية في عقد الإيجار.

يعد عقد الإيجار من العقود الرضائية، أصلا إلا أنه نظرا للمنازعات التي يمكن أن يربتها هذا العقد بين المؤجر والمستأجر وحتى بالنسبة للغير خضع هذا العقد في انعقاده الى نوع من الشكلية التي سوف يتم الاعتماد عليها كحجة لانعقاد العقد وإثباته.

نحاول من خلال هذا الفرع التطرق الى الشكلية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 (أولا) ثم الشكلية في ظل قانون رقم 07-05 (ثانيا).

أولا - الشكلية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93

تضمن المرسوم التشريعي رقم 03-93، المادة 1/21 التي نصت على ركن الشكلية في عقد الإيجار، فجاء فيها على ضرورة إفراغ عقد الإيجار في نموذج كتابي ويحدد عن طريق التنظيم. وفي حالة عدم الامتثال لهذا النموذج، يبطل العقد لأن الشكلية المطلوبة غير موجودة فيه، وكما سوف يتعرض المؤجر للعقوبات المقررة في

المادة 459 من قانون العقوبات⁽¹⁾، وهي توقيع غرامة مالية تتراوح بين 30 و100 دينار ويمكن حبسه لمدة 3 أيام إن خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانوناً من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة معاقبا عليها بنصوص خاصة.

ويبدو من خلال هذه المادة أن المشرع اعطى حماية للمستأجر لأن عدم كتابة عقد الإيجار يرجع لخطأ المؤجر وهذا السلوك قد يكون عن قصد أو مجرد خطأ أو قد يرجع كذلك لتهرب المؤجر عن دفع رسوم التسجيل وغير ذلك من المصاريف.

ودائماً في مسألة الشكلية في عقد الإيجار، يلاحظ أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يعرف تطبيقاً فعلياً إلا بعد سنة من صدوره (أي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69-94) وبالتالي فإن الأحكام المتعلقة ببطلان من يحوز أي وصل يثبت به الإيجار، فإنها لا يمكن تطبيقها إلا من تاريخ صدور المرسوم التنظيمي 69-94، فلا يسري هذا المرسوم بأثر رجعي وبالتالي، فيمكن لشاغل الأماكن أن يثبت عقد إيجاره بوصل الغاز أو الماء أو الكهرباء... في حالة عدم كتابة العقد.

ثانياً: الشكلية في ظل قانون رقم 07-05

تضمن القانون رقم 07-05 إلزامية كتابة عقد الإيجار إذ نصت المادة 467 مكرر على ذلك: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً».

يتضح من خلال هذه المادة أن موقف المشرع لم يكن واضحاً فيما يخص نوع الكتابة في عقد الإيجار، هل هي كتابة عرفية أو رسمية، وفي نفس هذه المادة لقد ألزم المتعاقدين على أن يكون تاريخ العقد ثابتاً، أي أن إذا كنا بصدد عقد عرفي أو رسمي

(1) امر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يوليو 1966 متضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخ في 11 جوان 1966 معدل ومتمم.

فكليهما يجب أن يكون فيهما تاريخ ثابت⁽¹⁾ حتى يكون حجة عليهما وعلى الغير حتى يتم تنفيذه بعد ذلك.

فهذا يفيد أنه إذا أبرم المتعاقدان إيجارا عرفيا، فلا يمنعهما إفراغ هذا العقد في الطابع الرسمي بواسطة اللجوء إلى الموثق، حيث أشارت المادة 3 من قانون رقم 06-02⁽²⁾ إلى مهمة الموثق في ذلك «...وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها الصيغة الرسمية».

ومن خلال هذا التوثيق يتحصل المتعاقدان في الإيجار على نسخة تنفيذية وفقا للمادة 11 من قانون التوثيق، ويتم تسجيل العقد ثم شهره لدى مصلحة الشهر العقاري.

المطلب الثاني

إثبات عقد الإيجار.

يتميز الإثبات بأهمية واسعة في عالم القانون والقضاء، ويقصد به إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية متنازع عليها في الدعوى.

فموضوع الإثبات في عقد الإيجار ذو أهمية كبيرة لأن الإيجار أصبح في الآونة يرتب عدّة مشاكل ومنازعات قانونية على مستوى الجهات المختلفة للمحاكم ولل قضاء، خاصة بعد بروز أزمة السكن ولجوء الناس إلى التعاقد ببديل الإيجار المرتفع.

فمسألة تنظيم الإثبات في عقد الإيجار تخضع للقواعد العامة التي تسري على كل العقود، وهذا ما كان معمولا به في ظل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل بالقانون رقم 07-05، فتضمن هذا التعديل الأخير بعض النصوص القانونية

⁽¹⁾ المادة 328 من القانون المدني: لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت...".

⁽²⁾ قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق الجديدة الرسمية، عدد 14 الصادر في مارس 2006

الجديدة لتنظيم عقد الاتجار، فنحاول التطرق إلى إثبات عقد الإيجار وفقا لما ورد في ظل الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني (الفرع الأول) ثم إثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-50 المتضمن تعديل أمر رقم 75-58.

الفرع الأول

إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 75-58.

تناول المشرع الجزائري مسألة الإثبات ضمن المواد من 323 إلى غاية 345 من القانون المدني رقم 75-58 فنصت المادة 333/1¹ على: «في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة، فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك».

رجوعا إلى عقد الإيجار الذي يعد تصرفا قانونيا، فلا بد أن يستند إلى أدلة الإثبات ومن بينها العقد القائم بين المؤجر والمستأجر وما يتضمنه من اركان ، فإذا كان بدل الإيجار فيه يساوي أو يفوق 100.000 دينار أو كان غير محددة القيمة، فلا بد من الاعتماد على الكتابة في الإثبات إلا أن هذه الكتابة لم تتضح إن كانت رسمية⁽¹⁾ أو عرفية⁽²⁾.

(1) تنص المادة 324 من القانون المدني: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.
(2) العقد أو الورقة العرفية يحررها الأفراد فيما بينهم دون حاجة لموظف عام أو ضابط عمومي وتحتوي على توقيع ذوي الشأن أو من ينوب عنهم، لكن إذا ما أقر من وقع على هذه الورقة بما تضمنته من معلومات أو حقائق، فتكون لها قوة الورقة الرسمية. أنظر في ذلك: ديب عبد السلام إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص بإيجار السكنات والمحللات المهنية سنة 1997، ص 38 و39.

هذا ، وقبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 لم يكن المشرع يشترط الكتابة في عقد الإيجار ، وبالتالي كان الإيجار شفوي⁽¹⁾ يشترط لإثباته بوصولات بدل الإيجار التي يسلمها المؤجر للمستأجر⁽²⁾.

ولقد اتضح من خلال المرسوم رقم 93-03 أن الإيجار الشفوي يبقى مستمرا لمدة سنة من اكتشاف عدم كتابته إن كان شاغل الأمكنة يجوز الإثبات بأي وصل مثل وصل الغاز أو الكهرباء أو الماء.

الفرع الثاني

إثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 05-07.

يخضع إثبات عقد الإيجار لأحكام المادة 467 مكرر وفقا للقانون رقم 05-07 التي تنص على: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

يفهم من ذلك أن الإثبات في عقد الإيجار أصبح بالكتابة وهذه الأخيرة تعد شرط انعقاد ودليل إثبات، فكل العقود التي أبرمت أو التي مازالت تبرم في ظل هذا القانون، فهي خاضعة للكتابة وإلا كانت باطلة ،وهذا من اجل تقليص النزاعات المختلفة في عقود الإيجار من جهة ،ومن جهة أخرى تكليف المتعاقدين تحمل مسؤوليتهما عند إبرام وتنفيذ العقد وإمكانية مواجهة ادعاءات الغير على العقد.

إضافة لكل ذلك يجب تحرير عقد الإيجار في الشكل الرسمي كما نصت عليه المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني يعتبر حجة يثبت تزويره ،أما إذا تم تحريره في

⁽¹⁾ قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1984/01/02، ملف رقم 36558 المجلة القضائية، ج2.

² Article 1715 : « - Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix et quoi qu'on allègue qu'il ya eu des arrhés données.

-Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

ففي القانون الفرنسي لم يكن عقد الإيجار يخضع في الإثبات لشهادة الشهود في مرحلة ما قبل التنفيذ: راجع في

ذلك:

Jacques. Ghestin, op.cit, p639.

ورقة عرفية (أي عقد عرفي) ⁽¹⁾، طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني سوف يكون حجة على الغير إذا ما احتوى على تاريخ ثابت، وثبوت التاريخ يكون من يوم تسجيله، أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وبالتالي إن لم يكن ثابت التاريخ سوف يكون باطلا طبقا لنص المادة 467 مكرر.

المطلب الثالث

نفاذ عقد الإيجار في حق الغير.

إن أبرم عقد الإيجار بطريقة صحيحة، فإنه مباشرة يرتب آثار قانونية على المؤجر والمستأجر وبالتالي تتصرف هذه الآثار إلى الخلف العام، هذا ما نصت عليه المادة 108 من القانون المدني الجزائري، دون الإخلال بقواعد الميراث. كما يمكن أن يكون عقد الإيجار نافذا في حق الغير إذا ما توفرت الشروط القانونية في ذلك.

سوف نتطرق إلى تعريف الغير وشروط الإحتجاج على عقد الإيجار (الفرع الأول) أما (الفرع الثاني) نتعرض فيه الى أصناف الغير وأحكام نفاذ الإيجار في مواجهتهم.

الفرع الأول

تعريف الغير وشروط الإحتجاج على عقد الإيجار.

لقد عرف عبد الرزاق أحمد السنهوري الغير بأنه: «كل من لم يكن طرفا في عقد الإيجار ولا ممثلا فيه، وهو من يحتج عليه بالورقة العرفية إذا أثبت صحة تاريخها،

⁽¹⁾ أنظر: المادة 327 من القانون المدني الجزائري.

بحيث يضر في حق تلقاه من أحد طرفي هذه الورقة أو يضر في حق تلقاه من القانون»⁽¹⁾.

فالغير اذن هو (الشخص الاجنبي تماماً عن العقد، بمعنى اخر الشخص الذي لم يكن لا طرفاً في العقد ولا خلفاً عاماً او خاصاً لأحد المتعاقدين ولا دائناً لأي منهما ، وهو من اكتسب حقاسابقاً على العين المؤجرة ، فهو من يحتج على العقد بالورقة العرفية إذا أثبت صحة تاريخها.

وعقد الإيجار لا يحتج به على الغير الا إذا كان صحيحاً ومحتويًا على الشروط القانونية التالية:

أولاً - أن يكون المؤجر مالكا لمنفعة الشيء المؤجر.

ثانياً - أن يكون الإيجار ثابت التاريخ، وسابقاً على تاريخ تلقي الغير حقه، وهذا طبقاً ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني.

ثالثاً - أن يكون الغير حسن النية، أي لا يعلم بوجود عقد إيجار على الحق الذي اكتسبه على العين المؤجرة، إلا أن مبدأ حسن النية مفترض فيه إلى غاية إثبات عكس ذلك.

الفرع الثاني

أصناف الغير وأحكام نفاذ الإيجار في مواجهتهم.

حسب الفقه⁽²⁾ يشمل الغير الخلف الخاص وهو كمشترى العين المؤجرة ومن كسب عليها حق انتفاع أو رهنا حيازياً، وكل صاحب تأمين عيني، ومن هبت له العين

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، فقرة 153، ص 190.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، فقرة 153، ص 191-193.

أنظر كذلك لدى: سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط2، مصر 1954، ص199.

المؤجرة والموصي له بها، وكذلك الدائن عندما يتخذ اجراء يجعل حقه متعلقا بمال من أموال الدين، كما لو حجز على منقول لدى المدين أو حجز على ما للمدين لدى الغير أو قام بالتنفيذ على عقار المدين أو طعن بالدعوى البوليصية، أو طلب شهر إعسار المدين أو إفلاسه.

فكل هؤلاء هم من اصناف الغير وتطبق عليهم أحكام النفاذ في عقد الايجار، وفي ذلك سوف نحاول ذكر بعض أحكام النفاذ المطبقة على:

أولاً: نفاذ الايجار في مواجهة الدائن المرتهن رهنا حيازياً:

إن الدائن المرتهن رهنا حيازياً له الحق في إدارة العقار المرهون طبقاً للمادة 958 من القانون المدني، فلا يحتج بحق المستأجر قبل الدائن المرتهن، رهنا حيازياً إلا إذا كان الايجار ثابت التاريخ قبل نشوء الرهن الحيازي.

ثانياً: نفاذ الايجار في مواجهة الدائن المرتهن رهنا رسمياً المسجل للتنبية بنزع الملكية.

الدائن المرتهن رهنا رسمياً لا يملك الحق في استغلال العقار المرهون ، بل له الحق في ثماره من يوم تاريخ تسجيل التنبية بنزع الملكية ، وهذا طبقاً لما ورد في المادة 888 من القانون المدني: "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداءً من تسجيل الذي هو بمثابة الحجز العقاري."

كما لا يحتج عليه بالتصرفات المضرة به الصادرة من المدين وذلك من يوم تسجيل التنبية بنزع الملكية، إذ أن الايجار الصادر من المدين لا يحتج به على الدائن المرتهن، ولا يكون نافذاً في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ وقبل تسجيل التنبية بنزع الملكية طبقاً للمادة 896 من القانون المدني وجاء فيها:

" الايجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا لم يكن الايجار ثابت التاريخ على هذا

الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة (البذل)، فلا يكون نافذا إلا إذا، أمكن اعتباره ضمن أعمال الإدارة الحسنة.

وإذا كان الايجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات (9) فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد أشهر قبل قيد الرهن" (1).

فمن ذلك يلاحظ أن الايجارات الثابتة التاريخ قبل قيد أو تسجيل تنبيه نزع الملكية لا تزيد مدته عن 9 سنوات يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتهن طبقا للمادة 896 من القانون المدني، لكن إذا أثبت غش المدين المحجور عنه أي المستأجر في عقد الايجار يمكن ابطال لعقد وفقا للمادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما نصت عليه المادة 2/384 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا: نفاذ عقد الايجار في مواجهة الخلف الخاص.

لقد نصت المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني على: " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الايجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية".

وبالتالي حتى يكون حق مشتري العقار نافذا في مواجهة المستأجر يجب شهر عقد البيع لأن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر، ولا أثر في ذلك في مواجهة الغير إلا من تاريخ الشهر (2)، إلا أن عقد بيع العقار بعقد رسمي يعد حجة مطلقة طبقا لنص المادة 325 مكرر 5 وهذا طبعا ما لم يطعن بتزويره.

فالرسمية تعطي للبيع تاريخا ثابتا ويكفي للاحتجاج به في مواجهة المستأجر إلا أن المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني تشترط أن تكون الملكية قد انتقلت إليه حتى لا يكون هناك احتجاج بعقد الايجار في مواجهة المشتري.

(1) قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21 صادر في 25 فيفري 2008، أنظر كذلك: فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 42.

(2) شيهاني سمير، المرجع السابق، ص 143.

لذا يجب شهر العقد ليتمكن المشتري من رفع دعوى عدم النفاذ، والملاحظ أن عقد الايجار الثابت تاريخه و الواقع ما بين فترة البيع والشهر يكون إضرار بحق المشتري إذا ما حدث هناك تواطؤ بين المؤجر والمستأجر للأضرار به أو قد يكون نتيجة غش المؤجر (1)

وإن كان غير ثابت التاريخ وكان في الفترة (ما قبل صدور القانون رقم 05-07 المعدل للقانون المدني)، تطبق القواعد العامة، أي تفضيل من وضع اليد على العين المؤجرة دون غش (2).

(1) راجع المادة 15 من الأمر رقم 74-75، المرجع السابق، للمزيد من المعلومات حول الموضوع، راجع: فريدة، المرجع السابق، ص 44.

(2) شيهاني سمير، المرجع السابق، ص 143.

الفصل الثاني

آثار عقد الأيجار، انتهائه وتجليده

الفصل الثاني

آثار عقد الايجار، انتهائه وتجديده.

يرتب عقد الايجار بعد ابرامه عدة التزامات على الطرفين المؤجر والمستأجر، بحيث يلتزم المؤجر على تمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة لفترة محدد تاريخها ومدتها ويكون ذلك عن طريق تسليم العين المقصودة بالإيجار للمستأجر، كما يلتزم بصيانتها وضمانها.

ويلتزم المستأجر بالمقابل بدفع بدل الايجار للمؤجر واستعمال العين المؤجرة فيما أعدت لها دون تغيير، ويلتزم كذلك برد العين المؤجرة للمؤجر عند انتهاء مدة الايجار.

ستتم دراسة التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الايجار من خلال (المبحث الأول) ونتطرق فيه لالتزامات المؤجر والمستأجر في عقد الايجار أما (المبحث الثاني) سيكون حول انتهاء الايجار وتجديده.

المبحث الأول:

التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الايجار.

يلزم المؤجر والمستأجر في عقد الايجار بعدة التزامات منصوص عليها في القانون المدني سوف نتناول من خلال هذا (المطلب الأول) التزامات المؤجر في عقد الايجار ونتعرض في (المطلب الثاني) الى التزامات المستأجر في عقد الايجار.

المطلب الأول

التزامات المؤجر في عقد الايجار.

لقد نظم القانون المدني عدة التزامات على عاتق المؤجر وذلك من خلال التزامه بتسليم العين للمستأجر (الفرع الأول) والتزام المؤجر بالصيانة (الفرع الثاني) وأخيرا التزامه بالضمان (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تسليم العين للمستأجر.

يلتزم المؤجر في عقد الايجار بتسليم العين للمستأجر وذلك طبقاً للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني و نتناول من خلال هذا الفرع محل الالتزام بالتسليم وكيفية التسليم (أولاً) ثم زمان ومكان ونفقات التسليم (ثانياً) وأخيراً جزاء الاخلال بالالتزام بالتسليم (ثالثاً).

أولاً: محل الالتزام بالتسليم وكيفية التسليم.

يسلم المؤجر محل الايجار للمستأجر في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة، وبالتالي يسلم المحل بكل ملحقاته ، وهذا ما نصت عليه المادة 1/476 من القانون المدني: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين...".

يتضح من هذا النص أن محل التسليم هو العين المؤجرة، بحيث تسلم وفقاً للاتفاق، أي تسليم العين بذاتها وإن كانت لديها ملحقات فتسلم له كذلك، لأن ملحقات الشيء ليست من أصل محل عقد الايجار، فهي مستقلة عنه ولكنها أعدت لتكون تابعة له وفي خدمته.

كما تتحدد هذه الملحقات أو التوابع بالنظر إلى طبيعة العين المؤجرة، فإن تم تأجير سكن، فتكمن ملحقاته في أجهزة الكهرباء والماء والتدفئة وإلى غير ذلك، وقد تحدد الملحقات باتفاق مثلاً تأجير البيت بحديقته أو مأربه، وقد تكون هذه الملحقات قد شملها بدل الايجار المدفوع من قبل المستأجر.

ولهذا في حالة عدم تسليم هذه الملحقات في عقد الايجار، كأن المستأجر لم يستلم العين أصلا⁽¹⁾. وبالتالي يطالب المؤجر بتوفيرها له أو انقاص بدل الايجار أو بطلب فسخ عقد الايجار مع التعويض⁽²⁾.

بالإضافة إلى تسليم محل الايجار ذاته ومقداره وملحقاته، يجب تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال ليتحقق غرض المستأجر من إبرام عقد الايجار وهو الانتفاع والتمكين الكامل من استعمال العين المؤجرة⁽³⁾.

إذا كان محل الايجار بيتا يجب أن يحتوي على النوافذ والأبواب والمرافق الضرورية للاستعمال، وإذا كانت سيارة (أي تأجير سيارة) لا بد أن تحتوي على رافعة العجلات وعجلة إضافية، وفي بعض الأحيان تعد علبة الاسعافات الأولية من تابعات السيارة عند تأجيرها.

أما في يخص كيفية تسليم العين المؤجرة، يكون محل الايجار أشياء مختلفة بحسب طبيعتها، فقد يكون محل الايجار عقارا أو منقولا أو ملكية معنوية، وبالتالي إذا كان عقارا يتم تسليمه للايجار بتسليم المفاتيح للمستأجر، غير أنه إذا كان محل الايجار منقولا فيسلم بالمناولة للمستأجر، ويمكن أن يكون محل الايجار ملكية معنوية فتسليمها يكون بالتخصيص للمستأجر في استعمالها والانتفاع بها.

فالالتزام بتسليم العين المؤجرة يتطلب معاينة المستأجر للعين المؤجرة وملحقاتها ومعاينة حالتها، وبعد المعاينة يتم تحرير محضر بشأن ذلك حتى يكون دليل إثبات على أن المستأجر قد تسلم عينا صالحة للإستئجار.

(1) أنظر : المادة 119 من القانون المدني الجزائري.

(2) أنظر : المادة 477 من القانون المدني الجزائري.

(3) أنظر في هذا المعنى: على هادي العبيد البيع والايجار، المرجع السابق، ص 271.

ثانيا: زمان ومكان ونفقات تسليم العين المؤجرة.

تنص المادة 478 من القانون المدني: " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما يتعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر " .

فيجب أن يتم تسليم العين المؤجرة في التاريخ الذي تم الاتفاق عليه مع المؤجر مع مراعاة التواريخ التي تستلزمها طبيعة كل شيء مؤجر أو ما يقضي به العرف لهذه الأشياء، هذا وفي حالة عدم تحديد زمان التسليم، يجب تسليم الشيء المأجور فور إبرام العقد.

أما فيما يخص مكان تسليم العين المؤجرة، فهنا يجب التمييز بين أنواع الأشياء المختلفة المقصودة بالإيجار، فإذا كان الشيء المقصود بالإيجار شيئا معيناً بالذات، فيتم تأجيله في المكان الذي يوجد فيه مثل العقار.

غير أنه إذا كان الشيء المؤجر معين بالنوع فيسلم في موطن المؤجر إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك طبقاً لمادة 368 من القانون المدني.

أما عن نفقات تسليم العين المؤجرة فوفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 383 من القانون المدني تقع على المؤجر إلا إذا اتفق على غير ذلك.

ثالثاً: جزاء الإخلال بتسليم العين المؤجرة.

إذا صدر من قبل المؤجر إخلال في تسليم العين المؤجرة تطبق أحكام القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني، وهي متمثلة في التنفيذ العيني أو بفسخ العقد مع التعويض أو انقاص بدل الإيجار مع التعويض.

وعلى ذلك إن لم يتم المؤجر بتسليم العين المؤجرة يمكن مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالفسخ واسترداد ما عجله من بدل، وقد يكون سبب عدم التسليم

راجع إلى هلاك كلي للشيء المؤجر بقوة قاهرة، هنا يصبح التزام المؤجر مستحيلاً، فيفسخ عقد الايجار بقوة القانون ويتحمل المؤجر تبعه الهلاك.

غير أنه إذا كان الهلاك جزئي، فهنا الخيار يرجع إلى المستأجر في تسلم العين من المؤجر مع انقاص بدل الايجار أو يطلب الفسخ.

كما أن في بعض الأحيان قد يتأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة للمستأجر فهنا فما على هذا الأخير إلا الامتناع عن دفع بدل الايجار عن المنفعة أو المدة التي لم ينتفع بها وتعويضات عما لحقه من أضرار جراء هذا التأخير طبقاً للمادة 176 من القانون المدني⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التزام المؤجر بالصيانة.

يلتزم المؤجر بإصلاح وترميم ما حدث من خلل في العين المؤجرة حتى يستطيع المستأجر من الانتفاع بها، سوف نتطرق إلى تحديد مضمون الالتزام بالصيانة (أولاً) ثم نتطرق إلى جزاء الاخلال بضمان الصيانة (ثانياً).

أولاً: تحديد مضمون الالتزام بالصيانة.

لقد نص المشرع في المادة 2/497 من القانون المدني على الصيانة التأجيرية المتضمنة الترميمات والاصلاحات فمثلاً كإصلاح البلاط المنكسر أو اصلاح رشح المياه أو غيرها.

فمن المفروض أن يقوم المؤجر بهذه الصيانة قبل دخول المستأجر العين المؤجرة، فلو دخل هذا الأخير العين المؤجرة وفيها هذه النقائص، سوف يؤثر ذلك على انتفاعه الهادئ بالعين المؤجرة، لكن حفاظاً على حالة العين المؤجرة وكذلك على صحة

(1) أنظر: محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 1929 سنة 52 جلسة 11-04-1991 المكتب الفني، السنة 42، العدد 01، القاعدة رقم 142.

المستأجر قد يضطر المؤجر القيام بهذه الصيانة خلال فترة الايجار، وهذا مانصت عليه المادة 1/482 من القانون المدني نصت على: " لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة... " إلا أنه قبل الشروع في هذه الترميمات يجب إعلام أو تبليغ المستأجر للمؤجر بذلك حتى يتدبر أمره في ذلك⁽¹⁾، كما أن المادة 489 من القانون المدني تمكن المستأجر القيام بإصلاح العيوب الموجودة في العين المؤجرة إن كانت غير مكلفة.

ثانيا: جزاء الاخلال بالالتزام بالصيانة.

يتمثل جزاء الاخلال بالالتزام بالصيانة للعين المؤجرة، إما في التنفيذ العيني أو فسخ عقد الايجار مع التعويض أو إنقاص الثمن مع التعويض.

1-التنفيذ العيني:

يمكن للمستأجر إجبار المؤجر على التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكنا، وهذا طبعا بعد إعداره بذلك طبقا لما جاء في المادة 180 و 181 من القانون المدني، كذا المادة 164 من نفس القانون.

2-فسخ العقد مع التعويض:

يستطيع المستأجر المطالبة بفسخ العقد مع المؤجر إذا ما أخل هذا الأخير بتنفيذ التزامه وذلك طبقا للمادة 1/480 من القانون المدني وللقاضي السلطة التقديرية⁽²⁾ في ذلك، كما للمستأجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي سببها هذا الفسخ من حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجر إلى نهاية مدة الايجار.

(1) راجع : المادة 480 والمادة 497 من القانون المدني.

(2) زهدي يكن، عقد الايجار، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، دون تاريخ، النشر، ص 32.

3- انقاص البديل (الأجرة) مع التعويض:

قد يقبل المستأجر البقاء في العين المؤجرة بالرغم من عدم ترميمها ولكن بالمقابل يطلب من المؤجر الانقاص من بدل الايجار لأنه سوف لا ينتفع بهذه العين انتفاعا كاملا وهادئا، لكن إذا ما علم المستأجر أن عدم امتثال المؤجر للقيام بالترميمات، كان المؤجر قد تسبب بخطئه في التلف الذي تطلب الترميم و تأخر في إجراء الترميم سوف يطالب المؤجر بالتعويض طبقا للمادة 1/480 من القانون المدني.

الفرع الثالث

التزام المؤجر بالضمان.

يلتزم المؤجر في عقد الايجار بتمكين المستأجر من الانتفاع من محل التأجير انتفاعا هادئا وكاملا خلال مدة عقد الايجار، فيجب على المؤجر الامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وأن يحميه من تعرض الغير (أولا) كما هو ملزم بضمان العيوب الخفية التي سوف تظهر في محل الايجار (ثانيا).

أولا: الالتزام بضمان التعرض الشخصي وتعرض الغير.

1- الالتزام بضمان التعرض الشخصي للمؤجر.

لقد نصت المادة 483 من القانون المدني على منع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وأن لا يحدث فيها أو في ملحقاتها أي تغيير يخل الانتفاع بها.

فتعرض المؤجر للمستأجر قد يكون ماديا (كدخوله العين المؤجرة دون إذن المستأجر وهو في نفس الوقت انتهاك لحرمة مسكن الذي يعاقب عليها قانون العقوبات) أو كذلك قيامه بتغييرات مادية على العين المؤجرة مما ينقص من منفعة المستأجر من العين المؤجرة، أو منع المستأجر من استعمال المصعد او حق ارتفاق أو غيره.

وقد يكون تعرض المؤجر قانونيا إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة مواجهة للمستأجر ويحرمه من الانتفاع من العين (1)، أو يقوم المؤجر بتأجير مسكن غير مملوك له ثم يملكه بعد ذلك، أو تأجيره العين لشخص آخر لنفس المدة.

ففي كل هذه التصرفات السلبية، يتعارض حق المؤجر مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، فمن وجب عليه الضمان امتنع عنه التعرض (2).

فحتى نكون بصدد التعرض الشخصي للمؤجر يشترط ما يلي: (3)

-أن يكون التعرض فعليا:

يقصد من ذلك أن التعرض قد وقع فعلا وليس مجرد تهديد أو احتمال وقوعه على الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن يقوم المؤجر بدخول العين المؤجرة، أو هدم جزء من المسكن المؤجر إلى غير ذلك.

-أن يعرقل التعرض الانتفاع بالعين على وجه المقصود:

أي عرقلة انتفاع المستأجر بالقيام بأعمال تستغرق وقتا طويلا، كالترميم أو البناء وغيرهما.

-أن يكون التعرض غير مشروع:

يجب أن يكون أي فعل يصدر من المؤجر مستمد من العقد (كأن يشترط في عقد الايجار السماح للمؤجر بتعليق البناء) أو غيرها من الأفعال المشروعة حتى لا تحتسب على المؤجر على أنها تعرضا إزاء المستأجر.

(1) راجع: المادة 483 من القانون المدني الجزائري.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، الفقرة 243، ص 302، عبد المنعم البدرابي، المرجع السابق، ص 70.

(3) سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 159، زهدي يكن، المرجع السابق، ص 39، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 248.

-أن يصدر التعرض أثناء مدة الانتفاع بالعين المؤجرة:

يشترط في التعرض أن يصدر خلال مدة الايجار، لأن الأعمال التي يقوم بها قبل تسليم العين للمستأجر ثم ترتب عنها تسليم العين بحالة لا تصلح للانتفاع بها، فهذا يعد اخلافاً بالالتزام بالتسليم وليس اخلافاً بضمآن، وبالتالي من المفروض على المؤجر تسليمها في أحسن حال.

كما أن إثبات التعرض أثناء مدة الانتفاع يقع على عاتق المستأجر ويكون ذلك بكافة طرف الإثبات المطبقة في القواعد العامة.

أما عن الجزاء المترتب عن التعرض الشخصي للمؤجر، فإذا تحقق ذلك يمكن للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني، أي منع المؤجر من التعرض أو إيقافه، كإزالة البناء إن كان هو سبب التعرض وللقاضي السلطة التقديرية في تقدير جسامته هذا التعرض الذي جعل المستأجر محروم من الانتفاع بالعين المؤجرة.

كما له المطالبة بفسخ عقد الايجار أو انقاص بدل الايجار فعملاً بها، ورد في المادة 2/484 من القانون المدني: " إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كلياً أو جزئياً جاز له طلب فسخ الايجار أو انقاص بدل الايجار دون الاخلال بحقه في التعويض ".

2-الالتزام بضمآن تعرض الغير:

لقد نصت المادة 2/483: " لا يقتصر ضمآن المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل تمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر ".

فالغير هو كل شخص له مصلحة تتعارض وحق المستأجر، بحيث مكنه المؤجر من حق على العين المؤجرة وترتب عن ذلك الاخلال بانتفاع المستأجر بهذه العين، كأن يدعى شخص ملكية العين المؤجرة ويطالب المستأجر باسترجاعها أو استردادها.

وحتى يقع هذا النوع من التعرض يشترط ما يلي:

-وقوع التعرض من قبل الغير، وهذا الغير يعد اجنبي عن عقد الايجار وبالتالي فما عسى المؤجر في هذا النوع من التعرض إلا ضمان التعرض القانوني دون المادي.

-ادعاء الغير (الأجنبي) حقا متعلقا بالعين المؤجرة وفي نفس الوقت متعارضاً مع حق المستأجر، فقد يكون ذلك عن طريق دعوى يرفعها الغير ضد المستأجر يطالبه باخلاء العين المؤجرة او عمل مادي كان يستولي على العين مستندا الى حق يدعيه على العين المؤجرة ويكفي مجرد الادعاء لقيام الضمان.

-أن يقع التعرض فعلا، أي يجب أن يقع حقيقة، كدخول الغير العين المؤجرة مدعيا حقه في ارتفاع المرور مثلا.

-أن يقع تعرض الغير في فترة الايجار، وهو أن يمارس الغير تعرضه للمستأجر أثناء مدة الايجار، فلا يعد تعرض الغير قائما قبل أو بعد انتهاء مدة الايجار.

-إذا ما وقع تعرض الغير فلا بد من اخطار المؤجر بذلك حتى يتخذ كل الإجراءات اللازمة لدفع هذا التعرض الصادر من الغير، فقد يرفع المؤجر دعوى الحيابة أو دعوى استرداد الحيابة إذا نجح المتعرض بوضع يده على العين المؤجرة او يرفع دعوى منع التعرض، طبقا للمادة 484 من القانون المدني.

إلا أنه في حالة ما إذا أخفق المؤجر من دفع التعرض وأفلح المتعرض في تعرضه، للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق، أي فسخ عقد الايجار أو انقاص البديل مع التعويض.

ثانيا: الالتزام بضمان العيوب الخفية.

كون عقد الايجار من العقود الواردة على المنفعة يقضي التزام المؤجر بضمان ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب خفية تحول دون انتفاع المستأجر بها أو تنقص

الانتفاع انتقاصا كبيرا، لذا لا بد من تبيان المقصود من العيب الخفي وشروطه، ثم التطرق إلى جزاء الاخلال بضمان العيوب الخفية.

1- المقصود بالعيب الخفي وشروطه:

العيب الخفي هو آفة توجد في الشيء محل الايجار، وقد يكون ما يخلو أصل الفطرة السليمة من الآفات العارضة⁽¹⁾ وقد يكمن العيب الخفي في نقص القيمة والمنفعة او كذلك تخلف الصفة⁽²⁾.

أما الفقيه مازو عرف العيب الخفي بالنقائص الخفية الموجودة في المبيع ولا يمكن رؤيتها عند الفحص، كما انها تمنع المشتري من استعماله وفقا للغاية المعدة له⁽³⁾.

فلو طبقنا مقصود العيب الخفي في عقد البيع على عقد الايجار نجد أنه لا يختلف عنه، حيث ان المؤجر ملزم بتقديم العين المؤجرة للمستأجر خالية من النقائص التي لا تظهر عند استعمال العين المؤجرة سواء كانت العين منقولاً (ايجار السيارات مثلا) او عقارا. لذا نوافق الفقيه مازو في اعتبار العيب ناقصة خفية في عقد الايجار لا يمكن الكشف عنها بالفحص العادي والتي تمنع استعمال الشيء المؤجر بحسب غرض التأجير.

(1) محمود عبد الحكم رمضان الخن، التزام البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع، دراسة مقارنة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، سنة 1994، ص 28.

(2) صاحب الفتاوى، ضمان العيوب الخفية وتخلف المواصفات في عقود البيع، ط1، مكتبة الثقافة للنشر، عمان، الأردن، 1997، ص 59. أنظر كذلك في ضمان العيب الخفي، معزز دليلة، الضمان في عقود البيع الكلاسيكية والالكترونية (ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية - دراسة مقارنة) اطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص: قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2010، ص 181 وما بعدها.

(3) Mazeaud.H, Leçons de droit civil, tome3, 5éd, Principe contrats, vente et change, 1968, p247. Et aussi: Mazeaud Henri, Léon et Jean, leçons de droit civil, tome 3, 1974, N°978, p247.

ولقد عرفت المادة 1/379 من القانون المدني العيب الخفي بمايلي: " يكون البائع ملزما بالضمان، إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو اذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو ومن الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، او حسبما يظهر من طبيعته او استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها."⁽¹⁾

وبصدد العيب الخفي في عقد الايجار لقد نصت المادة 1/488 من نفس القانون فنصت: " يضمن المؤجر بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك...".

كما يعتبر عيبا يستوجب الضمان خلو العين المؤجرة من صفة تعهد المؤجر بها صراحة للمستأجر طبقا للمادة 2/488.

والعيب الخفي بمختلف أنواعه، في عقد البيع او في عقد الايجار يستلزم توافر عدة شروط فيه حتى يلتزم المؤجر بضمانه بحيث تكمن هذه الأخيرة في:

- أن يكون العيب مؤثرا:

يقصد بذلك أن يمس العيب صفة تعهد بها المؤجر للمستأجر إما في الشيء المؤجر ذاته أو في أحد ملحقاته، مما يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء محل الايجار وبشكل نقصا كبيرا⁽²⁾ في المنفعة، ولذا قد يؤكد المؤجر للمستأجر أن المنزل الذي تم تأجيره ليس فيه رطوبة كبيرة ثم تتضح هذه الرطوبة بعد الاستعمال، أي بعد الدخول العين المؤجرة، إلا أن جرى العرف على التسامح على رطوبة المنزل، ما

⁽¹⁾ هذا النص يقابله نص المادة 1641 من القانون المدني الفرنسي:

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage au quel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connu ».

⁽²⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، فقرة 327، ص 439.

لم تكن غير مألوفة⁽¹⁾، كوجود رطوبة في المنزل تضر بالصحة أو وجود رائحة كريهة لا سبيل للتخلص منها⁽²⁾، ومعيار اعتبار العيب مؤثراً أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يخضع لتقدير القاضي في حالة اختلاف المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) على درجة تأثيره.

- أن يكون العيب خفياً:

إن خفاء العيب هو ما لا يمكن الاطلاع عليه بالفحص المعتاد من قبل المستأجر ولا من قبل أهل الخبرة (العادية) ويعود سبب ذلك بتأكيد المؤجر خلو العين المؤجرة من هذا العيب أو لأنه تعمد أن يخفي على المستأجر هذا العيب غشاً⁽³⁾.

يسري على وجود العيب في عقد الايجار أحكام خيار العيب في المبيع في كل ما لا يتنافى مع طبيعة الاجارة⁽⁴⁾.

- أن يكون العيب قديماً:

يرى جانب من الفقه أن شرط القدم لا يمكن تطبيقه في عقد الايجار لاعتبار أن هذا الأخير من العقود الزمنية وعلى المؤجر ضمان انتفاع المستأجر بالمأجور (أي العين المؤجرة) وبشكل كامل طيلة فترة العقد⁽⁵⁾.

- أن يكون العيب غير معلوم لدى المستأجر:

يقصد بهذا الشرط أن يكون المستأجر جاهلاً بوجود العيب عند إبرام العقد⁽⁶⁾ وما دام العيب خفياً يفترض أنه لا يعلم به، وإن أراد المؤجر التخلص من الضمان

(1) عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الايجار، طبع شركة الزاهر، بغداد، العراق، 2002، ص 121.

(2) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 339.

(3) علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 295، عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 436.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 436.

(5) علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 295.

(6) راجع: المادة 3/488 من القانون المدني.

فعلية يقع عبء اثبات أن المستأجر كان يعلم بالعيب وقت التسلم، وذلك بإثبات أن المستأجر كان قد أخطر بالعيب فعلا وقت التسليم، وتعد واقعة الإخطار بهذا العيب والعلم به واقعة مادية يستطيع المؤجر إثباتها بجميع طرق الإثبات بما في ذلك الشهادة والقرائن⁽¹⁾.

2- الآثار المترتبة عن وجود العيب الخفي:

نصت المادة 489 من القانون المدني على: " إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الايجار أو إنقاص بدل الايجار، وله كذلك أن يطلب اصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الاصلاح لا يشكل نفقة باهضة على المؤجر.

وإذا لحق المستأجر ضررا من العيب إلتزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب".

طبقا لهذه المادة فهذه الآثار تتمثل في التنفيذ العيني أو فسخ الايجار أو انقاص من بدل الايجار مع التعويض.

-التنفيذ العيني:

إذا كشف المستأجر على العيب الموجود في العين المؤجرة، عليه أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب إن كان ذلك ممكنا وذلك بمجرد إخباره من قبل المستأجر، بشرط أن لا يكون ذلك العيب مكفلا له، أو أن يأخذ وقتا في إصلاحه، لأن هذا سوف ينقص من منفعة المستأجر من العين المؤجرة.

-فسخ عقد الايجار أو انقاص من بدل الايجار:

إن كان التنفيذ العيني (أي الإصلاح) غير ممكن أو رفض المؤجر القيام به لتكاليفه الباهضة فمن حق المستأجر المطالبة بفسخ عقد الايجار وبطبيعة الحال تكون

(1) سميرعبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص 436، عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 122.

السلطة التقديرية للقاضي في ذلك، فقد يقبل الفسخ أو يرفضه ويحكم بانقاص بدل الايجار بقدر يتناسب ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة وذلك ابتداء من يوم حدوث هذا النقص.

-التعويض:

مهما كان الأثر الذي ترتب عنه عقد الايجار سواء كان فسخا أو انقاصا لبذل الايجار أو عدم تنفيذ العقد تنفيذا عينيا، فعلى المستأجر المطالبة بتعويض كل الأضرار التي لحقت به وذلك من يوم اكتشافه للعيب في العين المؤجرة.

ولقد تضمنت المادة 2/489 من القانون المدني طلب التعويض بما يلي: " فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلتزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب ".

يفهم من هذه المادة أن المؤجر غير ملزم بدفع التعويض إلا إذا كان سيء النية، أي كان عالما بذلك العيب لكن إذا كان لا يعلم بوجوده، فلا يلزم بالتعويض إلا أن القانون (المشرع) يفترض علمه بالعيب وبالتالي يقع على عاتقه إثبات خلاف هذه القرينة إن أراد أن يتخلص منه.

هذا ولقد تضمنت المادة 2/490 من القانون المدني مسألة تعديل أحكام مسؤولية المؤجر فيما يخص العيوب الخفية في العين المؤجرة وجاء فيها " يبطل كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التخفيض من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشا "، أي أن النص لا يمنع الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيب الخفي بشرط ألا يكون المؤجر عالما بهذا العيب او أخفاه غشا.

وعليه، إن كان المؤجر غير عالم بالعيب جاز أن يتفق مع المستأجر على اعفاءه من الضمان في حالة ظهور العيب في العين المؤجرة، كما يجوز كذلك الانقاص من الضمان إذا كان المؤجر غير عالم بالعيب.

لكن إذا ما أثبت المستأجر أن المؤجر فعلا أخفى العيب غشا منه، يلتزم هذا الأخير بالتعويض طبقا لأحكام المسؤولية العقدية.

المطلب الثاني

التزامات وتصرفات المستأجر في عقد الايجار.

يلتزم المستأجر بمقتضى عقد الايجار بالتزامات متمثلة في الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له (الفرع الأول) والالتزام بدفع بدل الايجار (الفرع الثاني) ورد العين المؤجرة (الفرع الثالث) أما (الفرع الرابع) يكون حول تصرفات المستأجر على العين المؤجرة المتمثلة في التنازل عن الايجار والايجار من الباطن.

الفرع الأول

التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.

يقع عقد الإيجار على المنفعة والإستفادة من هذه المنفعة يستوجب استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له خلال فترة الايجار⁽¹⁾، ووفقا لذلك ورد نص المادة 491 من القانون المدني وجاء فيه: " يلتزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له " سوف نتطرق من خلال هذا الفرع الى الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له (أولا) ثم الالتزام بعدم تغيير العين المؤجرة (ثانيا) وأخيرا الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة (ثالثا).

أولا: الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له.

يلتزم المستأجر بعد إبرام عقد الايجار باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له فإن كانت العين محلا للسكن تستعمل بغرض السكن، وإن كانت أرض زراعية فتزرع بحسب الاتفاق، وإن كانت العين محلا للتجارة أو مهن حرة، فتستعمل لهذا الغرض،

(1) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 579.

كما لا يجب ترك هذه العين دون استعمال لأن ذلك سوف يحقق لها أضرار كالرطوبة واتلاف بعض أثاثها إن كانت العين عبارة عن مسكن مجهز وغير ذلك.

وطبقا للمادة 491 من القانون المدني إن تم الاتفاق على هذا الاستعمال، وجب على المستأجر احترام هذا الاتفاق واستعمال العين في حدود التي يسمح بها القانون أي بحسب غرض الايجار.

ثم لا يشترط أن يتضمن العقد شرطا صريحا بذلك، ويمكن للقاضي استخلاصه من مفهوم العقد، فإذا ذكر فيه بيانات تدل على تخصيص العين للسكن، فلا يجب تغيير هذا الغرض.

ويلزم المستأجر بذل عناية الرجل العادي عند استعمال هذه العين المؤجرة وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.

وهو مسؤول مما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالا عاديا ".

فالمستأجر يجب أن يستعمل العين المؤجرة استعمالا عقليا دون الاضرار بها و كذلك عدم الاضرار بغيره من الجيران الساكنين بجواره (كإصدار الضجيج أو استعمال العين لأغراض غير أخلاقية).

ولذا في حالة الاخلال بهذا الالتزام، يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني أي استعمال العين لما أعدت له وهذا هو الاتفاق الذي تم بينهما أو استعماله لما أعدت له وفق اختلاف طبيعة كل عين.

كما يستطيع المؤجر المطالبة بفسخ عقد الايجار طبقا للمادة 119 من القانون المدني إذا ثبت إخلال في الاستعمال المفيد للعين، وللقاضي السلطة التقديرية في

الحكم بالفسخ أو عدمه، كما يمكن للمؤجر المطالبة بتعويض عن ما لحق العين من اضرار جسيمة من سوء استعمالها من طرف المستأجر .

ثانيا: الالتزام بعدم إحداث تغيير في العين المؤجرة.

يلتزم المستأجر بعدم إحداث تغيير في العين المؤجرة دون إذن من المؤجر، والمقصود بالتغيير هو التغيير المادي مثلا كان يفتح باب في العين او يخلق نافذة او يضع حاجزا خشبيا ليقسم بها غرفة كبيرة⁽¹⁾، فمهما كان الأمر لا يجب أن تحقق تلك التغييرات أضرار للمؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 492 من القانون المدني: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر " .

وعليه، إذا ما وقع هناك تغير في العين المؤجرة، ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها العين قبل دخول المستأجر إليها ويعوض المؤجر عن كل ضرر ألحقه بالعين المؤجرة معا وهذا طبقا للمادة 2/492.

لكن قد يحدث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة، وهذه الاخيرة تزيد في قيمة العين مثلا كإضافة شبابيك حديدية للنوافذ، أو فتح نافذة في مآرب السيارة من أجل دخول الضوء والهواء، فكل هذه التغييرات ما دام لا تشكل للعين المؤجرة ضررا بل تزيد في قيمتها، فلا يعترض عليها المؤجر، ونفقات هذه التغييرات قد يدفعها المستأجر الذي يعود على المؤجر بها أو تقسم عليهما⁽²⁾.

هذا وإن أخل المستأجر بالالتزام بعدم تغيير العين المؤجرة ووقع التغير دون الحصول على موافقة من المؤجر يلتزم المستأجر برد العين إلى الحالة التي كانت عليها من قبل والمطالبة بتعويض الضرر الذي ألحقه بالمؤجر طبقا للمادة 2/492 من القانون المدني.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 524، عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 133.

(2) راجع في ذلك : المادة 3/492 من القانون المدني.

كما أن في هذه الحالة (أي حالة تغيير العين) لا يشترط مطالبة المؤجر بفسخ العقد، خاصة إذا كانت هذه التغيرات ليست جسيمة وأنها في فائدة العين المؤجرة.

ثالثا: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.

تعد العين المؤجرة أمانة أو وديعة لدى المستأجر، فيجب أن يضمن ما يلحقها من نقص أو تلف أو تعديل وغير ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 1/495 من القانون المدني.

" يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي "

يتبين من خلال هذه المادة أن المستأجر ملزم بالمحافظة على العين المؤجرة وفقا لمعيار الرجل العادي، فهو ملتزم ببذل العناية، إذن فعلية بالقيام بالترميمات البسيطة للعين المؤجرة كإصلاح مفاتيح الأبواب واستبدال زجاج النوافذ والقيام بجميع التركيبات الضرورية النافعة للعين المؤجرة لأن انتفاعه الهادئ ما يكون إلا بواسطة انجاز هذه الأفعال البسيطة مما يرجع بالفائدة له وللعين المؤجرة.

إلا أنه إذا كانت بعض الأعمال تحتاج إلى تكاليف باهضة، فما عليه إلا إخبار المؤجر بذلك الذي يقوم بإصلاحها وذلك بعد حصوله على ترخيص من القضاء وهذا عملا بالمادة 170 من القانون المدني التي تنص: " في الالتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذ كان هذا التنفيذ ممكنا".

فالالتزام بالمحافظة على الشيء يظل قائما إلى غاية نهاية مدة الايجار لأنه ملزم برد العين بالحالة التي كانت عليها قبل التسليم أو ردها بحالة أحسن منها.

ويستطيع المؤجر المطالبة بفسخ العقد نتيجة اخلال المستأجر بالتزامه، والمطالبة بالتعويض، وطبعا سلطة القاضي في هذه الحالة تقديرية في الحكم بذلك.

بالإضافة لكل هذه الواجبات المترتبة على عاتق المستأجر إزاء المؤجر عليه بإخطار المؤجر بكل خطر محقق يلحق بالعين المؤجرة وهذا طبقا و عملا بنص المادة 497 من القانون مدني: " يجب على المستأجر أن يخبر فورا بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الاضرار بها ".

وإذا ثبت لدى المؤجر أن هذه الأضرار حدثت نتيجة تقصير المستأجر بذلك، فما على المؤجر أن يطالب بالتعويض، وهذا دليل على عدم قيام المستأجر بالالتزام بضمان الصيانة.

وعليه، يمكن القول أن أساس اخطار المؤجر بما يحدث للعين المؤجر من أضرار يفترض أنه لا يعلم بذلك لكون العين في حيازة المستأجرة وتحت مسؤوليه إلا أنه إذا كان عالما فلا يلتزم المستأجر بإعلامه أو اخطاره لكن من الأحسن أخطاره لأن هذه الأضرار الماسة بالعين المؤجرة سوف تمس المستأجر كذلك في صحته وتعرض أمتعته للهلاك والضياع أو السرقة.

ومن ذلك يمكن القول أن المستأجر يكون مسؤولا عما يلحق العين المؤجرة أثناء مدة الانتفاع، ومسؤوليته مفترضة، ولا يستطيع دفعها إلا بإثبات عدم تقصيره في أداء هذا الالتزام وإثبات أن سبب الهلاك أو الأضرار الموجودة في العين المؤجرة كان بفعل السبب الأجنبي (أي القوة القاهرة أو بفعل الغير...).

الفرع الثاني

الالتزام بدفع بدل الايجار.

يعد الوفاء بأداء بدل الايجار من الالتزامات الرئيسية الواقعة على عاتق المستأجر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، فهذا الالتزام يخضع لعدة أحكام في القانون المدني، لذا سوف نتطرق (أولا) لزمان ومكان دفع بدل الايجار ثم (ثانيا) لكيفية الوفاء ببذل

الايجار وما يجب الوفاء به، جزاء الاخلال بالالتزام بدفع بدل الايجار (ثالثا) ثم ضمانات الوفاء ببديل الايجار (رابعا).

أولاً: زمان ومكان دفع بدل الايجار.

يلتزم المستأجر بدفع بدل الايجار في زمان ومكان محدد تم تنظيمهما في القانون المدني، سوف نتطرق لزمان دفع بدل الايجار ثم لمكان دفع هذا البديل.

1- زمان دفع بدل الايجار.

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

يتبين من هذا النص أن المستأجر يقوم بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها، وإن لم يتفق على هذه المواعيد، فتطبق المواعيد التي يحددها العرف، كما هو الحال في ايجار الأراضي الزراعية، إلا أنه إن لم يوجد عرف يلجأ المتعاقدان إلى المبادئ العامة، أي البديل لا يدفع إلا بعد الاستفادة من المنفعة .

لذا، فالأصل أن يكون الوفاء بدفع البديل هو احترام مواعيد دفعه، وقد يدفع مرة واحدة أو بالشهر، وإن لم يوجد اتفاق، ممكن الاحتكام إلى العرف، ففي ايجار الأراضي الزراعية كثيراً ما يلجأ المتعاقدان إلى العرف، على أن يكون الوفاء بثلاث البديل، بعد جني محصول القمح، والثلاثين، بعد جني محصول القطن وإذا لم يوجد عرف، فيجب الرجوع في تحديد ميعاد الوفاء بالبديل إلى القواعد العامة التي تقرر أن البديل، لا يدفع إلا عند استقاء المنفعة (2).

(1) أنظر: المادة 489 من القانون المدني.

(2) عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، الجزء الأول، دون صفحة، المطبوعات الجامعية، سنة 2000، ص

طبقاً لقواعد العقد شريعة المتعاقدين، المستأجر يلتزم بدفع البديل في المواعيد المشترطة، ويغلب أن ينص عقد الايجار على مواعيد دفع البديل، فيلزم مراعاة هذه المواعيد، ويصح أن ينص العقد على تعجيل البديل بأكمله أو على تأجيله أو على تقسيطه إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة.

فإذا اشترط تعجيل البديل، لزم المستأجر دفعه وقت العقد، وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي البديل، وإذا اشترط تأجيل البديل أو تقسيطه فلم يلتزم بديل أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل، فالغالب في ايجار المكان أن ينص العقد على تقسيط البديل وتعجيل دفع الأقساط⁽¹⁾.

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

فيمكن للقاضي أن يمنح أجل للمستأجر للوفاء بالبديل إذا كانت ظروفه الاقتصادية لا تسمح له بالوفاء بها في الموعد المتفق عليه، عملاً بالمادة 281 من القانون المدني.

2-مكان الوفاء ببديل الايجار:

نصت المادة 498 فقرة 02 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: " ويكون دفع بديل الايجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك " ⁽²⁾.

(1) عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص 332.

(2) أنظر: المادة 498 من القانون المدني.

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

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

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

وعليه، فمكان الوفاء بالبدل، هو المكان الذي يحدده العقد أو العرف وقد جرى العرف على أن يدفع البدل في مكان المؤجر ولو لم يكن هو موطن المؤجر أو المستأجر، فإذا لم يوجد دفع البدل في موطن المستأجر⁽¹⁾.

ثانيا: كيفية الوفاء ببدل الايجار ومن يجب الوفاء به.

يلتزم المستأجر بدفع البدل المتفق عليه إذا كانت العين المؤجرة تخضع لأحكام القانون المدني، ودفع البدل وفقا للاقساط المحددة قانونا ان كان العقار يخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، أو قانون ايجار العقار⁽²⁾.

كما أن البدل الواجب على المستأجر يستحق باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائه ومصدر هذا الالتزام أن البدل ركن في انعقاد عقد الايجار، كما أنه جائز إذا

(1) مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الايجار، ط1، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 2000، ص 253.

(2) منذر الفضل، العقود المسماة البيع والايجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986، ص 266.

كان من غير النقود فإن كان البديل مجهولاً يجوز فسخ العقد ولزم اجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ.

كما يصح اشتراط تعجيل البديل أو تأجيله أو تقسيطه إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، وإذا لم يحدد في العقد ميعاد دفع البديل استحق بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائه، ولا يستحق البديل عن مدة انقضت قبل تسليم العين المؤجرة ما لم يكن المستأجر هو الذي تسبب في ذلك.

فلاستحقاق البديل يكفي وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر للانتفاع به ولو لم ينتفع به فعلاً، فإذا أجرت سيارة لمدة معينة واستعملها في تنقلاته، وجب عليه البديل المتفق عليه حتى ولو لم يستعملها قط أو لم يستعملها إلا نادراً، لأن التسليم شرط في لزوم البديل، فإذا انقضت مدة الايجار قبل التسليم فلا يلتزم المستأجر بالبديل، لأنه يقابل المنفعة، فلا يستحق إلا إذا استوفى المستأجر تلك المنفعة وفقاً للاتفاق أو وفقاً لما أعدت له العين المؤجرة⁽¹⁾.

أما عن من يجب دفع البديل، فيجب دفعه من قبل المدين (المستأجر) وهذا هو الأصل، فإذا ما توفي المستأجر التزم ورثته به في حدود ما لديه من تركة، كما أن البديل المتأخر الذي حل قبل موت المستأجر يدفع من التركة نفسها ولا يقسم على الورثة. وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فالتزامهم بدفع البديل لا يكون بطريق التضامن، إلا إذا نص في عقد الايجار على ذلك.

كما قد يدفع الغير البديل عن المدين، مثال كأن يدفعه الصديق أو الكفيل أو قد تدفع الزوجة عن زوجها بدل المنزل الذي تسكنه معه، ويكون الدفع صحيحاً، ينقضي به التزام المستأجر، ولمن دفع البديل الرجوع به على المستأجر طبقاً للقواعد العامة⁽²⁾.

(1) منذر الفضل، العقود المسماة البيع والايجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية، المرجع نفسه، ص ص 267-268.

(2) منذر الفضل، المرجع السابق، ص 268.

غير أن الدائن (المؤجر) بالبدل يحق له قبضه ، أو لورثته إن كان قد توفي لأن الايجار ينتهي بوفاته، الا أن ورثته دائنين معه بالتضامن. ومما تجدر الإشارة إليه أن للمؤجر أن ينزل عن البدل لغيره، كما ينزل عن أي حق آخر له، وتراعى في ذلك قواعد حوالة الحق.

ثالثا: جزاء الاخلال بالالتزام بدفع بدل الايجار.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع البدل فيمكن للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، أي دفع البدل. كما يمكنه المطالبة بفسخ الايجار وله المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه (1).

1- التنفيذ العيني:

ان لم يقم المستأجر بدفع البدل، فيمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإجباره على التنفيذ العيني، ويشترط لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجيب له.

إذ تنص المادة 164 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أنه: " يجبر المدين بعد أعذراه طبقا للمادة 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا ".

ويمكن للمؤجر بناء على الحكم الملزم للمستأجر بالتنفيذ العيني أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها بحسب مرتبة حقه بوصفه حقا ممتازا.

2- الفسخ:

ان اخل او تخلف (فترة طويلة) المستأجر عن دفع البدل جاز للمؤجر طلب الفسخ بعد إعدار المستأجر وعدم استجابة هذا الأخير، وللقاضي سلطة تقديرية في

(1) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 73.

الحكم بفسخ إذ قد يرفض طلب الفسخ ، ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة (المادة 119 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني)، وقد يتفق المتعاقدان على أن الايجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع البديل بدون حاجة إلى حكم قضائي، ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من القيام بإعذار المستأجر " (1).

أما إذا علق الايجار على شرط فاسخ وهو عدم دفع المستأجر للبديل، فبمجرد عدم الدفع يتحقق الشرط الفاسخ ويزول عقد الايجار دون قيام المؤجر بإعذار المستأجر.

3- التعويض:

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

ويمكن أن يدرج المتعاقدان في عقد الايجار شرطا جزائيا (تحديد قيمة التعويض في العقد) يطبق على المستأجر في حالة تأخره عن دفع الأجرة،⁽²⁾ أي بدل الايجار.

اضافة على طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، كمصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة.

وبغير تقصير من المؤجر، يجب الحكم بالتعويض أن يقوم المؤجر بإعذار المستأجر، فإذا تضمن العقد النص على تعويض اتفاقي، فيجب أن لا يزيد هذا التعويض عن مقدار الضرر حتى لا يكون مصدر إثراء للمؤجر.

(1) أنظر: المادة 164 من القانون المدني، المرجع السابق.

(2) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 73، 74.

رابعاً: ضمانات الوفاء ببديل الايجار.

1- امتياز المؤجر:

تنص المادة 595 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أن لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر، أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً⁽¹⁾.

ف نجد أن حق المؤجر يبقى قائماً لمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الاستحقاقى خلال ثلاثون يوماً من خروجه من العين بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبق في العين ما يكفي الوفاء بالأجرة⁽²⁾.

ولا يكون حق البديل ممتازاً إلا عن مدة السنتين أو عن المدة كلها إذا كانت أقل من سنتين، ولا يكون للمؤجر من ثمن تلك المنقولات عند بيعها إلا ما يوازي بدل سنتين على الأكثر، فإن بقي من ثمن المنقولات شيء بعد ذلك اعتبر المؤجر إن كان له بدل تجاوز بدل السنتين وبالنسبة لهذه الزيادة، دائناً عادياً يتزاحم مع باقي الدائنين فيقسم باقي البديل عليهم، أما إذا كان المؤجر هو الدائن الوحيد للمستأجر فلا تثار مدة سنتين⁽³⁾. ويكون للمؤجر التنفيذ على ثمن المنقولات بكل البديل المستحق له ولو مضت السنتين.

2- حبس المنقولات الموجودة في العين:

يجوز للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة للحجز، وله حق امتياز عليها، وله أن يمنع نقلها دون عمله

(1) أنور طلبية، عقد الايجار، دون طبعة، الاسكندرية، 1999، ص 385.

(2) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 70.

(3) أنور طلبية، المرجع السابق، ص 376.

وموافقته⁽¹⁾ ، وفي هذا الصدد تنص المادة 501 في فقرتها الأولى من القانون المدني على ما يلي: " يحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الايجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت منتقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر⁽²⁾ .

ان خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته، فله أن يطلب استردادها من تحت يد الغير في خلال 30 يوما من الوقت الذي علمه فيه بخروجها قبل أن تنتقض سنة من خروجها،⁽³⁾ وهذا ما تضمنته المادة 202 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: " غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنتقض سنة من وقت خروجه " ⁽⁴⁾ .

فلا يشترط في حقوق المؤجر أن تكون ثابتة مثلما كانت عليه في التشريع السابق بل يكفي في إطار التعديل بأن تكون الديون الناشئة عن عقد الايجار، كما تنص المادة 2/501 من القانون المدني: " لا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس او في الاسترداد اذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر، او تقتضيه شؤون الحياة العادية، او كانت المنقولات التي ابقيت في العين المؤجرة او التي طلب استردادها تفي ببذل الايجار".

(1) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 70.

(2) أنظر المادة 501 من القانون المدني، المرجع السابق.

(3) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 71.

(4) أنظر: المادة 202 الفقرة 2 من القانون المدني، المرجع السابق.

3- التزام المستأجر بوضع المنقولات في العين للوفاء ببديل الايجار:

تعتبر من ضمانات البديل وضع منقولات في العين المؤجرة بقي البديل لمدة الايجار، دون أن تزيد عن بدل سنتين، هذا ما لم يكن البديل قد عجل، فإن عجل ومضت سنتان، وجب وضع منقولات بالعين أو تعجل مرة أخرى⁽¹⁾.

جعل المشرع للمؤجر حق امتياز على ما قد يوجد بالعين المؤجرة من منقولات مملوكة للمستأجر أو غيره، فبالتالي كان المشرع حريصا على أن يضمن له، بطريقة عملية أن يوثق حق امتيازه ثماره المرجوة، أي يحقق الهدف المنشود منه، وهو ضمان استيفاء البديل لسنتين أو لمدة الايجار في وضع منقولات في العين المؤجرة، أو في عدم وضعها، وإنما فرض عليه أن يضع قدرا معيناً من المنقولات يفي بقية بدل سنتين على الأقل، ما لم تكن مدة الايجار أقل من سنتين.

ومن ثم فإنه على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشي تكون قيمتها كافية لضمان مدة الايجار أو ما قيمته سنتين، كما يفرض على المستأجر التزاماً بوضع منقولات في العين المؤجرة بحسب ما يتفق مع هذه الأخيرة، والهدف من وضع المنقولات من جانب المستأجر، هو تقديمه تأميناً آخر ككفالة شخصية أو عينية.

4- حق المؤجر في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة:

يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وذلك إذا خشي من تصرف المستأجر في هذه المنقولات، بحيث لو انتقلت إلى حائز حسن النية، فلا يمكن للمؤجر بعدها استرجاعها والتنفيذ عليها، وهذا ما تضمنته المواد من 435 إلى 437 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويشترط أن يكون البديل مستحق الأداء طبقاً للمواد 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

(1) عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 349.

ويعتبر الحجز التحفظي وسيلة لمنع المستأجر من تهريب المنقولات ولا يمكن بيعها إلا بعد أن يصير الحجز حجرا تنفيذيا⁽¹⁾.

ويجوز للمؤجر أن يوقع حجرا تحفظيا على المنقولات التي نقلت بغير رضائه وكذا الثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمنا لحق الامتياز المقرر له قانونا، كما أجبر له ذلك أيضا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت من دون رضائه من العين المؤجرة، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوما.

فإن أخرجت المنقولات دون إذن المؤجر، ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية، جاز للمؤجر أن يوقع حجرا تحفظيا عليها في مدة شهر من يوم نقلها تمهيدا لاستردادها إلا إذا كان النقل أمرا اقتضته حرفة المستأجر، كالبضائع في الدكان، أو ما استلزمته مقتضيات الحياة، كالسيارة في المنزل⁽²⁾.

الفرع الثالث

الالتزام برد العين المؤجرة.

يلتزم المستأجر بعد انتهاء مدة الايجار برد العين المؤجرة للمؤجر، فالمستأجر لم يكن يملك إلا حق الانتفاع عليها، وهذا ما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني وجاء فيها: " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها، ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك ".

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون وصفها يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه " ينسب إليه ".

(1) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 70.

(2) عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 357، 359.

من خلال هذا النص سوف نعالج هذا الالتزام من حيث التطرق إلى مضمون الالتزام برد العين المؤجرة وكيفية رده (أولاً) ثم جزاء الاخلال برد العين المؤجرة (ثانياً).

أولاً: مضمون الالتزام برد العين المؤجرة وكيفية ردها.

إذا انتهى عقد الايجار بانتهاء المدة أو بالفسخ ، يجب على المستأجر رد العين المؤجرة و رد ما يمكن أن يكون فيها من ملحقات وعلى المؤجر اثبات أن ملحقاته قد سلمت إليه وفقاً للقواعد العامة⁽¹⁾.

كما أن هذه الملحقات تكون قد سلمت اليه عند بداية الايجار أو كانت قد نشأت عنه بعد ذلك، كما هو الحال في نتاج الماشية⁽²⁾.

لذا ، إن حرر محضر استلام العين المؤجرة في البداية، فلا شك أن عند الرد يقوم المؤجر بتسليم العين بناء على محضر آخر، أو عن طريق معاينة العين بعد تركها من قبل المستأجر، وفي حالة ما إذا تم التسليم وبعدها التسلم بعد نهاية مدة الايجار دون إجراء محضر الجرد، يفترض أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة إلى غاية إثبات العكس من طرف المؤجر لأن افتراض ان المستأجر قد تسلم العين من حالة حسنة عند عدم وجود محضر أو بيان يعد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس⁽³⁾.

هذا وتسلم العين المؤجرة للمؤجر بنفس الكيفية التي تم تسليمها للمستأجر، أي يضع هذا الأخير العين تحت يد وتصرف المؤجر، أي تنتقل حيازتها من المستأجر إلى المؤجر بعد إخطاره بتسليمها له.

فباعتبار تسليم العين للمؤجر يتم وفق محضر وجاهي، فإن عملية الرد لا بد أن تتم بمحضر وجاهي طبقاً لما تنص عليه المادة 1/503 من القانون المدني.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 592.

(2) مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 270، أنظر كذلك لدى: السنهوري، المرجع السابق، ص 592.

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 399، عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 253.

وفيما يخص مكان الرد يكون مكان الاتفاق وإلا كان مكان الرد مكان العقد طبقا للمادة 1/282 من القانون المدني، أو موطن المستأجر طبقا للمادة 2/282 من نفس القانون.

أما زمان رد العين المؤجرة يكون بعد انتهاء مدة الايجار طبقا لما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني. أما فيما يخص رجوع المستأجر على المؤجر بما انفقه على العين المؤجرة من مصروفات، فلقد نصت المادة 2/480: " إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها "، في هذه الحالة إن كانت هذه المصروفات ضرورية لحفظ العين ومستعجلة ولم يرد المؤجر للمستأجر قيمتها، يحق لهذا الاخير المطالبة بها عند انتهاء عقد الايجار وإلا للمستأجر الحق في حبس العين على المؤجر⁽¹⁾.

أما فيما يخص المصروفات النافعة التي تزيد نفعاً للعين المؤجرة ودون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له، فنجد المادة 1/492 من القانون المدني قد نصت على التغييرات التي تتم دون إذن أو علم المؤجر فالمستأجر ملزم بإرجاع العين إلى الحالة التي كانت عليها من قبل دون الاضرار بهذه العين وإلا عوض المؤجر على ذلك.

وبالنسبة المصروفات التي أنفقها بعد إخبار المؤجر عليها، فما على المؤجر إلا إرجاعها للمستأجر، كما أن المؤجر لا يمكنه مطالبة المستأجر بإزالة هذه التحسينات التي تزيد في قيمة العين طبقا للمادة 785 من القانون المدني والمادة 3/492 من القانون المدني مع الملاحظ أنه يمكن للمتعاقدين أن يتفقا على خلاف ذلك.

(1) أنظر لدى: فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 82.

وبالنسبة المصروفات الكمالية المتمثلة في مصروفات تزيين الغرف أو الحديقة أو غيرها، فلا يتحملها المؤجر ولا يلزم بردها للمستأجر لأنها تدخل في الرفاهية الشخصية للمستأجر⁽¹⁾.

ثانيا: جزاء الإخلال برد العين المؤجرة.

إذا أخل المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر أو تأخر في إيجار ذلك فور انتهاء عقد الايجار، جاز للمؤجر اجبار المستأجر على رد العين وذلك برفع دعوى استعجالية مطالبا المستأجر بإخلاء العين المؤجرة⁽²⁾.

ولذا، ففي حالة التأخر عن رد العين جاز للمؤجر المطالبة بالتعويض الذي يشمل أو يتضمن على بدل العين عن مدة التأخير وتعويضه على التلف الذي يكون قد أصاب العين، وكذلك عما أصاب المؤجر من ضرر وهذا طبقا لما ورد في المادة 502 من القانون المدني.

أما إذا رد العين في الوقت المحدد ولكن يغير الحالة التي تسلم فيها العين، يلتزم المستأجر بالتعويض طبقا لنص المادة 3/503 من القانون المدني، إلا إذا أثبت أنه إلتزم بالمحافظة عليها وبذل عناية الرجل العادي .

الفرع الرابع

تصرفات المستأجر على العين المؤجرة.

يكتسب المستأجر حق شخصي على العين المؤجرة بعد إبرام عقد الايجار وبالتالي يستطيع التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن بعد حصوله على موافقة كتابية من طرف المؤجر طبقا للمادة 505 من القانون المدني: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل

(1) أنظر في ذلك: المادة 3/839 من القانون المدني.

(2) أنظر : المادة 3/492 من القانون المدني وأنظر كذلك لدى: فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 82.

عن حقه في الايجار أو يجري ايجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك " .

استنادا لهذا النص سوف نتعرض للتنازل عن الايجار (أولا) ثم الايجار من الباطن (ثانيا).

أولا: التنازل عن الايجار.

لقد نصت على هذا التنازل المادة 506 من القانون المدني، حيث يضمن المستأجر حلول شخص المتنازل له محل المتنازل، فتصبح العلاقة التعاقدية، بين المتنازل له والمؤجر، بحيث يصبح المتنازل له في محل المستأجر وتربطه علاقة بالمؤجر الذي يعلم به ويوافق كتابيا عليه.

مع حلول المتنازل له محل المستأجر يلتزم بجميع التزامات المستأجر وكذا حقوقه، ويظل المستأجر ضامنا له وهذا ما نصت عليه المادة 506 من القانون المدني: " في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته "، يلاحظ أن التنازل عن الايجار هو بمثابة حوالة حق بين المتنازل (المستأجر) والمتنازل له فتسري بينهما أحكام حوالة الحق وحوالة الدين وهذا عملا بالمادة 1/244 من القانون المدني⁽¹⁾.

وضمن المستأجر للمتنازل له يبقى قائما طالما كان المؤجر لم يقبل التنازل ومتى قبله تبرأ ذمة المستأجر من الضمان⁽²⁾.

يحق للمتنازل له مطالبة المؤجر بتسليم العين المؤجرة وصيانتها والمحافظة عليها، وفي المقابل يطالب المؤجر من المتنازل له القيام بجميع الالتزامات المترتبة على المستأجر سابقا⁽³⁾.

(1) للمزيد حول الموضوع أنظر لدى: شيهاني سمير، المرجع السابق، ص 216، 218.

(2) أنظر المادة 1/244 من القانون الامدني، أيضا: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 712.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 712.

ثانيا: الايجار من الباطن.

إن الايجار من الباطن أو الايجار الفرعي هو عقد يبرمه المستأجر الأصلي مع مستأجر فرعي أو من الباطن، بعد موافقة المؤجر كتابيا المادة 505 من القانون المدني، يصبح المستأجر من الباطن ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك من الوقت الذي أُنذره المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 507 من القانون المدني.

ويلاحظ أن المدة في الايجار من الباطن لا تتجاوز مدة الايجار الأصلي، وقد يختلف معها البديل وحتى شروط التعاقد، ولذا يظل أجنبيا عن العقد رغم موافقة المؤجر عليه، ولا يستطيع مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الايجار الأصلي إلا عن طريق الدعوى المباشرة يطالب من خلالها استعمال حقوق المستأجر الأصلي، كما لا يستطيع الاحتجاج تجاه المؤجر حول ما سبقه عن بدل الايجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الانذار طبقا للعرف أو للاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الايجار الفرعي⁽¹⁾، فالدعوى المباشرة تجعل الغير وهو الموجر دائن للمستأجر الفرعي، وهذا استثناء من مبدأ نسبية العقد إذ ليست هناك علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر⁽²⁾.

إلا أنه بالنسبة للالتزامات المترتبة عن عقد الايجار الأصلي أو كذلك الفرعي، فلا يطالب المؤجر المستأجر من الباطن بها إلا بواسطة الدعوى غير المباشرة من المؤجر.

وبالتالي إن صدر تعنت المستأجر على عدم الخروج من العين المؤجرة فما على المؤجر إلا اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة ليصدر حكما بإخراجه من العين إن كان الأمر يستدعي ذلك.

(1) أنظر: المادة 2/507 من القانون المدني.

(2) فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 84.

المبحث الثاني

انتهاء عقد الايجار وتجديده.

يعتبر عقد الايجار من العقود الزمنية، فمن أسباب انتهائه هو انتهاء مدة الايجار أو قد ينتهي بأسباب أخرى قبل انتهاء المدة، كما يمكن استمرار عقد الايجار عن طريق تجديده، فمن خلال هذا المبحث نتطرق إلى انتهاء عقد الايجار (المطلب الأول) أما (المطلب الثاني) يكون حول المقصود بتجديد عقد الايجار.

المطلب الأول

انتهاء عقد الايجار.

عقد الايجار هو عقد زمني مؤقت، فقد ينتهي بانتهاء مدة الايجار أو قد ينتهي قبل انقضاء مدته، سوف تتعرض من خلال هذا المطلب إلى انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته (الفرع الأول) وانتهائه قبل انقضاء مدته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته.

إذا انتهى عقد الايجار بانتهاء مدته، فهو نتيجة طبيعية لكون عقد الايجار من عقود المدة، فإن المادة 508 من القانون المدني الملغاة بقانون رقم 07-05 قد نصت على أن هذا العقد المحدد مدته ينتهي بمجرد انقضاء مدته ودون ارسال تنبيه بالإخلاء للمستأجر من قبل المؤجر.

لكن بعد تعديل القانون المدني بالقانون رقم 07-05 لقد نصت المادة 469 مكرر 1 الفقرة الأولى على: " ينتهي الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء "، يتضح من هذا النص أن المشرع فصل في هذا الموضوع بأن العقد الايجار ينتهي دون تنبيه بالإخلاء لكون أن التنبيه لم يكن شرطاً في العقد غير أنه

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 94-69⁽¹⁾ في المادة 06 منه نصت على أن: "على المستأجر الالتزام بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء أجل الايجار دون إعدار أو إخطار سابق."

سوف نحاول التعرض الى انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته (اولا) ثم نتناول انتهاء عقد الايجار بانقضاء فترة من فتراته (ثانيا)

أولاً: انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته

لقد نصت المادة 496 من القانون المدني السالف ذكرها على انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته دون تنبيه او اخطار المؤجر للمستأجر بذلك، وبالتالي ليس لهذا الاخير الحق في البقاء في العين المؤجرة ورغم ذلك لا يحق للمؤجر التعرض اليه ماديا كاستعمال القوة لاجراجه او قطع عليه مستلزمات العين المؤجرة، كالماء والغاز او غيرها، ففي هذه الحالة ما عليه الا رفع امره لقاضي الامور المستعجلة للنظر في دعواه في اقرب وقت ممكن.

كمايستطيع مطالبة المستأجر بالتعويض طبقا لما ورد في نص المادة 3/503 من القانون المدني⁽²⁾ من جراء تعسف المستأجر له بالبقاء في العين المؤجرة دون حق، وبالإضافة لذلك يستطيع مطالبة المستأجر بما فاتته من كسب وما لحقته من خسارة نتيجة عدم خروجه عند انتهاء المدة. كما يستطيع المطالبة بتطبيق الغرامة التهديدية عليه طبقا للمادة 174 من القانون المدني⁽³⁾.

ثانياً: انتهاء عقد الايجار بانقضاء فترة من فتراته

قد يتفق المؤجر والمستأجر على مدة زمنية ينتهي بها عقد الايجار بانتهاء تلك المدة التي تم تقسيمها الى فترات زمنية بحيث يكون الحق لكل منهما في انهاء

(1) مرسوم تنفيذي رقم 94-69 متضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار، المرجع السابق.

(2) أنظر: المادة 3/503 من القانون المدني

(3) أنظر: المادة 174 من القانون المدني.

عقد الايجار قبل انتهاء كل فترة من الفترات المتفق عليها بشرط ان يقوم الراغب في الانهاء بتوجيه تنبيه بالاخلاء للطرف الاخر، فقد يقدر المتعاقدان مدة الايجار بخمس سنوات (05) موزعة على خمس فترات، فيكون لاي من المؤجر او المستأجر الحق في انهاء العقد مجرد انتهاء الفترة الاولى او الثانية او غيرها لكن بشرط توجيه تنبيه بالاخلاء للطرف الاخر ،وبالتالي اذا انتهت كل الفترات الخمسة دون قيام احد المتعاقدان بانهاء اي منها ، فالعقد ينتهي من تلقاء نفسه ودون الحاجة الى تنبيه بالاخلاء⁽¹⁾ .

الفرع الثاني

انتهاء عقد الايجار قبل انقضاء مدته.

قد ينتهي عقد الايجار قبل انقضاء مدته بعدة بأسباب جدية سوف نذكر من خلال هذه النقطة بعضها.

أولاً: انتهاء عقد الايجار بوفاة أحد أطرافه.

تضمنت هذه الحالة المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني: " لا ينتقل الايجار إلى الورثة " وهذا هو الأصل العام الذي ذهب إليه المشرع غير أنه ذكر في الفقرة الثانية من هذه المادة على استثناء هو " غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته " .

نفهم من خلال هذا النص أن عقد الايجار يستمر مع الورثة إلى غاية نهاية مدة الايجار ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك عند إبرام العقد، وبالتالي يستطيع الورثة الماكثين معه باستمرار وبشكل معتاد لمدة 06 أشهر قبل وفاة المستأجر المطالبة بإنهاء عقد الايجار إن كان مكافاً لهم وهذا طبقاً لما ورد في المادة 469

(1) نقلاً عن: سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص ص 292 - 293، هلال شعوة، المرجع السابق، ص 226.

مكرر 2 فقرة 2 ويكون ذلك بإخطار المؤخر بموجب عقد غير قضائي نصت عليه المادة 469 مكرر 4 فقرة 4.

وفضلا على ذلك لديهم الحق في انهاء هذا العقد قبل انتهاء مدة 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر طبقا للمادة 469 مكرر 2 فقرة 3 وبهذا يستخلف الورثة مورثهم في التزاماته الموجبة على العين المؤجرة.

ثانيا: انتهاء عقد الايجار لظرف عائلي أو مهني.

يجوز للمستأجر إنهاء عقد الايجار قبل انقضاء مدته المحددة لسبب عائلي أو وظيفي طبقا لما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 فقرة 2 من القانون المدني لأن هذا السبب يجعله غير قادر على البقاء في العين المؤجرة، بالتالي عليه بأخطار المؤجر بموجب محضر غير قضائي إشعارا لمدة شهرين.

ثالثا: انتهاء عقد الايجار بسبب هلاك العين المؤجرة.

لقد نصت المادة 1/481 من القانون المدني أنه إذا هلكت العين المؤجرة بسبب أجنبي انفسخ العقد، وهذا الهلاك قد يكون كلي أو جزئي، فإن كان الهلاك كلي، فالعين المؤجرة تصبح من العدم كتهدم البناء بسبب زلزال قوي أو حريق كبير، أما إذا كان الهلاك جزئي ولم تتضرر العين المؤجرة كثيرا فهنا الخيار يرجع للمستأجر في البقاء أو فسخ العقد.

رابعا: انتهاء عقد الايجار بتحقيق الشرط الفاسخ.

طبقا لنص المادة 203 من القانون المدني: " يكون الالتزام معلقا إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبلي وممكن وقوعه"، فالمتعاقدان في عقد الايجار قد يعلقا عقد الايجار على شرط فاسخ كأن يشترط المؤجر فسخ عقد الايجار إذا اشترى المستأجر منزلا أو إذا أراد المؤجر هدم العين المؤجر وبناء مسكن جديدا له، بذلك إذا تحقق الشرط سوف يؤدي إلى انقضاء عقد الايجار دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

خامسا: انتهاء عقد الايجار بالفسخ.

يعتبر الفسخ جزء الاخلال بأحد الالتزامات عن العقد⁽¹⁾، من أحد المتعاقدين المؤجر أو المستأجر، وبالتالي كان للطرف الآخر حق المطالبة بفسخ العقد طبقا للمادة 119 من القانون المدني.

" في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك ".

ولذا فيقع الفسخ في عقد الايجار قبل انتهاء مدته إذا لم يتم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه، لكن بشرط أن يعذر المدين بذلك.

المطلب الثاني

المقصود بتجديد عقد الايجار.

ينتهي عقد الايجار بانتهاء مدته، لكن قد يتجدد عقد ايجار آخر بعقد ايجار جديد صراحة أو ضمنا أو عن طريق تمديد عقد الايجار الأول، ويكون ذلك بقوة القانون والمعبر عنه بالحق في البقاء في العين المؤجرة، سوف نتعرض لتجديد عقد الايجار صراحة وضمنا (الفرع الأول) ثم في (الفرع الثاني) نتعرض للحق في البقاء في العين المؤجرة.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الايجار والعارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 747.

الفرع الأول

تجديد عقد الايجار.

قد تيم تجديد عقد الايجار بشكل صريح بين المؤجر والمستأجر الذي انتهت مدته في الايجار الأول، أو قد يتم التجديد بطريقة ضمنية بينهما، يفهم منها قصد المستأجر من العقد هو تجديد عقد الايجار.

أولاً: التجديد الصريح لعقد الايجار.

قد يتفق المتعاقدين على تجديد عقد الايجار كتابة مع ابقاء نفس شروط العقد الأول أو التغيير منها أو زيادة شروط أخرى أو كذلك ربما يكون هناك مراجعة في بدل الايجار، فكل هذه الشروط لابد أن تكون واضحة ومكتوبة حتى يقبلها المستأجر وهذا طبقاً لما نص عليها القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

وبالنسبة للتجديد ضمن المرسوم التشريعي رقم 93-03 فالمادة 02 منه الخاصة بتجديد المدة، نصت على ان شروط هذا التجديد تكون وفق ما اتفق عليها الطرفان.

ثانياً: التجديد الضمني لعقد الايجار.

إن بقاء المستأجر بعد انقضاء مدة عقد الايجار في العين المؤجر يعد دليلاً على تجديده الضمني لعقد الايجار إلى غاية إثبات العكس، ولذا ان كان المؤجر يعلم ولم يعترض على هذا البقاء، نعتبر ان هذا التمديد يعد تجديداً ضمناً لبقائه.

يتوقف التجديد الضمني لعقد الايجار على توفر عدة شروط هي :

1-انقضاء مدة الايجار في العقد الأول لأي سبب من الأسباب القانونية.

2-بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون اعتراض المؤجر على ذلك.

3-أن لا يكون المستأجر قد أخطر المؤجر برغبته في تجديد العقد.

4- أن يكون من الممكن قانونا إنعقاد ايجار جديد بين المتعاقدين وقت انتهاء مدة الايجار القديم⁽¹⁾.

فإذا ما توافرت هذه الشروط يعتبر التجديد الضمني للايجار ايجارا جديدا يحل محل الايجار الذي انتهى، وانعقد بشروط الايجار السابقة ذاتها إلا في ما يتعلق بالمدة فهي غير محددة⁽²⁾.

ومن حيث التأمينات، فإنها تنتقل من العقد الأصلي إلى الايجار الجديد طبقا لنص المادة الملغاة 2/509 من القانون المدني، ماعدا الكفالة بنوعها الشخصية أو العينية التي لا تنتقل إلا برضا الكفيل لسبب أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة يعد قرينة على موافقته بأن ينتقل ما قدمه من تأمين في الايجار السابق إلى الايجار الجديد.

الفرع الثاني

حق البقاء في العين المؤجرة.

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 474 والمادة 509 الملغاة بموجب القانون المدني رقم 07-05 على حق البقاء في عقد الايجار رغم انتهاء المدة فيه لعدة أسباب قانونية.

والحق في البقاء "هو رخصة من الرخص التشريعية للمستأجر متعلقة بالنظام العام، يجعل عقد الايجار ممتدا تلقائيا وبقوة القانون مدة غير محددة يخول لمستأجر الاستمرار في شغل العين المؤجرة وتسمح للمقيمين مع المستأجر الأصلي بالاستفادة

(1) سعدون العامري، المرجع السابق، ص 305، عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 183، عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 784.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 796، سمير تتاغو، المرجع السابق، ص 301، عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 183.

من اقامتهم معه أو البقاء في العين المؤجرة⁽¹⁾، فمن خلال هذا الفرع نتطرق لشروط التمسك بالحق في البقاء والأشخاص ذوي الحق في البقاء (أولاً) وانتقال الحق في البقاء (ثانياً).

أولاً: شروط التمسك بحق البقاء والأشخاص ذوي الحق في البقاء.

يشترط في حق التمسك بالبقاء شروطاً هي:

- 1- أن يكون المستأجر حسن النية وذلك ما يكون قد ثبت فيما سبق عند المؤجر من خلال قيام المستأجر بالتزاماته على أحسن وجه.
- 2- شغل العين المؤجرة بعقد ايجار صحيح ويجب موافقة المؤجر في كل الأحوال في الايجارات الأخرى.
- 3- شغل فعلي للعين المؤجرة مع جواز الغياب لسبب مشروع ويعلم به المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 6/517 الملغاة من القانون المدني بموجب القانون رقم 05-07 .
- 4- عدم صدور حكم نهائي ضد المستأجر بالتخلي عن العين المؤجرة ويكون قد حاز الحكم على قوة الشيء المقضي فيه وهذا طبقاً للمادة 517 الملغاة من القانون المدني قبل التعديل.

أما عن الأشخاص ذوي الحق في البقاء نذكر:

1- المستأجر الأصلي:

هو المستأجر الأصلي الذي يعد شاغلاً للعين المؤجرة، فهو شخص طبيعي أو معنوي (الجمعيات أو المؤسسات) يمارس نشاطاً نزيه وهذا ما نصت عليه المادة 516 من القانون المدني قبل الغائها.

(1) عبد الرحمن جمعة، الامتداد القانوني لعقد الايجار وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون المجلد 40، ملحق 1 سنة 2013، ص 958، للتوسع أكثر في الموضوع أنظر لدى: شيهاني سمير، المرجع السابق، ص ص 243-265.

2- المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن:

يكون للمستأجر من الباطن طبقا للمادة 2/514 من القانون المدني الحق في البقاء بشرط أن يكون هذا الايجار الفرعي صحيحا.

3- المتنازل له عن حق الايجار:

يجوز للمتنازل له بحق البقاء في العين المؤجر، لأن المتنازل له يصبح في منزلة المستأجر الأصلي بناء على حوالة حقوق المستأجر والتزاماته من قبل المؤجر إليه.

ثانيا: انتقال الحق في البقاء.

الأصل أن الحق في البقاء يكون فقط للمستأجر الأصلي أو شاغل الأماكن إلا أنه قد ينقل هذا الحق إلى الغير، فهذا الحق قد ينتقل للأشخاص الذين عاشوا مع شاغل العين بعد فاته طبقا للمادة 113 من قانون الأسرة الجزائري والمادة 2/510 من القانون المدني الملغاة.

كما ينتقل هذا الحق في البقاء بسبب الغياب وهذا ما نصت عليه المادة 110 من القانون الأسرة، وينتقل كذلك هذا الحق في البقاء عند وقوع الطلاق وهذا وفق ما جاءت به المادة 467 من القانون المدني.

ومع صدور القانون المدني رقم 07-05 لقد نصت المادة 507 مكرر على ما يلي: " تبقى الايجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستمين سنة (60 سنة) كاملة قيد نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم.

لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشوا معهم ".

طبقا لهذا النص، يستفيد من حق البقاء الأشخاص ذوي عقود ايجار قبل 1993 (أي صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03) وهذه العقود مستمرة إلى غاية صدور قانون رقم 07-05 وحق هؤلاء في البقاء يحدد بـ10 سنوات، ويستثنى تطبيق هذه المادة على الأشخاص الذين بلغوا سن 60 سنة بتاريخ 13 ماي 2007، فلهم الاستفادة بهذا الحق إلى الوفاة.

الخطمة

لقد حاولنا من خلال هذه المطبوعة التطرق لعقد الايجار في القانون المدني وكانت البداية متضمنة الفصل الأول الموسوم بماهية عقد الايجار في القانون المدني والفصل الثاني الموسوم بآثار عقد الايجار، انتهائه وتجديده.

ففي الفصل الأول تطرقنا إلى مفهوم عقد الايجار (تعريف عقد الايجار وتمييزه عن العقود الأخرى خصائصه، طبيعته القانونية وأركانه ثم اثباته ونفاذه).

أما الفصل الثاني فتعرضنا فيه للالتزامات كل من المؤجر والمستأجر وكيفية انتهاء عقد الايجار وتجديده.

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى عدة نتائج نذكر منها:

لقد قام المشرع بأصدار عدة تعديلات في أحكام عقد الايجار وتبين ذلك من خلال النصوص الواردة من المرسوم التشريعي 93-03 وكذا القانون 07-05 المتضمن القانون المدني الجديد:

1- ان كثرة التعديلات الواردة في عقود الايجار جاءت نتيجة للتطور السريع وحاجة المجتمع للسكنات الايجارية كسكنات الخواص و سكنات الترقية العقارية وكذا لقلّة أماكن الايواء وارتفاع أجور أو بدل الايجار.

2- تخضع الايجارات في معظم أنواعها وباختلاف محلاتها إلى أحكام القانون المدني إلا بعض الحالات المستثناة تخضع لنصوص خاصة بموجب قوانين الترقية العقارية والتسيير العقاري.

3- تعديل القانون المدني رقم 75-58 بقانون رقم 07-05 أولى حماية للمؤجر أكثر من المستأجر لكون أن التعديلات الواردة فيه تخدمه مثلا عدم اجراء تغيير في العين المؤجرة إلا بعد حصول على الموافقة الكتابية من طرف المستأجر.

4- غموض في نوع الكتابة الواجبة عند تحرير العقد بين رسمية أو عرفية في المادة 467 مكرر من قانون رقم 07-05.

- 5- نظم المشرع الجزائري ايجارات العقارات بأشكاله المختلفة وأهمل تأجير المنقولات على الرغم من تنوعها وأهميتها في الحياة العملية (مثلا تأجير السيارات).
- 6- لم يضع المشرع لدعوى ضمان العيوب الخفية في عقد الايجار أجلا تسقط بمروره مثلما كان الأمر في عقد البيع فتسقط الدعوى طبقا لما تقرر في القواعد العامة (15 سنة).
- 7- عدم تنظيم الحق في البقاء في القانون المدني وترك هذه المسألة للقوانين المنظمة للترقية العقارية والسير العقاري.
- ومن الاقتراحات التي تم التوصل اليها من خلال هذا الموضوع.
- 1- ضرورة تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر فيما يخص الالتزامات المترتبة عليهما.
- 2- إعطاء أهمية أكبر بالنسبة للايجارات المدنية التي نظمها المشرع في القانون رقم 05-07.
- 3/ التأكيد الصريح على الكتابة الرسمية عند تحرير عقد الايجار في المادة 467 مكرر من قانون رقم 05-07.
- 4/ رغم اعتبار تحديد المدة بالحد الأدنى والحد الأقصى في عقد الايجار هو نوع من تقييد مبدأ سلطان الارادة في العقود لكن هذه الوسيلة واجبة التطبيق من قبل المشرع حتى لا يتعسف المؤجر في استعمال هذا الحق في على المستأجر .
- 5/ تنظيم نصوص او قانون لتأجير المنقولات المتميزة بتنوعها وأهميتها في الحياة العملية (مثلا تأجير السيارات)، وازادتها كمحل للتعاقد في عقود الايجار.

تم بحمد الله تعالى

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر: القرآن الكريم.

أولاً: باللغة العربية:

1- المؤلفات:

- 1- أنور طلبة، عقد الايجار، دون طبعة، الاسكندرية، 1999.
- 2- بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، دون ذكر دار النشر، الكويت 1981.
- 3- جعفر الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الايجار في القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار المعدل، مطبعة الجيل العربي الموصل، العراق 2003.
- 4- جعفر الفضلي، شرح أحكام عقد الايجار، الجيل العربي للطبع، الموصل، العراق، 2003.
- 5- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1996.
- 6- زهدي يكن، عقد الايجار، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، دون تاريخ النشر.
- 7- سعدون العامري، الوجيز في عقود المسماة - عقدي البيع والايجار، دون ذكر دار النشر، بغداد 1974.
- 8- صاحب الفتاوي، مؤلف مشترك مع منذر الفصل، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة دار الثقافة للنشر، عمان الأردن 1996.
- 9- سليمان مرقس، عقد الايجار، شرح القانون المدني، العقود المسماة، جزء 3، المجلد الثاني، عقد الايجار، ط4، القاهرة، 1985.

- 10- سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط2، مصر 1954.
- 11- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، سنة 2017.
- 12- سمير عبد السيد تناغو، عقد الايجار، الدار الجامعية، مصر، 1984.
- 13- صاحب الفتاوي، ضمان العيوب الحقة وتختلف المواصفات في عقود البيع، ط1، مكتبة الثقافة للنشر، عمان، الأردن، 1997.
- 14- صلاح الدين شوشاري، الوافي في شرح قانون المالك والمستأجر، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2002.
- 15- عباس العبودي الشرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2009.
- 16- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الايجار والعارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج06، العقود الواردة بل الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1963.
- 18- عبد المنعم البدر اوي، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر 1961.
- 19- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، الجزء الأول، دون صفحة، المطبوعات الجامعية، سنة 2000.

- 20- عصمت عبد المجيد، شرح أحكام عقد الايجار، طبع شركة الزاهر، بغداد، العراق، 2002.
- 21- علي هادي العبيدي، العقود المسماة من البيع والايجار، ط2، المركز القومي للنشر، دار الثقافة، الأردن، 2005.
- 22- قاسم ثروت، الشرح أحكام عقد الايجار، ط1، جامعة العراق، بغداد 1975.
- 23- محمد حسن قاسم، العقود المسماة (المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008 .
- 24- كمال قاسم ثروت، الوندأوي، شرح أحكام عقد الايجار، ط1، جامعة بغداد، العراق، 1975.
- 25- محمد بن مكرم بن علي ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، ط3، بيروت، لبنان، 1414هـ.
- 26- محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، ج3، قانون الايجار اللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، 1995.
- 27- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ج 01، مصادر الالتزام، التصرف القانون (العقد والإرادة المنفردة) دار هدى ، عين ميلة، الجزائر، 2004.
- 28- محمد وحيد الدين، حق الملكية في ذاته، ط الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997.
- 29- محمود عبد الرحمان، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، الجزء الأول، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر 1998.

30-، الوجيز في عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة د.ت.ن.

31- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الايجار، ط1، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 2000.

32- منذر الفضل، العقود المسماة البيع والايجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986.

33- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، وفق أحداث النصوص المعدلة، صبور للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2010.

34-، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، ط3، جسور للنشر والتوزيع المحمدية الجزائر 2015.

2- الأطروحات والمذكرات:

1- محمود عبد الحكم رمضان الخن، التزام البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع، دراسة مقارنة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، سنة 1994.

2- معزوز دليلة، الضمان في عقود البيع الكلاسيكية والالكترونية(ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية -دراسة مقارنة)أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص: قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2010.

3- حمزي ابراهيم، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري للاصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الاعمال، جامعة تيزي وزو 2001.

4- المقالات العلمية:

1- حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، عدد5، لسنة 2007.

2- ديب عبد السلام، إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن وممارسة حق البقاء، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص بإيجار السكنات والمحلات المهنية سنة 1997.

3- عبد الرحمن جمعة، الامتداد القانون لعقد الايجار وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون المجلد 40، ملحق 1 سنة 2013.

4- علاق عبد القادر، الايجار المدني من التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 1، العدد 03، ديسمبر 2001، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2001.

5- القوانين:

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يوليو 1966 متضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخ في 11 جوان 1966 معدل ومتمم.

2- أمر 75-58 يتضمن القانون المدني، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، جريد رسمية عدد 78 مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 متضمن القانون المدني.

3- أمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ج ر، عدد 92 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

4- قانون الأسرة رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984 متضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 مؤرخ في 12 يونيو 1984.

5- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق الجريدة الرسمية، عدد 14 الصادر في مارس 2006.

6- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21 صادر في 25 فيفري 2008.

ب- النصوص التنظيمية:

1- مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 لسنة 1976.

2- مرسوم تنفيذي رقم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 متضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12 مؤرخ في 9 فيفري 1977.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 صادر بتاريخ 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد 69 سنة 2012.

4- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخ في مارس 1993، ملغى بموجب القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخ في 06 مارس 2011.

5- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993، ملغى بموجب القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 06 مارس 2011.

6- مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 متضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية عدد 17 مؤرخ في 30 مارس 1994.

7- مرسوم تنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 جانفي 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري

بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج.ر، عدد 4 مؤرخ في 15 جانفي 1997.
8- مرسوم تنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 23 أبريل محدّد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 2001 صادر في 29-04-2001 والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 ج ر عدد 04 الصادر في 22-01-2003
9- مرسوم تنفيذي رقم 142-08 مؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج ر عدد 24 مؤرخ في 11 مايو 2008.

5-المطبوعات الجامعية:

1- فريدة محمدي ، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 متضمن تعديل القانون المدني، مطبوعة جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

1/ Beatrice. BOUDELOIS, Droit civil, les contrats spéciaux (Les contrats portant sur une chose, les contrats de prestations de services, les contrats aléatoires, les contrats portant sur les litiges) Dalloz, Paris, 2009.

2/HUET (J) ,Traité de droit civil: les principaux contrats, L.G.D.J. Paris 1996.

3/Georges, VERMELLE, Droit civil, les contrats spéciaux, 3^{eme} édition, Paris 2000.

4/Jacques, Ghestin, Traité de droit ; Formation du contrat, L.G.D.J, Paris 1996.

5/Mazeaud.H, Leçons de droit civil, tome3 ,5ed ,Principe contrats ,vente et change,1968.

6/Mazeaud Henri ,Léon et Jean ,leçons de droit civil, tome 3,1974.

7/Pothier, Robert, Joseph ,Oeuvres complètes de Pothier, tome 6, traité du contrat de louage, nouvelle édition, Paris 1821, 1824.

8/THUILLIER –Hugues, Location- Vente, encyclopedie civile, dalloz ,n ° 1et2.

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
2	مقدمة:
50-5	الفصل الأول: ماهية عقد الايجار.
5	المبحث الأول: مفهوم عقد الايجار.
6	المطلب الأول: تعريف عقد الايجار أهميته وتمييزه على العقود المشابهة له
6	الفرع الأول: تعريف الايجار لغة واصطلاحا.
6	أولاً: تعريف الايجار لغة.
6	ثانياً: تعريف الايجار واصطلاحا.
8	ثالثاً: أهمية عقد الايجار
9	الفرع الثاني: تمييز عقد الايجار عن العقود المشابهة له.
9	أولاً: تمييز عقد الايجار عن عقد الإعارة والوديعة.
10	ثانياً: تمييز عقد الايجار عن عقد الشركة وعقد المقاولة.
12	ثالثاً: تمييز عقد الايجار عن عقد العمل وحق الانتفاع.
14	رابعاً: تمييز عقد الايجار عن البيع الاجاري.
16	المطلب الثاني: خصائص عقد الايجار وطبيعته القانونية.
16	الفرع الأول: خصائص عقد الايجار.
17	أولاً: عقد الايجار عقد معاوضة.
17	ثانياً: عقد الايجار عقد شكلي.
17	ثالثاً: عقد الايجار عقد ملزم للجانبين.

18	رابعا: عقد الايجار عقد زمني.
18	خامسا: عقد الايجار من أعمال الادارة.
19	سادسا: عقد الايجار يرد على الاشياء غير القابلة للاستهلاك.
20	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الايجار.
20	أولا: حق المستأجر حق شخصي.
21	ثانيا: حق المستأجر حق عيني.
22	المبحث الثاني: أركان عقد الايجار اثباته ونفاذه.
22	المطلب الأول: أركان عقد الايجار.
23	الفرع الأول: التراضي في عقد الايجار.
23	أولا: الأهلية في عقد الايجار والأشخاص الذين يحقوا لهم إبرام عقد الايجار.
33	ثانيا: المسائل الواجب الاتفاق عليها لإبرام عقد الايجار.
35	الفرع الثاني: المحل في عقد الايجار.
35	أولا: المنفعة كمحل التزام المؤجر وشروطها.
39	ثانيا: البديل كمحل التزام المستأجر.
44	الفرع الثالث: الشكلية في عقد الإيجار.
44	أولا: الشكلية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03
45	ثانيا: الشكلية في ظل قانون رقم 07-05.
46	المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار.
47	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 75-58.
48	الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05.
49	المطلب الثالث: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير.

49	الفرع الأول: تعريف الغير وشروط الاحتجاج على عقد الإيجار.
50	الفرع الثاني: أصناف الغير وأحكام نفاذ الإيجار في مواجهتهم.
51	أولاً: نفاذ الإيجار في مواجهة الدائن المرتهن رهنا حيازياً.
51	ثانياً: نفاذ الإيجار في مواجهة الدائن المرتهن رهنا رسمياً المسجل للتنبيه بنزع الملكية.
52	ثالثاً: نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الخلف الخاص.
99-55	الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار، انتهائه وتجديده.
55	المبحث الأول: التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار.
55	المطلب الأول: التزامات المؤجر في عقد الإيجار.
56	الفرع الأول: تسليم العين للمستأجر.
56	أولاً: محل الالتزام بالتسليم وكيفية التسليم.
58	ثانياً: زمان ومكان ونفقات تسليم العين المؤجرة.
58	ثالثاً: جزاء الإخلال بتسليم العين المؤجرة.
59	الفرع الثاني: التزام المؤجر بالصيانة.
59	أولاً: تحديد مضمون الالتزام بالصيانة.
60	ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.
61	الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان.
61	أولاً: الالتزام بضمان التعرض الشخصي وتعرض الغير.
64	ثانياً: الالتزام بضمان العيوب الخفية.
70	المطلب الثاني: التزامات وتصرفات المستأجر في عقد الإيجار.
70	الفرع الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.

70	أولاً: الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له.
72	ثانياً: الالتزام بعدم إحداث تغيير في العين المؤجرة.
73	ثالثاً: الالتزام بالحفاظة على العين المؤجرة.
74	الفرع الثاني: الالتزام بدفع الايجار.
75	أولاً: زمان ومكان دفع بدل الايجار.
77	ثانياً: كيفية الوفاء ببذل الايجار ومن يجب الوفاء به.
79	ثالثاً: جزاء الاخلال بالالتزام بدفع بدل الايجار.
81	رابعاً: ضمانات الوفاء ببذل الايجار.
84	الفرع الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة.
85	أولاً: مضمون الالتزام برد العين المؤجرة وكيفية ردها.
87	ثانياً: جزاء الإخلال برد العين المؤجرة.
87	الفرع الرابع: تصرفات المستأجر على العين المؤجرة.
88	أولاً: التنازل عن الايجار.
89	ثانياً: الايجار من الباطن.
90	المبحث الثاني: انتهاء عقد الايجار وتجديده.
90	المطلب الأول: انتهاء عقد الايجار.
90	الفرع الأول: انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته.
91	أولاً: انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته
91	ثانياً: انتهاء عقد الايجار بانقضاء فترة من فتراته
92	الفرع الثاني: انتهاء عقد الايجار قبل انقضاء مدته

92	أولاً: انتهاء عقد الايجار بوفاة أحد أطرافه.
93	ثانياً: انتهاء عقد الايجار لظرف عائلي او مهني.
93	ثالثاً: انتهاء عقد الايجار بسبب هلاك العين المؤجرة.
93	رابعاً: انتهاء عقد الايجار بتحقيق الشرط الفاسخ.
94	خامساً: انتهاء عقد الايجار بالفسخ.
94	المطلب الثاني: المقصود بتجديد عقد الايجار.
95	الفرع الأول: تجديد عقد الايجار.
95	أولاً: التجديد الصريح لعقد الايجار.
95	ثانياً: التجديد الضمني لعقد الايجار.
96	الفرع الثاني: حق البقاء في العين المؤجرة.
97	أولاً: شروط التمسك بحق البقاء والأشخاص ذوي الحق في البقاء.
98	ثانياً: انتقال الحق في البقاء.
101	الخاتمة:
104	قائمة المصادر والمراجع:
113	فهرس المحتويات: