



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة.
كلية: الحقوق والعلوم السياسية.



قسم: حقوق.

تخصص: قانون خاص.

مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق تخصص قانون خاص.

بعنوان:

عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

إشراف الأستاذ:

— عصموني خليفة.

من إعداد الطالبة:

— شبلي خديجة.

السنة الجامعية: 1435-1436هـ / 2014-2015

مقدمة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة والبيع، ويرجع البعض أنه قد تلاها في الظهور مباشرة، وهو يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة الناس، ذلك أنه من النادر أن لا تجد بينهم مؤجراً أو مستأجراً، فهو ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع، وهما طبقة الملاك المؤجرين وطبقة غير الملاك المستأجرين، كما يعد عقد الإيجار بالنسبة للملاك خير وسيلة يستثمرون بواسطتها أموالهم، فيحصلون على عائد دون الاضطرار إلى إخراجهما من ذممهم المالية.

إنّ عقد الإيجار من أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعاً بين الأشخاص، إذ تمكن أهمية في تمكين غير القادرين على التملك من الانتفاع بما لا يملكون، فيشعرون بذلك حاجتهم **من سكن أو تنقل أو مزاوله أنشطتهم المينة والتجارية والصناعية.**

ويمتد عقد الإيجار ليشمل الثروة العقارية بشقيها، أي المباني والأراضي، وكذلك المنقولات التي تنوعت وازدهرت في العصر الحالي نظراً لتطور العلوم والتكنولوجيا، مما جعلها تحظى بقيمة كبيرة مقارنة مع ما كانت عليه في السابق.

ويمثل عقد الإيجار الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص، وهم المستأجرين والمؤجرين على تعارض مصالحهما، وهذه المصالح المتعارضة هي ما جعلت المشرعين وهم بصدد تنظيمه، يحاولون وضع توازن يحفظ لكلّ ذي حق حقه، ومن أجل ذلك **ما فتئت مواضعه، سواء المدنية فإن أحكامه التي نظمها المشرع أحكاماً خاصة** تتعرض بين الفينة والأخرى إلى المراجعة والتعديل، طوراً بالتعزيز وإضافة نصوص جديدة، وطوراً بالاستغناء والإلغاء لنصوص قديمة، وهذا ما سيلاحظه الدارس المستقصي لأحكام الإيجار في التشريع الجزائري.

وفي هذه التعديلات المتتالية لعقد الإيجار ظهرت الحاجة إلى التطرق لأحكام الإيجار وفق التعديلات من أجل تبيان مختلف الأحكام التي تنظم عقد الإيجار ذلك أن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجرين تلقى اهتماماً بالغاً من المشرع. بل لا نبالغ إذا قلنا أن تنظيم هذه العلاقة أصبحت هدفاً سياسياً داخلياً للدولة باعتباره عنصراً من العناصر التي تحقق للمجتمع أمنه الاجتماعي المنشود.

١ الإشكالية:

ولقد عولج هذا الموضوع في فصلين يتضمن كل فصل مبحثين يبرز الفصل الأول تعريفاً لعقد الإيجار ويبين خصائصه وتنظيمه القانوني والطبيعة القانونية لحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة (المبحث الأول) إضافة إلى شروط انعقاد عقد الإيجار خاصة لما عرفته من تعديل (المبحث الثاني).

أما بالنسبة للفصل الثاني فهو يشمل آثار عقد الإيجار سواء التزامات المؤجر والمستأجر وتصرف المستأجر في حق الانتفاع بالعين المؤجرة (المبحث الأول) انتهاء عقد الإيجار أما المبحث الثاني فتم التعرض فيه إلى انتهاء عقد الإيجار.

☞ ما هي أحكام عقد الإيجار في ظل التنظيم التشريعي الجزائري؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة الأسئلة الفرعية أهمها:

☞ ما هي أهم التعديلات التي عرفها عقد الإيجار؟

☞ ما هي طبيعة حق الإيجار؟

☞ ما هي مختلف الالتزامات الناشئة عنه؟

وقد تم الاعتماد على المنهج التحليل لما فيه من تناسب مع طبيعة الموضوع، وإضافة إلى المنهج

الوصفي لمعرفة مختلف الأحكام التي تناوّلها المشرع الجزائري في عقد الإيجار.

لقد تأثرت التشريعات الوطنية أيما تأثر بتخلي الجزائر عن الاشتراكية كنظام سياسي واقتصادي، وتبين ما للنظام الرأسمالي بشقية السياسي والاقتصادي، والتنظيم القانوني لعقد الإيجار لم يكن في منأى عن هذا التأثير، وهو ما يتجلى في إسقاط المشرع للعديد من المسائل القانونية في التنظيم السابق لعقد الإيجار، ومن أهمها الحق في البقاء في العين المؤجرة، بعد أن كان حق يكرسه القانون وتعتبر مخالفته مساسا بالنظام العام، ومن الناحية الفلسفية يمكن القول أن هذه الفقرة الإيديولوجية أعادت لمبدأ سلطان الإرادة مكانته التي فقدت، ففسحت أمام المتعاقدين المجال واسعا للإتفاق على بنوه العقد.

لقد عدل المشرع من أحكام عقد الإيجار الذي نظمه بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975، وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري والمؤرخ في 07 رمضان 1413هـ الموافق ل 01 مارس 1993م، ورغم أن هذا القانون قد عرفت المادة الثانية منه مجال تطبيقه بقولهما: "يشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

وبالتالي فهو قانون خاص مقارنة بالقانون المدني، فإنه لم يكتف بتقييد ما هو عام في القانون المدني، بل قام بإلغاء نصوص كاملة منه، وهذا ما كان يستوجب إصدار نصوص مدنية عامة لتعديل أحكام القانون المدني مباشرة، كما أن هذا المرسوم أبقى على بعض النظم التي تطبق على الإيجارات المبرمة قبل صدوره.

ومن أهم النقاط التي تصدى لها المرسوم التشريعي السالف الذكر، هي نصه على وجوب أن يكون عقد الإيجار مدوناً وفق نموذج يحدد عن طريق التنظيم، ورغم أن هذا القانون كان يمد ربما إلى تشجيع وتحفيز الاستثمار في مجال الإيجار العقاري، بأن أزاح عن المؤجرين ما كانوا يرونه شبحاً مخيفاً، وهو حق البقاء الذي يستفيد منه المستأجر ومن تنفر فيهم الشروط التي ينص عليها القانون، فإنه وفي نفس الوقت غلب أكثر هذه المرة مصالح المؤجرة على حساب المستأجر، كما أنه أهمل التطرق لمواضيع في غاية الأهمية، كتحديد حد أقصى للأجرة والنص على حد أدنى لمدة الإيجار، مما سيجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر.

كما قام المشرع أيضاً بإصدار قانون جديد، عدل بموجبه أحكام كل من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري، وهو ما سنركز عليه في دراستنا.

الفصل الأول:

كان عقد الإيجار منظماً من المادة 467 إلى المادة 537 من القانون المدني وقسم إلى قسمين: الأول: من المادة (467-513) تناولت الإيجار عامة، والثاني: من المادة (514-537) تناولت حق البقاء واسترجاع الأمكنة، فكان المشرع قبل التعديل يحمي المستأجر بالخصوص، إضافة إلى المرسوم التشريعي 93-03 حيث راعى المشرع مصلحة المستأجر وهذا بغرض تشجيع الاستثمار في مجال عقار ما.

أما بعد التعديل وبموجب قانون 07-05 الذي ألغى المواد من 470 إلى 575 من القانون المدني المتعلقة بالأجرة من حيث الطبيعة والقيمة وكذا مدة الإيجار لأنها واجبة التحديد وإلا كان العقد باطلاً ومنه لا مجال للمنازعة حولها، كما ألغى التنبيه بالإخلاء حسب المادة 475 المتضمنة التحديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة.

سنحاول أن نتوسع في عقد الإيجار وذلك بالتطرق إلى مفهوم عقد الإيجار (المبحث الأول)، وأركان عقد الإيجار (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار

في بادئ الأمر كان عقد الإيجار مدرجاً ضمن العقود الرضائية ولكن بصدور المرسوم التشريعي 03-93 أفرغ عقد الإيجار في شكل كتابي مطلوب وبعد قانون 05-07 أصبح عقد الإيجار ينعقد كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً.

سنتطرق إلى تعريف عقد الإيجار (المطلب الأول)، خصائص عقد الإيجار (المطلب الثاني)، طبيعة حق المستأجر (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار شرعاً

يعرف الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية بأنه: "عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عرض أو أجره"¹

ولقد ورد في مرشد الحيران تعريفه كما يلي: "هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في المشرع ونظر العقلاء يعرض يصلح الأجره"².

¹ - محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، دون طبعة، شركة الإعلانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة، د.ت، ص 254.

² - محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثالثة، المطبعة الأميرية، 1909، المادة 577.

وجدير بالذكر أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع والفرق بين الاثنين يكمن فقط في كون الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق ملكية، بينما ينتقل من المؤجر إلى المستأجر حق المنفعة.

الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار قانوناً.

وتعرفه المادة 1/467 من القانون المدني المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

وعند المقارنة بين ذلك التعريف الوارد في الشريعة الإسلامية وتعريف القانون المدني للإيجار، نجد أن التعريف الأول يجعل من التزام المؤجر التزاماً سلبياً، إذ لا يكلف المؤجر فيه إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يتدخل بعد ذلك.

أما تعريفه في القانون المدني فإنه يأخذ طابعاً إيجابياً، ذلك أن المؤجر يلتزم ليس فقط بتسليم المستأجر العين المؤجرة، وإنما بتمكينه أيضاً من الانتفاع بها، مما يوسع في دائرة التزامات المؤجر من تعهد العين بالصيانة طيلة مدة الإيجار، مع ضمان الانتفاع بها انتفاعاً هادئاً وكاملاً، إلى غير ذلك من الالتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المؤجر، وبالرجوع إلى تعريف القانون المدني للإيجار، يمكن أن نستشف عناصر عقد الإيجار وه: العين المؤجرة، مدة الإيجار والأجرة، كما ذكر المشرع أهم الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار على طرفيه، وهي تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ودفع المستأجر أجرة للمؤجر لقاء هذا الانتفاع.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

ينفرد عقد الإيجار بخصائص تميزه عن غيره من العقود، لما يشترك مع جملة منها من خصائص معينة، ومن أهم خصائص عقد الإيجار وفق الأحكام التي تنظمه في القانون المدني ما يلي:

الفرع الأول: عقد الإيجار عقد معاوضة.

ذلك أن كل طرف فيه يأخذ مقابل ما يعطيه، إذ يحصل فيه المؤجر على أجره مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة ولا يمنع وصفه بأنه عقد معاوضة أن يكون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو انتفاع مؤقت، إذ يردّها إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار، وهذا الوصف -المعاوضة- هو في الحقيقة ما يميز عقد الإيجار عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير.¹

الفرع الثاني: عقد الإيجار عقد شكلي.

اتجه القانون المدني إلى جعل عقد الإيجار عقداً شكلياً بعدما كان عقد ارضائياً لا يشترط لانعقاده شكلاً خاصاً، فبدأ المشرع بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري² في المادة 1/21 منه على معاقبة المؤجر وحده إذا خالف هذا الحكم، وذلك طبقاً للأحكام التشريعية السارية مع بقاء عقد الإيجار سارياً لمدة سنة من تاريخ معاقبة المخالفة شرط أن يجوز المستأجر وصلاً يثبت العلاقة الإيجارية القائمة بينه وبين المؤجر.

¹ - المادة 467 مكرر من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993.

غير أنه وبصدد مراجعة نصوص القانون المدني عدل المشرع النصوص المنظمة لعقد الإيجار، وكان مما سنه وجوب أن ينعقد الإيجار كتابه ويكون ثبت التاريخ، وإلا كان باطلاً¹، وغني عن البيان أن هذه الكتابة هي ركن ينعقد بها عقد الإيجار، لأن المشرع رتب على تخلفها البطلان. ويكفي أن تكون الكتابة عرفية، إذ لم يشترط المشرع الرسمية عند تحرير عقود الإيجار.

الفرع الثالث: عقد الإيجار عقد زمني من عقود المدة أو العقود الزمنية:

عقود المدة هي العقود المستمرة في الزمان، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً، فتقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية، كالיום، الشهر، الفصل والسنة، ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً للأجرة، وأهمية الزمن فيه تتجلى أيضاً في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثراً رجعياً، ولا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليهما قبل إبرام العقد، إذ لا يتصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها من المدة السابقة للفسخ، وهذا الوصف أيضاً هو ما يميزه عقد الإيجار عن البيع، ذلك أن التزامات البائع والمشتري فورية، أما التزامات المؤجر والمستأجر فهي دورية متجددة التنفيذ.²

الفرع الرابع: عقد الإيجار ملزم لجانبين:

ذلك أن عقد الإيجار يرتب انعقاده التزامات متتالية على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة، وأن يجري هذا الأخير الترميمات التأجيرية وغيرها من الالتزامات، كما أنه مدين في الوقت ذاته للمستأجر بأن يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في مارس 1994.

² - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة، دار المعارف، الاسكندرية، 2003، ص 14.

وينتج عن هذا الوصف التزامات أحد طرفيه تعتبر سبباً لالتزامات الطرف الآخر، وهذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد سبباً في بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الآخر، وإذا ما امتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه جارٍ للطرف الآخر أن يمتنع هو أيضاً عن تنفيذ التزامه، كما يكون له الحق في طلب الفسخ ليتحلل من الالتزام الذي عليه قبل الطرف الآخر.¹

المطلب الثالث: طبيعة حق الإيجار

إنّ حق المستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر حق شخصي، يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع وذلك طول مدة الإيجار، فهذا الأخير لا يملك حقاً عينياً على العين المؤجرة مثل حق الانتفاع²، ولأنه حق شخصي فهو منقول ولو كانت المنفعة متعلقة بعقد وبهذا الوصف، فإن حق المستأجر يختلف عن حق المنتفع وعن حق صاحبي حق السكن وحق الاستعمال، غير أنه ولما كان الإيجار محله شيء ينتفع به المستأجر، فالمشرع منحه بعض المكينات التي لا تمنع في الحقيقة إلا لصاحب الحق العيني، والتي منها حقه في رفع دعاوى الحيازة بأنواعها في حالة تعرض الحيز له تعرضاً مادياً، وهو ما نصت عليه المادة 487 من القانون المدني³. ومن النتائج المترتبة عن كون حق المستأجر حقاً شخصياً ما يلي:

تصرف المستأجر في حق الإيجار يعد تصرفاً في منقول، حتى لو كانت العين المؤجرة عقاراً ولا يخضع له هذا التصرف للتسجيل الذي تخضع له الحقوق العقارية إذ تسري عليه أحكام حوالة الحق كما

¹ - المادة 467 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007.

² - أنظر المواد 844 وما بعدها من القانون المدني

³ - أنظر المادة 487 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 05-07 مؤرخ في 13-05-2007

سنرى في موضوع التنازل عن الإيجار، ولا يكون الرهن الوارد على هذا الحق وهناً عقارياً وإتماً وهناً حيازياً.

يكون الحجز على حق الإيجار حجزاً على المنقول وليس حجزاً عقارياً حتى لو كانت العين المؤجرة حيازياً.

غير أنه ورغم ذلك لا يستطيع أحد أن ينكر الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار وهو ما جعل المشرع يخصه ببعض الأحكام التي لا تجد مثيلاً لها إلا بالنسبة للحقوق العينية، كضرورة إخضاعه للشمر إذا تجاوزت مدته 12 سنة¹، وحق المستأجر في رد التعرض المادي الصادر من غير مستعملا دعاوى الحيازة رغم أن المستأجر ليس له حق ملكية على العين المؤجرة ولا أي حق عيني آخر عليها وذلك ما نصت عليه المادة 487 من القانون المدني.

¹ - المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار:

لكي ينعقد الإيجار صحيحاً مرتباً لآثاره القانونية، يجب أن تتوفر أركانه مثل باقي العقود، وهي الرضا، المحل والسبب بالإضافة إلى الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الطرفان اتفاقهما، بالنسبة إلى العقود الشكلية.

المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار.

ينعقد عقد الإيجار بتراضي طرفيه وتطابق إرادتهما، بحيث يصدر إيجابيات من أحدهما ويقابله قبول من الآخر، ويجب أن تتجه إرادة كل طرف من طرفيه إلى إبرام عقد إيجار لا غيره، ويكون محله عين معينة، وأن يتفقا على الأجرة والمدة التي يسري لها العقد بالإضافة إلى وجوب أن تكون إرادتهما سليمة خالية من العيوب.

وعلى العموم لا ينفرد عقد الإيجار بقواعد خاصة في هذا الشأن وإنما يرجع إلى القواعد العامة المفصلة في نظرية الالتزام لضبط تلك المسائل، غير أن عقد الإيجار يختص بمسائل أخرى في غاية الأهمية.

١ الفرع الأول: شروط الانعقاد.

لكي ينعقد عقد الإيجار يجب توافر شروط وهي:

أ. طرفا عقد الإيجار:

من المعلوم أن طرفا عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر وسنين الآن من له حق الإيجار ومن له حق الاستئجار .

1. من له حق الإيجار: يملك حق الإيجار من له الصفات الآتية:

← من له حق ملكية الشيء.

← من له حق الانتفاع يمكن لمن له الحق أن يبرم عقد الإيجار إلا أن هذا الحق مؤقت وليس دائم

كحق الملكية وعليه فإن مدة الإيجار يجب أن لا تتجاوز مدة الانتفاع وهذا حسب المادة 469م.

← من له حق إدارة الشيء يمكن لمن له هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار لمدة لا تفوق ثلاث سنوات

ويمكن أن تمدد هذه المدة بترخيص من القاضي وهذا حسب المادة 468 ق م ج.

← من له صفة الولي على القاصر المالك للشيء حسب نص المادة 88 ق أسرة.

← من له حق شخصي يتمتع بموجب عقد إيجار وهذا ما نصت عليه المادة 505 ق م ج.

2. من له حق الاستئجار:

لم يعرف المشرع الجزائري بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في قدرتهم على الاستفادة من حق الإيجار فضلاً عن هذا فإن كل شخص طبيعي كان أم معنوي يستطيع أن يدفع ثمن الإيجار فيحق له الاستئجار متى توافرت الأهلية الواجبة لذلك.¹

ب. تطابق الإيجاب والقبول:

يخضع كذلك للقواعد العامة لانعقاد العقد إذ يشترط لانعقاد عقد إيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول مطابق من الآخر للإيجار ويجدر بالإشارة إلى أن الإيجاب والقبول في عقد الإيجار يقع على أربع عناصر هي:

1. ماهية العقد.
2. الشيء المؤجر.
3. مدة الإيجار.
4. سعر الإيجار.²

¹ - محمدي، مرجع سابق، ص8.

² - سمير عبد السيد تناغو، ص5.

١ الفرع الثاني: شروط الصحة.

يجب توفر شروط لصحة وسلامة عقد الإيجار وهي:

أ. الأهلية: وهي نوعان:

1. أهلية المؤجر:

إنّ عقد الإيجار يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من تحت يد المؤجر وانتقالها إلى المستأجر، رغم أن ذلك يكون لمدة مؤقتة، وعليه فإنّ المؤجر يجب أن يبلغ سن الرشد التي اشتراطها المشرع لإبرام التصرفات القانونية، وهي تسعة عشر (19) سنة كاملة¹، أما من كان مميّزاً فقط لم يبلغ سن الرشد فإنّ إيجاره قابل للإبطال لمصلحته²، وغم ذلك فإنه إذا أبرم ناقص الأهلية الذي بلغ عمره 18 سنة إيجاراً وكان قد أذن له في إدارة أمواله، فإنّ إيجاره يقع صحيحاً مرتباً لجميع آثاره القانونية شرط أن لا يتجاوز ثلاث سنوات، ذلك أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة. وعليه فهو يخضع لحكم المادة 1/468 من القانون المدني، التي تنص على أنه: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

¹ - أنظر إلى المادة 40 من القانون المدني.

² - أنظر إلى المادة 83 من قانون الأسرة.

2. أهلية المستأجر:

كما هو الشأن بالنسبة لعملية التأجير، فإن الاستئجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لأن المستأجر يدفع جزء من ماله مقابل الحصول على منفعة العين المؤجرة، وعليه يجب أن يكون المستأجر أهلاً لمباشرته، أي يجب أن يبلغ سن الرشد، وهي تسعة عشر سنة كاملة وفق ما نص عليه القانون المدني، وإذا كان المستأجر ناقص الأهلية، لصغر في السن أو كان سفياً أو ذا غفلة، فلا يصح استئجاره ويكون قابلاً للإبطال لمصلحته، إلا إذا أجازته الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل وحينها يكون تصرفه صحيحاً.¹ غير أنه ثمة رأي في الفقه يرى غير هذا، ويدعوا إلى ضرورة البحث عن مصدر الأجرة التي يدفعها المستأجر، للتعرف على ما إذا كان الإيجار بالنسبة له من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، فكلما كانت الأجرة مدفوعة من رأس مال المستأجر، كان استئجاره من أعمال التصرف الذي يكون فيها قابلاً للإبطال لمصلحته بسبب نقص أهليته، أما إذا كانت الأجرة اقتطاعاً من الثمار التي يتحصل عليها من العين المؤجرة، فاستأجره هنا يعد عملاً من أعمال الإدارة ويكون صحيحاً في حدود الثلاث سنوات التي نصت عليه المادة 468 ق م.²

غير أنه لا يصح القول بهذا الرأي الذي يميز بين الأجرة المدفوعة من رأس المال والأجرة المدفوعة من ثمار العين المؤجرة، لأنه وإن صلح هذا على شيء يعطينا ثماراً طبيعية أو مدنية، فإنه لا ينطبق على المنقول أة العقار الذي لا يولد مثل هذه الثمار. كما لا يوجد أي فرق بين المشتري الذي يدفع ثمناً مقابل حصوله على المبيع، وبين المستأجر الذي يدفع أجرة مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر، بل على عكس يبدو الضرر في

¹ - انظر إلى المادة 83 من قانون الأسرة.

² - حمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعات جامعة الجزائر - كلية الحقوق - د ن، د م ن، د ت ن. ص 9.

فعل المستأجر أكبر منه في تصرف المشتري، لأن المشتري على الأقل ينتقل إلى ذمته الشيء المشتري، أما المستأجر فإن انتفاعه لا يعد أن يكون مؤقتاً بمدة زمنية معينة.

وعليه يجب أن تتوفر في المستأجر والمؤجر على السواء الأهلية الكاملة، وهي بلوغهما تسعة عشر (19) سنة كاملة، وفق نص ما عليه القانون المدني، وهذا لا يمنع من أن يكون إيجاراً أو استئجاراً ناقص الأهلية صحيحاً إذا ما أذن له القاضي في التصرف جزئياً أو كلياً في أمواله، وكان إيجاره مما يدخل في دائرة هذا التصرف¹، أو بلغ هذا القاصر سن 18 عشر سنة ورشد وفق أحكام القانون التجاري، فيكون الإيجار الذي يعقده، مؤجراً كان أو مستأجراً صحيحاً ومرتباً لجميع آثاره، شريطة أن يكون في حدود التجارة التي يمارسها.

ب. عيوب الرضا:

الإيجار عقد كسائر العقود، يجب أن يكون فيه كل من المؤجر والمستأجر أهلاً للتأجير والاستئجار، ويجب أن تكون إرادتهما خالية من العيوب، ولمن شاب رضاه عيب من عيوب الإرادة طلب إبطال العقد. الغلط في شخص المستأجر: إذا كان الغلط واقعاً على خص المستأجر فليس له بوجه عام تأثير على صحة العقد لأن الإيجار من عقود المعاوضة ويستوي لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر ما دام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر ولكن مع ذلك يكون الغلط سبباً في إبطال عقد الإيجار إذا كان شخص المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر والأصل أن شخص المستأجر ليس محل اعتبار في العقد إلا إذا ثبت العكس.

¹ - أنظر المادة 84 من قانون الأسرة.

الغلط في العين المؤجرة: إذا وقع الغلط في العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلاً طبقاً للقواعد العامة
أما إذا كان الغلط واقعاً في وصف من أو صاف العين فإن كان محل اعتبار فيكون العقد قابلاً للإبطال كان
يعتقد الشخص أنه يستأجر أرض صالحة للزراعة فإذا هي عكس ذلك.¹

• العين والاستغلال في عقد الإيجار:

العين في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد فإذا أجر المؤجر بأجرة مرتفعة بحيث يصيب
المستأجر من وراء ذلك عين فاحش أو أجر بأجرة منخفضة بحيث يصيبه هو عين فاحش فإن الإيجار
يكون مع ذلك صحيحاً ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد قابلاً للإبطال أما الاستغلال في
عقد الإيجار فيؤثر في صحة هذا العقد شأنه شأن سائر العقود وتطبق القواعد العامة.

المطلب الثاني: المحل في عقد الإيجار.

يأخذ المحل في عقد الإيجار طابعاً مزدوجاً، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، وبالنسبة
للمستأجر، الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة، وتقاس المنفعة والمدة على السواء بمدة زمنية
يسري لها عقد الإيجار.²

الفرع الأول: العين المؤجرة.

من الضروري أن تتوفر في العين المؤجرة الشروط ذاتها التي يجب أن تتوفر في مجال العقود
الأخرى، وهي الشروط التي نصت عليها القواعد العامة، وعليه يجب:

¹ - عبد الرزاق أحمد السنموري، المرجع السابق، ص 902.

² - المادة 104 ق المدني.

1. وجود العين المؤجرة أو إمكانية وجودها أي يجب أن تكون موجودة وقت العقد، فإن كانت غير ذلك، فالعقد يقع باطلاً لانعدام المحل، ونفس الحكم إذا كان الشيء محل العقد موجوداً قبل العقد، لكنه هلك وقته، غير أنه إذا كان الهلاك قد أصاب جزء من العين المؤجرة وبقي جزءاً منها، فإن العقد يكون باطلاً في الجزء الهالك وصحيحاً في الجزء المتبقي إلا إذا تبين أن العقد ما كان لينعقد دون الجزء الهالك، وهذا تطبيقاً لنظرية انتقاص العقد¹، غير أنه يجوز التعاقد على عين مؤجرة غير موجودة في وقت التعاقد، لكنها ستوجد في المستقبل شرط أن يكون وجودها متفقاً وليس احتمالياً². ومثال ذلك التعاقد على دار في طور البناء، فإذا اكتمل بناؤها بدئ في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التزام المؤجر قبل تمام البناء بتمكين المستأجر من الانتفاع بالدار مضافاً إلى أجل وهو وقت اكتمال البناء³. غير أنه يجب التنبيه إلى أن تعامل وارث في تركة مورثه وهو على قيد الحياة، سواء بالإيجار أو بالبيع أو غيرهما من التعاملات، فإن هذا التعامل يقع باطلاً مطلقاً، ولو كان يعلم ورضاء المورث⁴، لما في ذلك من خدش الأخلاق النبيلة يتمثل في تمني تعجيل وفاة المورث وانتظار ذلك، والمضاربة على ملكه وهو على قيد الحياة.

2. أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين:

قد يكون الشيء المؤجر معيناً بالذات أو بالنوع، فإن كان معيناً بالذات، فيجب ذكر الأوصاف التي تميزه عن غيره، وهي تختلف باختلاف طبيعة الشيء، فإن كان محل الإيجار عقار فإنه يعين بوصفه، فوصف شقة مثلاً يتحدد باسم المدينة أو التي الذي تقع فيه الشقة والطابق الذي تقع فيه ورقمها وتركيبتها؛ أي الأجزاء التي تتركب منها، وفي مثال سابق يتحدد تركيب الشقة بعدد غرفها، وكذلك أجزائها الأخرى

¹ - المادة 104 ق المدني.

² - أنظر المادة 92 من ق مدني.

³ - أنظر المادة 209 من ق المدني.

⁴ - أنظر المادة 2/92 من ق المدني.

كالمطبخ وقاعة الأكل والشرفات وغيرها، وبالنسبة للملاحق، فإن كان منزلاً أرضياً فيجب ذكر ملاحظة في العقد إن وجدت، كالحديقة التي تتبعها والمرآب وغيرها.

كما نصت المادة الأولى من نموذج عقد الإيجار على أنه يتم تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحظه إن اقتضى الأمر، وأن يكون الكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضورياً والواردة في الملحق المرفق بالعقد.¹

أما إذا كان محل الإيجار شيئاً مثلياً، فإنه يتعين بجنسه ونوعه ومقداره الذي يحدد حسب طبيعة الشيء؛ أي عدداً أو كيلاً أو وزناً أو مقاساً، وبالنسبة للمقدار فإنه لا يبطل العقد إذا لم يتعين إذا تمهن العقد معياراً يتحدد به مقدار، كإيجار مجموعة من الطاولات والكراسي بعدد المدعوين في الحفلة مثلاً وكذلك الشأن بالنسبة لما عين بنوعه ولم تعين بدرجة جودته، فالعقد لا يبطل هنا، وإنما يلزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط.²

3. أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل فيه:

تنص المادة 93 من القانون المدني على أنه: "إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً بطلائعاً مطلقاً".

وعليه تكون العين المؤجرة مما لا يشرع التعامل فيه، إذا كانت لا تصلح بذاتها أو بطبيعتها أن تكون محلاً لعقد الإيجار لاستحالتها، كأشعة الشمس والهواء، فإن أمكن الاستئثار بها وأجاز القانون ذلك صار تأجيرها مباحاً.

¹ - المادة الأولى من نموذج عقد الإيجار المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69/94 والمؤرخ في 19 مارس 1994.

² - أنظر المادة 94 من القانون المدني.

كذلك يجب أن تكون العين المؤجرة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وقد يكون الشيء المؤجر بذاته مخالف للنظام العام والآداب العامة، كتأجير السلاح في البلدان التي لا تجيز التعامل في الأسلحة النارية و ما شابه ذلك، كما يكون الشيء مخالفاً للنظام العام والآداب العامة بالنظر إلى الغرض من المراد استعماله فيه، كالدور التي تؤجر للقمار أو للبغاء.

وغنى عن البيان أن فكرة النظام العام والآداب العامة من الأفكار التي يصعب تحديدها والإحاطة بمعانيها بدقة، ولذلك عرفت بشيء من التعميم والتقريب بأنها، مجموع المصالح الأساسية التي يقوم عليهما كيان المجتمع سواء أكانت سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية في مكان وزمان معينين، فهي بمثابة الجانب الأخلاقي للنظام العام.

وعليه يمكن القول أن النصوص القانونية التي تجيز أن يرد الإيجار على أشياء معينة دون غيرها، هي انعكاس لفكرة النظام العام والآداب العامة، فلا يجوز مخالفتها أو الإنفاق على ما يخالفها وإلا كان الإيجار باطلاً مطلقاً.

١ الفرع الثاني: مدة عقد الإيجار.

المدة ركن في عقد الإيجار يترتب على عدم الإنفاق حولها عدم انعقاده، إذ تكون أمام عدم تطابق إرادة كل من المؤجر والمستأجر عليها، مما يجعل ركن التراضي غير متوفر، وكذلك الحال عند عدم تحديد المتعاقدين للمدة التي يسري لها عقد الإيجار، فأهملها عن قصد أو دون قصد، لأن ذلك يجعل عقد الإيجار غير مستوفي للشكل الذي حدده القانون بالنسبة لعقود الإيجار التي أوجب المشرع إفراغها في شكل معين.

وكما سبق أن رأينا، فإن نصوص عقد الإيجار قد دخل عليها تعديل بموجب القانون رقم 05/07، إذ تقضي المادة 507 مكرر منه على بقاء الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة عشر سنوات 10 سنوات.

• المدة في الإيجارات المبرمة بعد صدور القانون رقم 07-05 المؤرخ في ماي 2007:

سنتطرق أولاً في عرض وجوب النص على مدة العقد، والحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار ثانياً.

1- وجوب نص على مدة العقد:

تنص المادة 467 مكرر من القانون المدني على أنه: "ينعقد الإيجار كتابه ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً" كما تنص المادة 21 من المرسوم التشريعي 103/93¹ المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى".

ولقد أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 والذي يتضمن

المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.²

ويتضح من النصوص المذكورة أعلاه، أن عقد الإيجار أصبح عقداً شكلياً لا يكفي أن تتطابق إرادة طرفيه على العين المؤجرة الأجرة ومدة الإيجار، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين، وهو نموذج عقد الإيجار المذكور في النصوص أعلاه بالنسبة للإيجارات الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93، ولقد حدد

¹ - سبق التعريف بهذا المرسوم.

² - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1997 المتعلق بالنشاط العقاري.

المرسوم التنفيذي للبيانات التي يجب أن يحتوي عليها عقد الإيجار والتي من بينها مدته، وهكذا نصت عليه المادة 2 منه، كما نصت أيضاً على تحديد تاريخ بداية وانتهاء مدة الإيجار، وعليه فإن غياب مثل هذه البيانات يجعل من ركن الكتابة فيه غير متوفر، مما يجعله باطلاً بطلاً مطلقاً.

2- الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار:

بالنسبة للحد الأدنى للإيجار، فإن المشرع لم يضع قيوداً على حرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة التي يراها مهما قلت، ونفس الشيء بالنسبة للحد الأقصى لمدة الإيجار فإنه ترك الإدارة طرفية الحرية في ذلك، غير أنه وطبقاً للقواعد العامة لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون الإيجار مؤبد، أو أن يتفق طرفاه على توقيته لمدة تتحقق مهما مساوىء التأكيد، كأن يتفقا على أن يبقى الإيجار ما بقيت العين المؤجرة، ويعود السبب في عدم جواز تأييد الإيجار لأمرين، الأول هو أن تأييده يخلق فاصلاً لشخص والثانية لآخر، وهذا الأمر لا يحفز كلا الشخصين للمحافظة على العين المؤجرة، لأن كل واحد منهما يظن أنه غير معني بذلك، كما أن مثل هذا الأمر يعيق التداول ويميز بالمصلحة العامة، الثاني هو أن عقد الإيجار في الأصل يرتب التزامات شخصية على عاتق طرفيه، والقاعدة تقول أنه لا التزام بمؤبد، فإن تم تأييد الإيجار، فإنه يضع قيوداً على إرادة المالك وحرية في استرجاعه كان يملك، وهذا هو السبب من وراء جعل المشرع حق الانتفاع حقاً مؤقتاً لكي لا يكون هناك فصل تام بين ملكية العين المؤجرة وحق الانتفاع بها.¹

¹ - هلال شعوة، نفس المرجع السابق، ص71.

الفرع الثالث: بدل الإيجار

تضمن القانون المدني في المادة 467 بجني: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع

بشيء لمدة محددة مقابل إيجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"

أركان عقد الإيجار ومن بينهما بدل الإيجار واشترط فيه التحديد وألاحظ أنه قبل ذلك كان أصل

هو التحديد، ولكن كان يمكن أيضاً عدم تحديد بدل الإيجار وإن كان التراضي عليه هو جوهر الإيجار

فتحديده لم يكن شرطاً.

1- تحديد بدل الإيجار بالإنفاق، بدل الإيجار هو العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء

الانتفاع، فيجب الاتفاق على دفع الأجرة لأنها ركن في العقد فإذا لم يتراضى المتعاقدان على الأجرة كان

العقد باطلاً، فالأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أي لا بد أن تكون الأجرة مقدرة أو قابلة

للتقدير.

2- يجب أن تكون الأجرة حقيقية لكي يكون العقد صحيح يجب أن تكون الأجرة متناسب مع

المنفعة وهي أنواع:

أ. الأجرة التفاهة وهي الأجرة التي لا تتناسب مع المنفعة المقدمة إطلاقاً فهي بمثابة انعدام

الأجرة.

ب. الأجرة الصورية وهي تلك الأجرة التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر.

ج. أما الأجرة البخسة هي التي تقل عن أجرة المثل بدرجة تتجاوز المألوف ولكن لا تصل إلى

درجة التفاهة.

ولم يحمي المشرع المؤجر بدعوى العين هنا كما نفعل بالنسبة لبائع العقار بضمن البنفس.

3- بدل الإيجار قبل تعديل 2007 وفي المرحلة الانتقالية، لقد اشترط المشرع تحديد الأجرة في المرسوم التشريعي 93 وأيضاً بالنسبة لقانون 2007 ولكن في القانون المدني كان يمكن عدم تحديد الأجرة والمنازعة في تحديدها هذا كله مازال يطبق على الإيجارات التي أبرمت قبل مارس 93 أو حددت بعده ومازال الأمر كذلك بالنسبة لهذه الإيجارات إلى حين مرور 10 سنوات من نفاذ قانون 2007 وهذا ما نصت عليه المادة 507 مكرر مدني في قانون 2007.

المطلب الثالث: الشكلية في عقد الإيجار

سنوضح شكل عقد الإيجار، إثباته ونفاذه قبل وبعد التعديل.

أ الفرع الأول: شكل عقد الإيجار قبل وبعد التعديل

1- شكل عقد الإيجار المحدد وفق أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975:

قد يكون التحديد صريحاً كما قد يكون ضمناً، ويكون التحديد صريحاً باتفاق الطرفين صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء عقد الإيجار السابق، وعليه يجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار المبرم لأول مرة جميعها وفق ما رأيناه سلفاً، وصراحة التحديد لا تعني أن تكون بالضرورة أن يكون عقد الإيجار مكتوباً، وذلك أن المادة 60 من القانون المدني تنص على أن: "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، وبالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالة على مقصود صاحبه ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن

يكون صريحاً". وعليه فإن تجديد عقد الإيجار تجديداً صريحاً لا يشترط أن يتخذ شكلاً خاصاً وإنما قد يكون كتابةً أو لفظاً، غير لك.

وبالنسبة لتجديد الضمني فإنه يعتبر كذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة أو أبقى فيما بعد انتماء الإيجار السابق، دون أن يكون على المستأجر أو المؤجر أن يقوموا بعمل آخر يدل على تجديد عقد الإيجار ضمناً، وعليه فإن تجديد عقد الإيجار وفق أحكام الأمر رقم 57/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 لا يتطلب شكلاً معيناً¹.

2- شكل عقد الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03/03/1993:

بالنسبة لشكل عقد الإيجار المبرم في ظل هذا القانون، فإن المادة 21 منه تنص على أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدده عن طريق التنظيم ويحدد كتابياً بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقاً لأحكام التشريعية المعمول بها، ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يجوز شاغل الأمكنة يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة".

¹ - أنظر المادة 474 من القانون المدني.

تعليقاً على هذا النص نقول أن الكتابة التي أوجبها المشرع لا يشترط أن تكون رسمية،¹ كما أنها ليست شرطاً لانعقاد العقد، لأنه لم يرتب على تخلفها البطلان من جهة، ولأن العقد غير مكتوب وفق النموذج الذي يبينه التنظيم لا يمنع من وجود العلاقة الإيجارية، التي يكفي أن تثبت عن طريق أي وصل يجوز شاغل الأمكنة، ويغطي بموجبه للمستأجر الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة لسنة كاملة تحسب ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.²

3- شكل عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

تنص المادة 467 مكرر على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً" وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقداً شكلياً، لا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الإيجار ومدته، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين، وهو أن يكتباه، وهذه الشكلية ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على تخلفها البطلان، كما هو منصوص عليه في المادة، غير أن المشرع لم يشترط أن يكون كتابة رسمية³، بل يكفي أن تدون في ورقة عرفية، أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي وإلا كانت باطلة،⁴ وتضيف المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعد تعديلها بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2008 على أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر

¹ - انظر نص المادة 324 من القانون المدني.

² - مهدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة حول عقد الإيجار، دار الهومة، الجزائر، 2002، ص 49 و 111.

³ - انظر نص المادة 324 من القانون المدني.

⁴ - أنظر المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

كتايا بتاريخ مسمى". وبهذه النصوص الجديدة وضع المشرع حداً للغموض الذي كان يكتنف النصوص المنظمة لعقد الإيجار خاصة تلك المتعلقة بشكله.

ولقد أصدر المشرع فعلاً مرسوماً تنفيذياً¹، يبين فيه النموذج الذي يجب أن ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وتتضمن لزوماً ما يلي:

- ← تعيين طرفي العقد
- ← ثمن العقد
- ← ثمن بدل الإيجار
- ← الأعباء
- ← الضمانات
- ← التزامات المؤجر
- ← طرق انقضاء العلاقات الإيجارية
- ← تاريخ ومكان إبرام العقد
- ← توقيع كل من المؤجر والمستأجر

ويجب أن تتوفر كل هذه العناصر في عقد الإيجار وإلا كان باطلاً، لأن كل عنصر فيها يتحدد به عقد الإيجار المكتوب.

¹ - المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في مارس 1994.

الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار قبل وبعد التعديل:

1- إثبات عقد الإيجار المحدد وفق أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975:

بالنسبة لإثبات عقد الإيجار المحدد وفق ما سبق، فإنه يرجع في ذلك للقواعد العامة، وبما أنه يمكن أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب، فإنه يتعين تطبيق نص المادة 333 من القانون المدني، التي تقضي بأنه غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته عن ألف 1000 دينار جزائري¹ أو كانت قيمته غير محددة، فلا يجوز البينة في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وإذا كانت قيمة التصرف تساوي أو تقل عن 1000 دج فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات.

غير أنه لا يجوز إثبات التصرف الذي تساوي قيمته أو تقل عن 1000 دج في حالات معينة وهي: فيما يخالف² ما اشتمل عليه مضمون عقد رسمي أو ضده، إذا كان المطلوب هو الباقي، أو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة، إذا طلب أحد الخصوم في دعوى بما تزيد قيمته على 1000 دج ثم عدل عن طلبه إلى ما يزيد على هذه القيمة.

أما إذا تجاوز التصرف قيمة 1000 دج فلا يمكن إثباته بالبينة أو بالقرائن إلا وفق ما نصت عليه مادتين 335 و 336 واللذان تميزان ذلك، في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة، أو في حالة وجود مانع أدبي أو مادي يحول دون الحصول على دليل كتابي، وكذا في الحالة التي يفقد فيها الدائن سند الكتابي لسبب خارج عن إرادته، ولما كان بدل الإيجار يزيد عادة عن مبلغ 1000 دج فغنه لا يمكن إثباته إلا بالكتابة أو باليمين، والكتابة مقصودة هنا هي وصولات الإيجار التي يسلمها المؤجر للمستأجر، ولا يشترط

¹ - انظر المادة 333 من القانون المدني الذي لحقها تعديل بموجبه القانون رقم 05-10 المؤرخ في يونيو 2005.

² - انظر المادة 02/334.

فيها شكلاً معيناً ولا عدداً ولا تاريخاً محدداً، إذ يكفي لأن يكون المستأجر حائزاً على وصل واحد، غير أنه لا يجوز وفي أي حال من الأحوال، إثبات العلاقة الإيجارية بوصولات الماء أو الكهرباء أو بالوثائق التي تمنحها الإدارة كبطاقة الناخب أو شهادة الإقامة¹

2- إثبات عقد الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01:

لم يوضح المشرع ما إذا كانت كتابة عقد الإيجار هي الوسيلة الوحيدة لإثباته، ذلك أنه لم يضع من أن تثبت العلاقة الإيجارية بأي وصل يجوزه شاغل الأمكنة مما سمح له بالبقاء منتفعاً بالعين المؤجرة لمدة سنة تبدأ من تاريخ معاينة المخالفة، رغم أن المشرع لم يوضح كيف تتم هذه المعاينة ومن طرف من².

3- إثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007:

إذ اشترط القانون شكلاً معيناً لاعتبار التصرف صحيحاً، فإنه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، وعليه لما كانت كتابة عقد الإيجار ركن لانعقاده، فلا يجوز إثباته بين المتعاقدين إلا بالكتابة، كما أن العقد أو المحرر العرفي بصفة عامة يكون حجة على أطرافه ولو كان تاريخه غير ثابت.

¹ - أنظر المادة 2/334.

² - أمجد محمد منصور، الوجية في العقود المسماة، (البيع والإيجار)، دار البركة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2006، ص 96.

أما بالنسبة للغير، فإنه لا يكون نافذاً إلا إذا كان تاريخ ثابت وسابق عن نشأة حق الغير، ويكون كذلك وفق ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني ابتداء من يوم:

← تسجيله

← ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

← التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

← وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.¹

الفرع الثالث: نفاذ عقد الإيجار المجدد وفق أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26

سبتمبر 1975.

1- بالنسبة لنفاذ عقد الإيجار المحدد في مواجهة الغير، فإن المشرع قد وضع شروطاً يجب توفرها، وتختلف هذه الشروط باختلاف طبيعة المحل الذي يرد عليه الإيجار، أي ما إذا كان يرد على منقول أو عقار، وذلك من حيث مدته إذا كان وارداً على العقار.

2- نفاذ عقد الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في

1993/03/01:

أما عن نفاذه في مواجهة الغير، فإن المشرع لم يفرد عقود الإيجار المبرمة في ظل هذا القانون بأحكام خاصة تنظم هذا الموضوع.

¹ - محمد حسينين، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، سنة 1994، ص 77.

3- نفاذ عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007:

كي ينفذ الإيجار في مواجهة الغير، ضع المشرع شروطاً يجب توفرها، وتختلف هذه الشروط باختلاف طبيعة المحل الذي يرد عليه الإيجار، أي ما إذا كان يرد على منقول أو عقار، وكذلك من حيث مدته إذا كان وارداً على عقار، وهي ضرورة أن يكون تاريخ العقد ثابتاً والحكمة من اشتراط ذلك أن لا يضار الغير من تواطؤ المؤجر والمستأجر بأن يبرما مثلاً عقد إيجار بعد نشوء حق الغير على العين المؤجرة ثم يعتمدا إلى تقديم تاريخ عقد الإيجار بإعطائه تاريخاً سابقاً على تاريخ نشوء حق الغير لكي ينفذ في مواجهته.

تحديد المقصود بالغير ويقصد بالغير عند الحديث عن ثبوت الورقة العرفية كل من لم يكن طرفاً في الورقة العرفية أو ممثلاً فيها، وكان لحقه علاقة بالانتفاع بالعين المؤجرة من شأن الإيجار إذا نفذ في مواجهته أن ينتقص من حقه أو أن يؤثر في قيمته.

يجب أن يكون الغير الذي يتمسك بعدم ثبوت تاريخ الإيجار حسن النية فإذا ما كان تثبت أن هذا الغير كان يعلم بوجود الإيجار قبل نشوء حقه على العين المؤجرة، فإن احتمال الغش أو التواطؤ ينعدم. ومعنى حسن نية الغير إذن أن لا يكون على علم بوجود وقت نشوء حقه على العين المؤجرة وإلا اعتبر سيء النية.

أما بالنسبة إلى شروط نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير إذا كان وارد على عقار وزادت مدته عن 12 سنة فإنه يكفي ليكون الإيجار سارياً على الغير أن يكون تاريخه ثابتاً قبل نشوء حق الغير على الشيء المؤجر وهذا في حالة المنقول، غير أن هذا الحكم يختلف بالنسبة للعقار، ذلك أنه يجب التمييز بين ما إذا كان الإيجار الوارد عليه في حدود 12 سنة أو يزيد عن هذه المدة. فإن كان في حدودها فهو ينفذ في حق

الغير بنفس الكيفية التي ينفذ بها الإيجار الوارد على المنقول. أما إذا زادت مدته عن 12 سنة، فإن المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تشترط شهر عقود الإيجار الواردة على عقار والتي تزيد مدتها عن إثني عشر سنة 12 وإلا ما أمكن احتجاج بها في حق الغير إلا في حدود 12 سنة فقط.

والحكمة من هذا، أن الإيجار طويل المدة بهذه الصورة يشكل عبئاً على العقار ويؤدي إلى الإنقاص من قيمته، كما ينتج عنه فصل بين المنفعة والملكية لفترة طويلة، فعلى هذا النحو ينبغي شهره ليتحقق إعلام الغير بما يتقله ممن يرغب في التعامل في هذا العقار. وعليه وإن كان الغير يعلم وقت نشوء حقه بوجود إيجار تزيد مدته عن 12 سنة، فلا يمنع من ذلك من عدم نفاذه في حقه إذا كان عقد الإيجار غير مهر، وعليه فإن الغير يستطيع التمسك بعدم شهر الإيجار حتى ولو كان سيء النية؛ بل أكثر من ذلك حتى وإن كان متواطئاً مع المؤجر الإضرار بحقوق المستأجر، وذلك لأن المشرع أراد أن يضيف على مهر العقاري أهمية كبيرة وحجية مطلقة بغض النظر عن حسن أو سوء نية الغير.¹

¹ - محمد حسنين منصور، نفس المرجع، ص 99 - 100.

الفصل الثاني:

المبحث الأول: آثار عقد الإيجار

يقصد بآثار العقد، تلك الالتزامات التي يترتبها عند انفعاله مستوفياً شروطه القانونية، ولما كان الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإن آثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، وكما سبق أن أشرنا فإن أحكام عقد الإيجار كانت محل تعديل حديث بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، وأن هذا التعديل قد مس جل النصوص المنظمة له، وتطبيقاً لنظرية سريان القانون من حيث الزمان، فإن للإيجارات المبرمة قبل التعديل تبقى خاضعة للقانون القديم الذي أبرمته في ظلته، غير أن المشرع حدد مدة العمل بالنصوص السابقة بعشر سنوات 10 ابتداء من تاريخ نشر القانون الجديد في الجريدة الرسمية.

وعلى ما تقدم، فإن آثار العقود التي أبرمت قبل التعديل تحكمها النصوص السابقة، أما التي أبرمت في ظل القانون المدني الحالي، فإن آثارها تخضع للنصوص الجديدة.¹

المطلب الأول: التزامات المؤجر.

يتمثل الالتزام الرئيسي الذي يتحمله المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة، ولتحقيق هذه الغاية على المؤجر أن يتحمل مجموعة من الالتزامات الفرعية، تختلف وتتردج منذ انعقاد العقد صحيحاً، فعلى المؤجر أولاً، أن يسلم الشيء المؤجر إلى المستأجر، وعليه ثانياً أن يتعمد العين بالصيانة طيلة مدة العقد لتبقى صالحة كي ينتفع بها المستأجر، وعليه ثالثاً وأخيراً أن يضمن للمستأجر انتفاعاً هادئاً وكاملاً بالعين المؤجرة.

¹ - رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار)، الطبعة...، دار الجامعية، 2003، بيروت، سنة 1994، ص 347.

١ الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة

إن أول التزامات المؤجرة تجاه المستأجر هو تسليمه العين المؤجرة، وتظم أهمية التسليم في كونه أول خطوة على طريق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فلا يمكن أن يتصور ذلك دون هذه الخطوة، والالتزام بالتسليم التزام مركب، يشمل عدة عناصر لا يكون قد تم دون توفرها جميعاً، وهذه العناصر هي ما سنبينه والمتمثلة في: مضمون التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة، وكيفية التسليم، زمانه، مكانه نفقاته وأخيراً جزاء إخلال المؤجر بالالتزام بالتسليم.

مفهوم الالتزام بالتسليم: وقد نصت عليه المادتين 1/476 و 478 من القانون المدني، يتضح من خلالهما أنه على المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، ويختلف تحديد ما يلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة، فإذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات، كان على المؤجر أن يسلم الشيء المتعاقد عليه بعينه، ولا يمكنه تسليم شيء آخر ولو كان أفضل مما اتفق عليه، غير أنه إذا قبل المستأجر ذلك الشيء، عدا هذا تجديد الالتزام ويخضع لأحكام التجديد.¹

أما إذا كانت العين المؤجرة معينة بالنوع فقط، وجب على المؤجر تسليم عين من النوع المذكور في العقد، وبنفس درجة الجودة، أما إذا لم يتعرض الطرفان إلى درجة جودة الشيء، التزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط،² كما يلتزم المؤجر بتسليم المقدار نفسه الذي اتفق عليه في العقد، فإن كانت أرضاً مكن المستأجر من المساحة التي حددت سلفاً، وإن كانت شقة، التزم بعدد الغرف الرئيسية والثانوية المتفق

¹ - دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة ومنفتحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص91.

² - انظر لنص المادة 94 من القانون المدني.

عليها، وإن كانت عدد من الأبقار سلمه عدد الرؤوس المحددة بينهما، فإذا وجد بالعين المؤجرة عجز جاز للمستأجر أن يطالب بإنقاص الأجرة، أو فسخ الإيجار، كما يجوز له أن يطالب بالتعويض.

أما بخصوص كيفية التسليم فنرجع إلى نص المادة 367 من القانون المدني، وبما أن المشرع قد أخضع الكيفية التي يتم بها تسليم العين المؤجرة إلى حكم هذه المادة فإننا نستخلص منها ما يلي:

1- أن تسليم العين المؤجرة يكون بوضع هذه الأخيرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون أي عائق.

2- يكون المؤجر قد وفى التزامه بتسليم العين المؤجرة، ولو لم يتسلمها المستأجر تسليماً مادياً، أي حتى وإن لم تنتقل حيازة المستأجر، إذا قام المؤجر بإخباره أنها تحت تصرفه.

3- يتم تسليم العين المؤجرة وفق الكيفية التي تتفق مع طبيعة هذه العين، فإذا كانت شقة مثلاً، لم يكن للمستأجر أن يجوزها وينتفع بها دون تسليم المؤجر لمفاتيحها، وإن كانت العين المؤجرة منقولاً مادياً كالسيارة أو الماشية، فإن تسليمها يكون بالمناولة يد بيد، وإن كان الشيء المؤجر قد أودع مخزناً أو مستودعاً عاماً، فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تتطلب استلامه من ذلك المكان، أما إذا كانت العين المؤجرة منقولاً معنوياً كالحق الشخصي أو الفكري فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تمثله ورخصة الانتفاع به.

4- يمكن أن يكون المؤجر قد وفى بالتزامه بالتسليم، حتى دون أن يكون لعملية التسليم المظهر الخارجي المعمود، بانتقال حيازتها من المؤجر إلى المستأجر، وهذا النوع من التسليم يطلق عليه اسم التسليم

الحكمي أو المعنوي، وهذا يتم بمجرد تغيير السبب القانوني لحيازة العين المؤجرة.¹

¹ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 416.

5- نصت المادة 281 من القانون المدني على زمان التسليم، ومن خلال هذا النص يتضح أن تسليم العين المؤجرة يجب أن يتم في الوقت الذي عينه المتعاقدان، فإذا لم يعينا وقت للتسليم، وجب التسليم بعد انعقاد عقد الإيجار مباشرة، غير أن العرف قد يلعب دوراً مهماً في تحديد زمن التسليم في عقود الإيجار، ذلك أنه عادة ما تتجه إرادة طرفي العقد على أن يتولى العرف هذا الأمر طبقاً لطبيعة كل من عين مؤجرة. كما قد يقتضي العرف بمنح مهلة للمؤجر في يقوم بتسليم المأجور، كتابياً تسليم ماكينة الحصاد إلى حين وصولها إلى الأراضي المراد حصادها، أو تأجيل تسليم السيارة المؤجرة حين الفراغ من القيام بأعمال الصيانة والمراقبة التي تخضع لها قبل كل إيجار جديد.

6- بالنسبة لمكان التسليم نصت عليه المادة 282 من القانون المدني وعليه يجب تسليم الشيء المؤجر في المكان الذي اتفق على تسليمه فيه فعلى المؤجر أن ينقله إلى المكان المتفق عليه. أما إذا لم يتفق المتعاقدان على مكان محدد لتسليم الشيء المؤجر، ولم يكن هناك عرف ينظم هذه المسألة، وجب التمييز بين ما إذا كان المأجور شيئاً معيناً بالذات أو بالنوع.

نفقات التسليم ونصت عليها المادة 283 من القانون المدني وعليه يجب أولاً الرجوع إلى إرادة المتعاقدين، فإن لم يتفقا على هذا الأمر، اتبع العرف الجاري به العمل في هذا الموضوع، فإن لم يوجد، فإن نفقات التسليم تكون على المؤجر لأنه هو المدين بالالتزام بالتسليم، كما أن المستأجر مدين بالتسليم، وبناءً عليه يتحمل المؤجر نفقات نقل المأجور إلى مكان التسليم ونفقات الفرز والوزن والقياس، ويلتزم المستأجر بنفقات التحقق من الشيء ونقله من مكان التسليم إلى المكان الذي سينقله إليه وغير ذلك من النفقات التي يتطلبها تسليم العين المؤجرة.¹

¹ - أجد محمد منصور، الوجيز ي العقود المسماة، دار البركة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2006، ص 225

يترتب على عاتق المؤجر جزاءً عند امتناعه عن تسليم العين المؤجرة مطلقاً أو في حالة تسليمه لهذه العين وعيناً.

فإذا كان عدم تسليم المؤجر للعين المؤجرة، يرجع إلى هلاكها قبل انعقاد العقد، كان عقد الإيجار باطلاً بطلاناً مطلقاً لعدم وجود المحل، وإذا كان الهلاك جزئياً، بطل العقد بالنسبة للجزء الهالك فقط، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الجزء الهالك فإن العقد يكون باطلاً كله.¹

إذا كان تسليم العين المؤجرة يرجع إلى هلاكها كلياً بسبب لا بد للمؤجر فيه، فإن الإيجار يفسخ بقوة القانون، ويرجع المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام عقد الإيجار، واسترد المستأجر الأجرة التي دفعها مقدماً أما إذا كان الهلاك جزئياً، فعلى المستأجر أن يختار بين طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

أما إذا كان هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزئياً بفعل المؤجر، فإنه للمستأجر أيضاً المطالبة بالتعويض زيادة على ما تقدم.²

¹ - انظر لنص المادة 104 من القانون المدني.

² - انظر المادة 369 من القانون المدني.

كما نصت المادة 477 من القانون المدني على جزاء تسليم المؤجر للعين المؤجرة تسليماً معيباً والتي نصت على الحالة التي يقوم فيها المؤجر بتنفيذ التزامه بالتسليم، غير أنه ينفذه تنفيذاً معيباً، وعليه يعتبر مخالفاً إزاء ذلك، ويتعرض إلى الجزاءات القانونية المناسبة. ويكون التسليم معيباً كلما كان تسليم العين على غير الوجه الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً.

وعليه فإن جزاء تسليم المؤجر للعين المؤجرة تسليماً معيباً، هو أن يكون أمام المستأجر، حسب الأحوال، أن يطلب تنفيذاً عينياً، أو أن يطلب إنقاص الأجرة، كلما يجوز له المطالبة بفسخ العقد،¹ غير أنه بالنسبة للفسخ، يمكن للقاضي أن يرفضه إذا كان ما لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات ومع كل هذا يجوز له أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه جراء هذا التنفيذ المعيب.²

أما بالنسبة للتعويض عن عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم، فهو ينقسم بين المدينين به، أي المؤجرين، فلا يجوز للمستأجر أن يطالب أي منهم إلا بقدر حصته في التعويض.

الفرع الثاني: ضمان العيوب الخفية

لا يتأثر انتفاع المستأجرين بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، وهدئاً جراء التعرض الصادر من المؤجر أو من الغير فقط، وإنما قد يظهر في العين المؤجرة عيب يجرمه من الانتفاع كلياً أو ينقصه إنقاصاً معتبراً، لذلك كان من الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع العيوب التي قد توجد في العين، لكي يكون قد مكّنه من الانتفاع بالشيء المؤجر، ولدراسة ذلك يجب التطرق إلى تعريف العيب الخفي الموجب للضمان وتميزه

¹ - انظر إلى نص المادة 477 من القانون المدني.

² - أنظر إلى نص المادة 2/119 من القانون المدني.

عما يمكن أن يشته به من مواضع، وشروط العيب الخفي الموجب للضمان وأخيراً آثار وجود العين الذي يضمنه المؤجر.

1- تعريف العين اخفي وتمييزه عما يمكن أن يشبهه به من مواضع:

تنص المادة 488 من القانون المدني على أنه: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعماله أو تنقص من هذا نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك. يكون كذلك مسئولاً عن الصفات التي تعمد بها صراحة.

"غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان هذا الأخير يعلم بها وقت التعاقد"¹

وتعريفاً للعيب الخفي نقول أنه تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها، والتي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقص معتبراً، ومن الأمثلة على ذلك، عدم صلاحية الأرض المؤجرة للزراعة أو وجود دوافع كرهية في الدار المؤجرة لانسداد قنوات الصرف الصحي أو لعدم وجود هذه القنوات أصلاً أو وجود رطوبة تزيد عن المعتاد أو لغز والدار من قبل الحشرات المؤذية بشكل غير طبيعي.²

¹ - انظر نص المادة 488 من القانون المدني القديمة المعدلة ب 2/488.

² - عبد الرزاق السموري، الزسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 6، دار النهضة العربية، القاهرة ص 581.

ويأخذ حكم العيب الخفي، تختلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها، أو تعهد المؤجر بتوفيرها في العين المؤجرة صراحة، كصلاحية الأرض الزراعية لنوع معين من المزروعات، أو كون الشقة المؤجرة تطل مباشرة على شاطئ البحر، ومن الأمثلة التي يمكن إعطاؤها أيضاً، تعهد المؤجر باحتواء العين على أجهزة للتدفئة أو على أسقف تحينة مخففة للحرارة. ويختلف التزام المؤجر بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار عن التزام البائع بضمان الخفي في العين المبيعة، ذلك أن المؤجر يضمن؛ ليس فقط العيوب القديمة التي تكون أصلاً في العين المؤجرة قبل التسليم، بل حتى تلك العيوب التي تطرأ بعده؛ أي خلال مدة سريان عقد الإيجار، على عكس البائع الذي لا يضمن إلا العيب الذي يكون أصلاً في المبيع قبل التسليم.¹

2- تمييز العيب الخفي عما يمكن أن يشبه له من مواضيع:

قد يختلط العيب الخفي بمواضيع تشابهه، كالغلط المستأجر في صفة جوهرية توهم وجودها في الشيء المؤجر، وكذا ما يلحق الشيء المؤجر من نقص بفعل الغير.

تميز العيب الخفي عن غلط المستأجر في صفة جوهرية في العين المؤجرة تكون العين معيبة إذا وجدت بما آفة عارضة تخالف فمارتها السليمة، أو عند عدم وجود صفة تم الاتفاق على احتواء العين المؤجرة عليها صراحة، أما إذا كانت العين المؤجرة على حال يوافق فطرتها، لكن المستأجر توهم خطأ توفرها على صفة جعلته يقدم على التعاقد وهي في واقع الحال خالية منها، وعليه فإن عدم وجود تلك الصفة لا يعد عيباً خفياً في العين المؤجرة بهيمنة المؤجر، وإنما العيب في إرادة المستأجر وتحكمها النصوص المنتظمة لعيوب الإرادة، فلا يكون للمستأجر الذي وقع في غلط جوهرية إلا طلب إبطال العقد، خلافاً لما يكون له عند

¹ - أجد محمد منصور، المرجع السابق، ص 319.

اكتشافه عيباً خفياً يمنعه المؤجر، إذ يمكنه عندها طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، مع طلب التعويض إذا كان له مقتضى في الحالتين.¹

تمييز العيب الخفي عما يطرأ على العين المؤجرة من تلف ويتميز بما يصيب العين المؤجرة من تلف أو فساد يقتضي تدخل المؤجر لإصلاحها أو ترميمها في تظل صالحة الانتفاع بها من طرف المستأجر، وهذا التلف أو الفساد الذي يلحق العين المؤجرة لا تخل منه فطرتها السليمة، بل على العكس من ذلك فالتلف أو الهلاك مما تقتضيه هذه الفطرة، لأنه نتيجة استعمال العين المؤجرة وتعرضها المستمر للعوامل الخارجية، كما أن قدمها كفيل بإحداث مثل تلك التغيرات، كما قد يكون نتيجة وجود العيب، أو التلف الذي يصيب العين المؤجرة واحد، غير أن السبب فيه مختلف، فمياه الأمطار التي تتسرب عبر السقف، قد يكون مصدرها عيب في البناء وعدم مراعاة أصول بناءها، فيكون هذا عيباً خفياً يضمنه المؤجر، كما قد يكون مصدرها قدم البناء أو تعرضه المستمر لظروف مناخية شديدة في تلك المنطقة، مما يستدعي ترميمه بأن يعزز ضد تسرب الأمطار.

كما قد يحدث خلط بين العيب الخفي وبعض صور التعرض المادي من طرف الغير في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كالضوضاء التي يحدثها الباعة على مقربة من مسكن المستأجر، أو دخول ماشية الغير إلى الأرض المستأجرة والأكل من مزروعاته وبصفة متكررة أو انبعاث غبار وأتربة من مقلع حجارة بدأ استغلاله بعد مدة وجيزة من استئجار المستأجر للعين المؤجرة، إذ يذهب بعض الفقه وأحكام القاضي إلى اعتبار مثل هذا الإخلال الذي يحشد بفعل الغير عيباً في العين المؤجرة، غير أن البعض الآخر لا يعتبر مثل ذلك عيباً خفياً، وإنما مجرد تعرض من قبل الغير، ذلك أن هذا الإخلال ليس مصدر آفة في العين المؤجرة

¹ - محمد شريف عبد الرحمن أحمد، المبادئ الأساسية في عقد الإيجار، مكتبة نجم القانونية، الطبعة الأولى، مصر، سنة 2002، ص 116.

تخالف فطرتهما السليمة، والفرق واضح بين الأمرين إذ أن التعرض المادي من قبل الغير لا يضمنه المؤجر، لأنه لا بد له في حدوثه، على خلاف العيب الخفي الذي يضمنه المؤجر، والذي يكون للمستأجر عند حدوثه إضافة إلى طلب التنفيذ العيني طلب فسخ أو إنقاص الأجرة وطلب تعويض عما يكون قد خلقه العيب من أضرار إذا كان المؤجر على علم بوجوده.

ونحن نؤيد هذا الرأي الأخير لأن التعرض المادي من طرف الغير لا تتوفر فيه شروط العيب الخفي الموجب للضمان وفق ما سنراه فيما يلي.¹

لا بد للعيب الذي يضمنه المؤجر أن يشتمل على عدة شروط وهي:

أن يكون مؤثراً: وقد نصت عليه المادة 488 من القانون المدني وهو أن العيب الموجب للضمان هو ما كان يحول دون استعمال المستأجر للعين المؤجرة والانتفاع بها، أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً، فإذا كان العيب غير ذلك، أو كان مما جرى العرف على التسامح في وجوده، فإن المؤجر لا يضمنه، وغني عن البيان أن التأثير العيب على الانتفاع ينظر فيه إلى اتفاق الطرفين على وجه الانتفاع، أو إلى طبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أعدت له عند عدم وجود اتفاق، ومن الأمثلة على العيب غير المؤثر، وجود حشرات كثيرة في المزرعة المؤجرة، لكنها لا تؤثر في الانتفاع المقصود منها، وكذلك الحال إذا جرى العرف على التسامح في استهلاك السيارة المؤجرة لكمية زائدة قليلاً من الوقود مقارنة مع غيرها من السيارات. ومعيار اعتبار العيب مؤثراً أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يرجع فيه إلى قاضي الموضوع، لما لها من سلطة في اتخاذ ما يلزم من إجراءات للوقوف على ذلك.

¹ - عصام أنور سليم، والوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، سنة 2000، ص 229.

غير أن الكلام السابق لا ينطبق عند غياب صفة تعتمد المؤجر بوجودها في العين المؤجرة، إذا يكون العيب مؤثراً بمجرد غياب تلك الصفة، بغض النظر عما إذا كان غيابها مؤثراً أو غير مؤثر في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.¹

أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر وقد منحه المادة 488 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة، وهو حكم منطقي، ذلك أن المستأجر على علم بالعيب وقت التعاقد أو وقت تسليم العين المؤجرة وعدم اعتراضه يعتبر قبولاً بالعين على ما بها من عيب، وهو قرينة على أنه أسقط حقه في الضمان، غير أنه إذا علم المستأجر بالعيب أو علم به بعد التسليم، فإن هذا لا يؤثر على حقه في الضمان، لكن عليه أن يبادر بالرجوع على المؤجر بالضمان دون تأخير. والعلم بالعيب قد يتحقق بعده طرق، من بينها إخطار المؤجر للمستأجر به دون مصدر آخر غير المؤجر، وفي كل الأحوال يقع إثبات العلم بالعيب على عاتق المؤجر، والعلم واقعة مادية يجوز له إثباتها بكافة طرق الإثبات.

وبالنسبة لحمل المؤجر بوجود العيب أو دعاؤه بذلك فلا يعفيه من الضمان، غير انه يعفيه من دفع التعويض جبراً للأضرار التي لحقت للمستأجر جراء هذا العيب، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 489 من القانون المدني²

وقد تترتب آثار عن وجود العيب الموجب للضمان التي نصت عليها المادة 489 من القانون المدني والتي بينت أو إذا توافرت في العيب الشروط التي تجعل من المؤجر يضمنه، فإن للمستأجر عدة خيارات بما يتناسب مع مصلحتهن وهذه الخيارات هي:

¹ - عبد الرزاق السنموري، المرجع السابق، ص 185.

² - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 313.

على إنقاص الأجرة يكون للمستأجر إذ أراد الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة على ما بها من عيب، أن يطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وفي هذه الحالة لا يملك القاضي إلا أن يجيبه إلى طلبه، وتسري الأجرة الجديدة منذ حدوث النفس في الانتفاع.

طلب التنفيذ العيني ويكون للمستأجر أن يطلب من المؤجر إصلاح العيب، أو استبدال الشيء المعيب بأخر سليم، أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر، شريطة أن لا تكون نفقات الإصلاح باهظة قد تأتي مثلاً على كل الأجرة التي يلتزم المستأجر بدفعها، فهنا لا يكون أمامه إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما أنقص العيب من الانتفاع.¹

طلب فسخ العقد ويجوز للمستأجر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار وينتهي العلاقة التي تجمعها بالمؤجر، إذا رأى أن مصلحته في الفسخ، غير أنه قد لا يستجاب له ولا يحكم القاضي له بذلك، إذا رأى أن فسخ العقد لا يتناسب مع نقص الانتفاع لضرته، فيحكم له بانقاص الأجرة كما قد يمنح المؤجر أجلاً يقوم فيه بإصلاح العيب (المادة 119 مدني) غير أن القاضي لا يملك إلا أن يحكم بالفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، أو رفض المؤجر القيام به لما يتطلبه من نفقات باهظة (المادة 175-176 مدني).

حق المستأجر في طلب التعويض زيادة على حقه في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ، تمنح الفقرة الثانية من المادة 489 من القانون المدني للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض، إذا كان المؤجر عالماً بوجود العيب الموجب للضمان، غير أنه للمؤجر أن يثبت غير ذلك؛ أي أن يثبت جعله بوجود العيب، ذلك بكافة طرق الإثبات، لأن العلم واقعة مادية.

¹ - أحمد شرف الدين، عقد الإيجار، الطبعة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، سنة 2005، ص 118-119.

فإن ثبت علم المؤجر بالعيب، فإنه لا يسأل فقط عن تعويض المنفعة التي حرم المستأجر تمتعاً بسبب العيب، بل أيضاً عن الأضرار التي يكون العيب قد ألحقها بشخص المستأجر أو بأمواله كتلف أثاث المستأجر نتيجة دخول مياه الأمطار إلى المار المؤجر، أو إصابته هو أو من يقيم معه بمرض جراء العيب.

ويسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمضي 15 سنة وفق القواعد العامة تحسب من وقت

ظهور العيب الموجب للضمان.¹

وبالنسبة للإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيف منه تشديداً فهو جائز الاتفاق حولها، لأن الأحكام التي تنظمها مكملة ويجوز الاتفاق على ما يخالفها، والقيد الوحيد على ذلك هو ما قرره المادة 2/490 من القانون المدني من بطلان كل الاتفاقات المسقطة للضمان أو المخففة له إذا قام المؤجر بإخفاء العيب غشاً منه للمستأجر.²

الفرع الثالث: ضمان التعرض والاستحقاق.

نظمت المادة 483 من القانون المدني ويعتمد بالتعرض، إثبات المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلباً على حيازة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها انتفاعاً كلياً، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر كلياً أو جزئياً من تحت يد المستأجر، أو يؤدي فقط إلى إنقاص المستأجر بالعين المؤجرة والتعرض الذب يضمنه المؤجر بحسب طبيعته، تعرض مادي وآخر قانوني، وبحسب مصدره،

¹ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص53.

² - أنظر نص المادة 2/490 من القانون المدني.

إل تعرض يأتي من المؤجر ذاته وهو ما يسمى بالتعويض الشخصي، وآخر يصدر من غير المؤجر ويسمى التعرض الصادر من الغير.¹

أولاً: مفهوم ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي.

لما كان المؤجر ملزماً بأن يدفع عن المستأجر تعرض المستأجر تعرض الغير له في الانتفاع بالعين المؤجرة، فمن باب أولى، عليه أن يمتنع من أن يتعرض شخصياً للمستأجر تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، ويضمن المؤجر كل من التعرض المادي والتعرض القانوني.

التعرض القانوني هو إدعاء المؤجر على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، وذلك بأن يحول دون انتفاعه، أو ينقص من هذا الانتفاع، وقد يحدث ذلك في حال تملك المؤجر للعين المؤجرة، بعد أن كان غير مالك لها بأي سبب من أسباب الملكية كالميراث أو التقادم المكتسب، أو قيامه بشرائها، فيطلب من المستأجر أن يردها إليه على أساس أنه مالكةا، فهو يبني تعرضه هذا على سبب قانوني.²

أما التعرض المادي فهو ذلك التعرض الذي يصدر من فاعله دون أن يستند فيه إلى أي حق يدعيه على العين المؤجرة، فهو مجرد فعل مادي محض، لكنه في الوقت ذاته يرتب حرماناً أو انتقاصاً من انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر، ولقد نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة 483 من القانون المدني على أوجه التعريض بقوله: "ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

¹ - أنظر، عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 251.

² - نفس المرجع، ص 252.

كما قد يشكل هذا التعرض جرمًا يعاقب عليه قانون العقوبات كقطف المؤجر الحديقة المؤجرة دون علم المستأجر ودون إذن منه، أو دخول المؤجر الشقة عند غياب المستأجر، بالكسر أو باستعمال مفتاح كان قد احتفظ به دون علم المستأجر¹. ويميز البعض بين نوعين من التعرض المادي، الأول، أن يأتي المؤجر عملاً مادياً محضاً كما سبق وأن رأينا في الأمثلة السابقة والثاني، هو ما ينشأ عن تصرف قانوني يأتيه المؤجر، كأن يمنح هذا الأخير حق ارتفاق للغير على العين المؤجرة، أو أن يقوم بتأجيرها إلى مستأجر آخر، ولقد اعتبر أصحاب هذا التمييز أن هذا التعرض الذي يقوم على تصرف قانوني هو تعرض مادي من طرف المؤجر، لأن تصرفه مع الغير على الوجه يعد عملاً مادياً بالنسبة للمستأجر فهو ليس طرفاً فيه، غير أن البعض الآخر يرى، أن مجرد نشوء حق للغير جراء تصرف المؤجر يتعارض مع حق المستأجر لا يعد بذاته تعرضاً، إلا إذا أقدم هذا الغير وتعرض فعلاً للمستأجر مستنداً لهذا الحق فيكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان التعرض الصادر عن الغير.²

ثانياً: شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي.

هناك جملة من الشروط لاعتبار أعمال المؤجر تعرضاً يلزم بضمان وهذه الشروط هي:

- 1- أن يصدر تعرض فعلاً من قبل المؤجر أو أحد أبنائه، مما يدخل بالانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، إذ لا يكف مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد به لاعتبار المؤجر متعرضاً، بل يجب أن يأتي هذا الأخير أو أحد إتياعه فعلاً يشكل تعرضاً، والأفعال التي يمكن اعتبارها كذلك كثيرة لا يمكن حصرها، ومن أمثلها

¹ - أنظر، محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 47.

² - أنظر، محمود الرحمن، المرجع السابق، ص 143.

قيام المؤجر بفتح ملهأ في عمارة سكنية التي أجرها، أو ردم المؤجر بئراً، أو نزع لسياج الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة.

2- وعليه عكس ما سبق، لا يعد تعرضاً إذا كان العمل الذي أتاه المؤجر لا يمس على الإطلاق

بانفعا المستأجر بالعين المؤجرة، كوضعه لسياج يحمي الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة من دهول الحيوانات إليها، أو وضع شبابيك حديدية أو خشبية لعدم تمكن اللصوص من الولوج وسرقة العين المؤجرة.¹

3- أن لا يستند المؤجر في تعرضه إلى حق مشروع، فلا يعد تعرضاً قيام المؤجر بفعل تم الاتفاق عليه

في العقد، أو كان عرف الجهة يبيعه، أو كان هناك نص يسمح للمؤجر أن يقوم به، ومن الأمثلة على ما

يمكن أن يتفق المستأجر والمؤجر عليه، منح حق المرور للمؤجر عبر الأرض المؤجرة، كذلك قد يبيع العرف

للمؤجر قبيل انتهاء مدة الإيجار، إحضار أشخاص للعين المؤجرة قصد معاينتها بعد أن يعلم المستأجر

بذلك، ولا يعد تعرضاً أيضاً، قيام المؤجر بالترميمات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة، إذ يعد هذا

حقاً قرره القانون للمؤجر، لا يجوز للمستأجر منعه من إنجازها، ومثاله ما قرره المشرع بموجب المادة 482

من القانون المدني، بعدم جواز أن يمنع المستأجر المؤجر من إجراء الترميمات الضرورية المستعجلة لحفظها

العين المؤجرة²، وبديهي أن لا يعتبر قرضاً، رفع المؤجر دعوى يطالب فيها بفسخ العقد، نتيجة إخلال

المستأجر بالتزام من التزامات القانونية، أو قيامه بتنفيذ حكم استصدره من القضاء ضد المستأجر. ففي كل

الحالات السابقة يعد تعرض المؤجر مشروعاً، لا يمكن للمستأجر أن يعترض عليه، أو أن يرفع دعوى

ضمان التعرض تأسيساً عليه.

¹ - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، 1997-1998، ص485.

² - أنظر نص المادة 1/482 قانون مدني.

4- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار، ذلك أن التعرض المعتبر هو الذي يصدر من المؤجر خلال مدة سريان عقد الإيجار، لا قبله ولا بعده، فإذا أتى المؤجر فعلاً قبل انعقاد الإيجار أو بعد انتهائه، فلا يعد ذلك تعرضاً للمستأجر، أما إذا قام المؤجر بذلك الفعل في الفترة الممتدة ما بين انعقاد العقد وتسليم المستأجر للشيء المؤجر، وكان هذا الفعل مؤثراً على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة عد تعرضاً غير أنه إذا أتى المؤجر عملاً قبلاً انعقاد الإيجار، ترك آثاراً في العين المؤجرة من شأنها إنقاص المنفعة فإنه للمستأجر أن يتمسك بحقوقه، لا على أساس أحكام ضمان التعرض وإنما على أساس الإخلال بالالتزام بالتسليم.

ثالثاً: جزاءات التعويض الشخصي.

عند إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان بإتيانه فعلاً يمثل تعرضاً للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، يكون أمام هذا الأخير عدة خيارات تتمثل فيما يلي:

1- طلب التنفيذ وهو أن يطلب المستأجر وفق هذا التعرض، وإعادة الحال لما كان عليه قبل التعرض، كأن يطلب إصلاح ما م إفساده أو إزالة المنشآت التي أحدثها والتغيرات التي ألحقها بالعين المؤجرة (المادة 164 و 173 من القانون المدني)

2- طلب فسخ عقد الإيجار حيث إذا كان التعرض جسيماً من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو إنقاص الانتفاع بها إنقاصاً كبيراً، أو عدم امتثال المؤجر لحكم القضاء بوقف التعرض وواصل التعرض مرة بعد مرة، فإن للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار، أما إذا كان العمل الذي أتاه المؤجر لا يبرر فسخ عقد الإيجار، فإن القاضي قد يرفض طلبه لما له من سلطة تقدير جسامة الإخلال ومدى أثره على منفعة المستأجر بالعين المؤجرة (المادة 119 فقرة 2 من القانون المدني).¹

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص453.

3- طلب إنقاص الأجر: للمستأجر أيضاً، أن يعدل عن التنفيذ العيني أو الفسخ ويعتمد إلى طلب إنقاص الأجرة، بقدر ما تنقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وهذا إذا ما رأى أن مصلحته في أن يستمر عقد الإيجار سارياً بالأجرة الجديدة بعد إنقاصها.

وفي جميع الأحوال؛ أي إذا طلب المستأجر للتنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، جاز له طلب تعويض من الضرر الذي يكون قد لحقه جراء التعرض.

وغنى عن البيان، أن ضمان التعرض لا يقبل الانقسام، ففي حالة تعدد المؤجرين أو تعدد ورثه المؤجر، فإن كل واحد منهم يلزم بعدم التعرض للمستأجر في كل العين المؤجرة، وليس في الجزء الذي يدخل في نصيبه فقط، فإذا تعرض عن أحدهم، كان للمؤجر الرجوع عليهم جماعاً بالضمان، أما التعويض عن التعرض فهو يقسم عليهم كل حسب حصته حتى صدور تعرض من بعضهم، ولهؤلاء -أي الذين لم يتعرضوا- الرجوع على المؤجر أو المؤجرين المتعرضين.

وغنى عن البيان أيضاً، أن أحكام الضمان هي أحكام مكملة لإرادة المتعاقدين، وليست من النظام العام، لذا يجوز لهما أن يشددا فيه أو يخفقا، لكنه لا يجوز بأي حال من الأحوال الاتفاق على إسقاط ضمان التعرض الشخصي كلية، لأن هذا مخالف لروح أحكام الإيجار وغايته الأساسية، المتمثلة في أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، فإن حصل مثل هذا الاتفاق فهو باطل مطلقاً¹، غير أن المشرع نص على بطلان الاتفاق الذي يعفي المؤجر من الضمان أو التخفيف فيه، كلما كان هذا الإنفاق يتناول التعرض القانوني، أما التعرض المادي الصادر من المؤجر، فإنه يجوز الإنفاق حوله بالإعفاء أو التخفيف، وفق مفهوم المخالفة لنص المادة 490 ق م، وهذا على خلاف ما نص عليه المشرع بموجب أحكام البيع،

¹ - أنظر نص المادة 490 من القانون المدني.

إذ أسقط المادة 378 من ق م ق كل اتفاق على إسقاط التعرض الشخصي المشتري، إذ يبقى البائع مسئولاً عن كل نزع يد ينشأ فعله.¹

أما بخصوص ضمان التعرض الصادر فقد نصت عليه المادة 483 في فقرتها الثانية، ووفق هذا النص، فإن المؤجر يضمن التعرض الصادر من الغير أيضاً، إضافة إلى ضمان تعرضه الشخصي، غير أن هذا الضمان يقتصر فقط وحسب الأصل على التعرض القانوني الذي يصدر من الغير.

والغير هنا، هو كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام، أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار يدعى حقاً على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر، ويقع على المستأجر واجب إخطار المؤجر، وإلا تحمل تبعات عدم قيامه بذلك.²

أولاً: ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير

من شروط التعرض القانوني الذي يضمنه المؤجر إدعاء الغير حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها إذ يجب أن يكون هذا التعرض مؤسساً على سبب قانوني، وليس معنى هذا أن هذا التعرض القانوني، يجب أن يكون صحيحاً ثابتاً لمصلحة المتعرض، وإنما يكفي مجرد الإدعاء الذي لا أساس له، كما أن تعارض إدعاء المتعرض مع حق المستأجر يعني أن حق المدعى به إذا ثبت، فإنه سيحرم المستأجر من الانتفاع أو ينقص منه، فإن كان غير ذلك فلا يعد تعريضاً، كإدعاء الغير حق رهن رسمي على العين المؤجرة، فالرهن الرسمي لا يتعارض مع حق المستأجر، لأنه لا يخول للمرتهن حيازة أو الانتفاع بالعين المؤجرة.

¹ - أنظر نص المادة 1/378 من القانون المدني.

² - راجع المادة 2/487 من القانون المدني القديمة.

ولا أهمية أن يكون الحق الذي يدعيه الغير، سابقاً في نشوئه لعقد الإيجار، أو لا حق له، كما يستوي أن يكون هذا الحق مستمداً من المؤجر نفسه، أو غير مستمد منه.

وقوع التعرض فعلاً ولا يكف احتمال وقوع التعرض أو التهديد به، بل يجب أن يقع فعلاً، ويمكن أن يأخذ التعرض إحدى صورتين، الأولى، أن يقوم الغير بالإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة عن طريق القيام بأعمال مادية، كالمرور عبر لأرض المؤجرة، أو القيام بتسييحها، أو نقل متاع إلى الشقة المؤجرة، فإذا ما أراد المستأجر أن يمол بينه وبين ذلك، ادعى أن له حق ارتفاق أو حق انتفاع عليها، أو أنه مستأجر للعين المؤجرة، ولديه أفضلية في الانتفاع بها، والصورة الثانية، هي قيام المعترض من رأسا برفع دعوى قضائية على المؤجر يطالب فيها بإقرار حقه على العين المؤجرة، مثل رفعه لدعوى استرداد يدعي فيها أنه الملك الحقيقي للشيء للمؤجر.¹

ويستوي في وقوع التعرض أثناء المدة التي يسري فيها عقد الإيجار أن يقع التعرض قبل تسليم العين المؤجرة أو بعدها.

أما بالنسبة لآثار التعرض القانوني الصادر من الغير فنصت عليه المادة 484 و 497 من القانون المدني، ووفق هذا النص يتمكن المؤجر من مواجهته بالوسائل الكفيلة بالتصدي له، ولم يشترط المشرع أن يتخذ الأخطار شكلاً معيناً، فقد يتم على يد محضر قضائي أو برسالة موصى عليها أو حتى عادية، كما قد يتم شفويًا.

¹ - توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الطبعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984، ص202.

ويكون عبء إثبات حصول الإخطار على عاتق المستأجر، كما لم يحدد المشرع أجلاً يتم فيه الإخطار واكتفى بوجوب القيام به فور وقوع التعرض وعليه يجب أن يقوم به المستأجر في مدة معقولة من وقوعه، فإذا تأخر المستأجر في الإخطار أو لم يتم به أصلاً تحمل تبعيات ما قد يترتب عليه، خاصة إذا أثبت المؤجر أنه كان بإمكانه وقفه لو قام المستأجر بإخطاره.

أما إذا قام المستأجر بهذا الواجب وبادر بإخطار المؤجر وقع على هذا الأخير الالتزام بدفعه، متخذاً في ذلك الوسيلة الأنجع بالنظر إلى طبيعة التعرض، فإن كان التعرض مادياً، كان عليه أن يدفعه بأن يرفع دعوى من دعاوى الحيازة، أما إذا اتخذ التعرض شكل دعوى قضائية رفعها المتعرض على المستأجر، وجب عليه أن يدخل فيها فور إخطاره، وللمستأجر أن يبقى في الدعوى أو أن يطلب إخراجها منها.

فإذا نجح المؤجر في دفع التعرض عن المستأجر، يكون قد نفذ التزامه بالضمان تنفيذاً عينياً، أما إذا فشل في ذلك واستحقت العين المؤجرة، وجب عليه ضمان هذا الاستحقاق إذا ترتب عليه حرمان المستأجر من التمتع بها، وحق للمستأجر أن يطلب إما فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى. أما عن الإعفاء من الضمان أو التخفيف فيه، فلا يجوز ذلك في التعرض القانوني، ويجوز في غيره وفق ما نصت عليه المادة 490 من القانوني المدني.¹

ثانياً: عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الذي يصدر عن الغير:

نصت المادة 487 من القانون المدني عليه ويقرر هذا النص حكمان، الأول، هو أن المؤجر ل يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، الذي لا يستند فيه هذا الغير إلى حق يدعيه على العين المؤجرة.

¹ - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المعارف، الاسكندرية، 2003، ص 416.

أما الحكم الثاني، فهو حق المستأجر في رد هذا التعرض المادي الصادر م الغير، مستعملاً في سبيل ذلك جميع دعاوى الحيازة رغم أن المستأجر ليس حائزاً بالمفهوم القانوني للحيازة، لأن المستأجر ليس له، لا حق ملكية على العين المؤجرة ولا أي حق عيني آخر عليها. وللمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد أصابه جزاء هذا التعرض المادي.

شروط التعرض المادي إذ اشترك التعرض المادي مع التعرض القانوني الذي يصدر من الغير في عدة شروط وهي، أن يصدر التعرض من الغير أن يقع خلال مدة الإيجار، أن يتم التعرض فعلاً، بأن يتخذ فعل المتعرض مظهراً خارجياً محسوساً، إذ لا يكف مجرد احتمال وقوعه أو التهديد به وأن يؤثر التعرض سلباً على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، غير أنه يختلف عن التعرض القانوني الصادر عن الغير في شرط واحد، هو أن يكون هذا التعرض مادياً وليس قانونياً، والتعرض المادي هو ما يصدر من أفعال لا يستند فيها إلى بسبب قانوني، والأمثلة على التعرض المادي كثيرة تختلف باختلاف الأعمال التي يانمها الغير، منها الاعتداء على الأرض المؤجرة بإتلاف آبارها أو قطف ثمارها أو دخول الشقة المستأجرة دون موافقة المستأجر أو سرقة السيارة المؤجرة أو قلع غيارها.¹

إذا توفر في التعرض المادي الشروط السالفة فإنه يرتب آثار تتمثل في العلاقات التي تنشأ بين أطرافه وهي علاقة المتعرض بالمستأجر علاقة المتعرض بالمؤجر وعلاقة المستأجر بالمؤجر.

1- في العلاقة بين المتعرض والمستأجر لقد منع المشرع بموجب المادة 487 من القانون المدني للمستأجر رفع كل دعاوى الحيازة في مواجهة المتعرض وهي، دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، ولما كانت هذه الدعاوى مقرررة لحماية الحيازة فهي قد لا

¹ - أحمد عبد الرحمن، المرجع السابق، ص161.

تكف في حفظ كل حقوق المستأجر، لذلك منع المبرع أيضاً للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يمكن أن يلحقه جراء التعويض، وذلك بناءً على أحكام المسؤولية التقصيرية وليس العقدية، لانعدام علاقة عقدية بين الطرفين؛ أي بين المستأجر والمتعرض.

2- في العلاقة بين المتعرض والمؤجر ويقع فعل المتعرض عادة على العين المؤجرة أو على أحد ملحقاتها، فيؤثر على حقوق المستأجر والمؤجر على السواء، فإذا ألحق ضرر بهذا الأخير نتيجة إتلاف العين المؤجرة كلياً أو جزء منها، فإن الرجوع بالتعويض عما لحقه من خسارة م=وما فاته من كسب، نتيجة انفساخ عقد الإيجار وعدم قبضه للأجرة عن المدة المتبقية للإيجار، عند هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، أو فسخه لعجز المؤجر عن رد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، في حال هلاكها جزئياً، وفق ما تنص عليه المادة 481 من القانون المدني، وفي حالة رجوع المستأجر على المؤجر بناءً على اتفاق بينهما، بكل الأضرار التي لحقت للمستأجر، فإنه للمؤجر الرجوع على المتعرض بما دفعه للمستأجر جبراً لتلك الأضرار.¹

3- في العلاقة بين المستأجر والمؤجر لقد وضعت المادة 487 من القانون المدني سالفه الذكر أصلاً عاماً مقتضاه أن لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير²، ومع ذلك فإنه يمكنه الرجوع عليه، إذا وجد اتفاق بينهما يقضي بضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير، وهذا لأن الحكم بعدم الضمان الذي أوردته المادة 487 ليس من النظام العام، بل هو نص مكمل يجوز الاتفاق على ما يخالفه، كما يجوز له الرجوع على المؤجر بالتعويض عن النقص الكبير

¹ - توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 299.

² - أنظر المادة 2/487 من القانون المدني القديمة.

في الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة العمل الذي قامت به السلطة الإدارية، وكان هذا العمل قد صدر بسبب المؤجر مسئولاً عنه.¹

ولقد أورد المشرع صورتان للتعرض الصادر من الغير، وهما مزاحمة المستأجر من طرف عدة مستأجرين، وقيام سلطة إدارية بعمل رتب نقص كبيراً في الانتفاع بالشيء المؤجر.

1- مزاحمة المستأجر من طرف عدة مستأجرين للعين المؤجرة التي نصت عليه المادة 485 من القانون المدني، إذ يتعرض هذا النص لصورة من صور التعرض القانوني الصادر من الغير، وهي الصورة التي يدعي فيها مستأجر آخر أو أكثر، أن له حق في الانتفاع بالعين المؤجرة بالأولوية على غيره من المستأجرين، وهذه الصورة تفرض أن كل مستأجر يدعي الأولوية أو الأفضلية في الاستئثار بالعين المؤجرة قد أبرم عقد، إيجار صحيح صادر عن من له حق في الإيجار، ومستوفياً لشروط القانونية، ومن بينها الكتابة، كما يفترض أن يكون العقد ثابت التاريخ بعد تسجيله لدى المصالح المؤهلة، هذا بالنسبة للإيجارات التي تنطبق عليها أحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أما الإيجارات التي لا تخضع لهذا المرسوم ومن بينها، الإيجارات التي يكون محلها منقولاً، فإن ثبوت تاريخها يكون وفق القواعد العامة.²

وتفرض هذه الصورة أيضاً، أن تكون عقود الإيجار المتزاخمة ذات مدد متداخلة أو متقاطعة مع بعضها البعض، فإن كانت مددها منفصلة عن بعضها البعض ولا تتلاقى، فلا تزاحم بين هذه العقود، كما تفترض هذه الصورة بطبيعة الحال، أن تكون الإيجارات محلها عين مؤجرة واحدة. فإن

¹ - أنظر المادة 486 من القانون المدني.

² - توجد المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أن يسجل عقد الإيجار المحرر وفق النموذج الذي يبينه نفس المرسوم لدى المصالح المختصة ليكون تاريخه ثابتاً.

توفرت الشروط السالفة جميعاً، فإن الأولوية في الانتفاع بالعين المؤجرة تكون لمن كان عقده سابقاً من حيث ثبوت التاريخ للعقود الأخرى؛ أي أن الأفضلية تكون لمن كان عقده أسبق في تاريخ إبرامه، فإذا كانت عقود الإيجار المتزاحمة لها نفس التاريخ، فإن الأولوية تكون للمستأجر الذي حاز الأماكن قبل غيره؛ أي لمن وضع يده على العين المؤجرة قبل الآخرين. أما بالنسبة للمستأجرين الذين حرّموا من أولوية الانتفاع، فليس لهم إلا الرجوع على مؤجرهم بالتعويض شرط أن يكونوا حسني النية، أي لا يعلمون بوجود عقود الإيجار الأخرى على العين المؤجرة نفسها، أما إذا كانوا يعلمون، فليس لهم المطالبة بالتعويض.¹

2- قيام سلطة إدارية بعمل رتب كبيراً في الانتفاع بالعين المؤجرة وذلك ما نصت عليه المادة 486 من القانون المدني، ويتعرض هذا النص إلى الحالة التي يكون فيها التعرض عبارة عن عمل صادر عن سلطة إدارية وفق ما ينص عليه القانون، ويكون له أثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؛ إذ تنقص هذه المنفعة كثيراً.

وتعرض السلطة الإدارية هو تعرض صادر من الغير، وقد يكون قانونياً إن ادعت هذه السلطة ملكية العين المؤجرة، كما قد يكون مادياً، إذا قامت بأعمال مادية بحتة، كأن تقطع أشجار مثمرة من المزرعة المؤجرة أو أن تشق طريقاً فيها، فإن استندت السلطة الإدارية في تعرضها إلى امتيازات السلطة العامة، وقامت بنزع ملكية العين المؤجرة من مالكها للمصلحة العامة، أو أصدرت قراراً بالإستلاء عليهما فإن هذه الأعمال تأخذ حكم التعرض المادي الصادر من الغير، وتكون بمثابة القوة القاهرة التي لا يضمن المؤجر فعلها.²

¹ - أنظر نص المادة 485 من لاقانون المدني قبل تعديلها.

² - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 113.

أما آثار هذا التعرض، فهي تختلف باختلاف مسؤولية المؤجر عن حدوثه، فإن كان تعرض السلطة الإدارية ليس له علاقة بفعله، فإنه يأخذ حكم التعرض المادي الصادر من الغير، أو ذلك الذي نتيجة قوة القاهرة، ففي هذه الحالة، لا يتحمل المؤجر المسؤولية، ولا يحق للمستأجر أن يطالب بتعويض عما أصابه من أضرار، سواء تلك التي رتبها فعل السلطة الإدارية مباشرة، كإتلاف أثاثه أو إعاقته عن ممارسة عمله في العين المؤجرة، إن كان قد أجرها لممارسة عمل معين، أو تلك التي نتجت جراء فسخ عقد الإيجار، ولا يكون له إلا طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار بحسب الأحوال.¹

أما إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كإهماله إجراء الترميمات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة، مما عرض العين المؤجرة إلى أضرار كبيرة، جعلت الإدارة مثلاً تصدر قراراً بالهدم، فهنا يكون للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي لحقت، سواء نتيجة أعمال الإدارة مباشرة فسخ عقد الإيجار.

أما عن تبعه الهلاك، فيتحملها المؤجر في الحالتين باعتباره مالكا للعين المؤجرة. وغني من البيان أن هذه الأحكام ما هي إلا مكملة لإرادة الطرفين ويجوز لهما الاتفاق على ما يخالفها.²

¹ - مسعود شيهوب، المسؤولية دون خطأ في القانون الإداري، أطروحة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، 1991.

² - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 113.

١ الفرع الرابع: صيانة العين المؤجرة

إن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتم دفعه واحدة، وإنما يستمر طيلة مدة العقد، ويعود ذلك إلى كون عقد الإيجار من عقود المدة، ومن أجل هذه الغاية، فإن التزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة يصلح معها لاستعماله والانتفاع به وفق ما أعد له، وإنما عليه أيضاً يقع الالتزام بصياغة كيبقى صالحاً لهذا الانتفاع، وهذا ما جعل المشرع يفرض عليه هذا الالتزام والذي سنتطرق إليه من خلال تحديد مضمون التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، والجزاءات التي يتعرض لها المؤجر عند إخلاله بالالتزام بالصيانة، وحق المستأجر في القيام بما محله.

ولتحديد مضمون التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، يجب أن نتناول أولاً الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها، وثانياً تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة وحقه في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين المؤجرة.

أولاً: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها وقد نظمتها المادة رقم 479 من القانون المدني، إذ ألزم المشرع المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، وأعطى بعض الأمثلة على ما يدخل فيها، غير أنها ليست علة سبيل الحصر بطبيعة الحال، ورغم ذلك فإنه لم يبين بشكل أوضح ما هي الترميمات التي يلزم المؤجر بها ويميزها عن تلك التي لا يلزمه القيام بها، لذلك حاول الفقهاء إعطاء تفصيل أكثر دقة حول هذه المسألة، وقسموا الترميمات إلى ثلاثة أنواع وهي:

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة وهي ترميمات عاجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، ومن أمثلها إصلاح الجدران المتشققة وتلك المهتدة بالسقوط... يقوم بها المالك

عادة حفاظاً على ملكه وصونه من الهلاك ولا يلزم بها المؤجر فإذا لم تكن لازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو لا يهدده خطر جراء عدم القيام بها.¹

2- الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهي تلك التي تعد ضرورية ولازمة من أجل أن ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، وهي قد تكون مستعجلة، وقد لا تكون كذلك رغم أن الغالب هو أن يصحبها ظرف الاستعمال، فإذا لم يقم بها المؤجر نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة نقصاً يزيد أو ينقص تبعاً لحجمها، ولقد أورد المشرع أمثلة عنها في الفقرة الثالثة من المادة 479 وهي: تصحيح الأسطح، تنظيف الآبار، صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه.

3- أما بالنسبة للترميمات التأخرية فهي تلك الترميمات أو الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها بالعين المؤجرة، نتيجة استعمال هذه الأخيرة استعمالاً عادياً، ونظر لبساطتها جرى العرف على أن يتحمل بها المستأجر، بالإضافة إلى كونها نتيجة طبيعية لانتفاعه بالعين المؤجرة، غير أن بساطتها لا تنفي عنها أهميتها كي ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، ومن أمثلتها: إصلاح أقفال الأبواب وزجاج النوافذ وصنابير المياه وطلاء الجدران ومفاتيح الكهرباء والغاز.²

ثانياً: تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة وحقه في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة.

1- تحمل المؤجر 479 ق م، على أن المؤجر يتحمل الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المستقلة للعين المؤجرة، وعلى الرغم من هذه الأعباء لا تعد من الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين المؤجرة، فإن المشرع سوى بينها وبين هذه الأخيرة في الحكم، غير أنه يجب التمييز بين

¹ - أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.

² - أجد محمد منصور، المرجع السابق، ص 190.

التكاليف التي تفرض على العين المؤجرة في حد ذاتها والتي يتحملها المؤجر بطبيعة الحال لكونه مالكيها، وتلك التكاليف التي تفرض على الشاغلين أو المنتفعين بالعين المؤجرة، كفرض الإدارة رسماً في أجرة السكن مقابل قيامها بأعمال النظافة، فهذه الأخيرة يتحملها المستأجر وليس المؤجر، وفي كل الأحوال يستطيع المستأجر إلزام بالقيام بالتكاليف التي تفرض على العين المؤجرة، طالما كان امتناعه عن القيام بها يؤثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.¹

2- حق المؤجر بالترميمات الضرورية المستعملة لحفظ العين المؤجرة وقد نصت المادة 482 ق م على ذلك، وغنى عن البيان أن هذا البعض يخص الترميمات الضرورية التي تحفظ العين المؤجرة، ومن خلاله أراد المشرع أن يوازن بين حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، وحق المؤجر في الحفاظ على ملكه بالقيام بهذه الترميمات المستعجلة، ذلك أن القيام بمثل هذه الأعمال يؤثر بطريقة أو بأخرى على انتفاع المستأجر، وعليه فإن هذا النص يتضمن حكمان، الأول، هو عدم جواز منع المستأجر للمؤجر من القيام بهذه الترميمات التي تحفظ العين من الهلاك، الثاني هو منع المستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار، وذلك حسب درجة الإخلال بالانتفاع وما إذا كان الإخلال جزئياً أو كلياً.

3- غير أنه إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة، فإن بقاءه يحوّل له فقط طلب إنقاص الأجرة دون طلب الفسخ.²

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 112.

² - الأستاذ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 112.

ثالثاً: جزاء الإخلال المؤجر بالتزام بصيانة العين المؤجرة وحق المستأجر في القيام بالترميمات العاجلة على نفقة المؤجر.

1- جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة نصت عليه المادة 1/480 ويقرر هذا النص عدة جزاءات توقع على المؤجر عندما يخلل= بالتزاماته الخاصة بصيانة العين المؤجرة، وللمستأجر أن يختار بينهما وفق ما يتماشى مع مصلحته، غير أن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون آثار لعدم تنفيذ المؤجر لالتزامه وفق ما تنص عليه القواعد العامة، ذلك أنه للمؤجر بالإضافة إلى ما أورده النص، أن يطالب بتنفيذ المؤجر لالتزامه تنفيذ اعتياداً؛ أي إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات، وله أيضاً أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة لبحث المؤجر على تنفيذ التزامه تطبيقاً لنظرية الدفع بعدم التنفيذ، وله أيضاً أن يطالب بانقاص الأجرة بالقدر الذي نقص انتفاعه من العين المؤجرة، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بفسخ عقد الإيجار، وفي جميع الأحوال له أن يطالب بالتعويض إذا كان له مقتضى، غير أنه يلزم أولاً بأن يقوم باعذار المؤجر بالتنفيذ.

أ- التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة، يمكن للمستأجر، وبعد اعداد المؤجر، أن يجبره على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً (المادة 164 مدني)، بأن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها أن يقوم المؤجر بإجراء تلك الترميمات، غير أنه إذا كانت أعمال الصيانة تتطلب نفقات باهظة مم شأنها إرهاب المؤجر إرهاباً كبيراً، لا يجبر المؤجر القيان بها، وهذا ما ذهب إليه القضاء الفرنسي أيضاً، إذ لا يملك المستأجر في هذه الحالة إلا المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار تطبيقاً لحكم هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً.

ب- حسن المستأجر للأجرة، وفق ما نصت عليه المادة 200 من ق م، فإن المستأجر له أن يجبس الأجرة إلى حين تنفيذ المستأجر لالتزاماته بالصيانة.

ج- إنقاص الأجرة للمستأجر أيضاً وفق المادة 480 ق م، المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة، وإنقاص الأجرة يكون من وقت حصول نقص المنفعة، ولا يكون من وقت إعدار المستأجر للمؤجر بإجراء الصيانة، كما لا يكون أيضاً من وقت المطالبة القضائية.

د- فسخ عقد الإيجار، عند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات، يستطيع المستأجر المطالبة بالفسخ وفق ما نصت عليه المادة 1/480، ويخضع الفسخ لأحكام القواعد العامة، بحيث يجب أن يقوم المستأجر بإعدار المؤجر أولاً، كما يمكن أن لا يحكم القاضي به إذا كان ما لم يوفه المؤجر قليل الأهمية وغير مؤثر في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (المادة 119 مدني).¹

رابعاً: حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية نفقة المؤجر، ودق وضحت المادة 2/480 من ق م، أن المستأجر له أن يقوم بالترميمات التي تكون أصلاً على عاتق المؤجر، وهذا دون الحصول على ترخيص من القاضي وفق ما تقتضيه القواعد العامة، غير أن قيامه بهذه الترميمات على هذا الوجه يتطلب توافر شروط معينة وهي:

1- وجود قيام المستأجر باعتذار المؤجر وفق ما تنص عليه القواعد العامة، ولقد أعاد المشرع النص عليه بموجب المادة 1/480 والمادة 497 من القانون المدني، ويكون الإعدار بموجب محرر غير قضائي.

¹ - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص94.

2- أن تكون الترميمات المراد إجراؤها مستعجلة ، وتكون كذلك إذا كانت لا تحتل التأخير، كإصلاح المصعد بالنسبة لساكني الأدوار العليا، وإصلاح دورة المياه، وترميم حائط يريد أن ينقص. فإذا ما توفر هذان الشرطان جاز للمستأجر القيام بمثل هذه الترميمات، ثم يرجع على المؤجر بما أنفقه في سبيلها، أما إذا لم تتوافر هذه الشروط وقام المستأجر رغم ذلك بإنجازها، لم يجز له الرجوع على المؤجر بما على أساس حكم المادة 480 من ق م، ولكن يجوز له الرجوع عليه وفق الأحكام العامة للإثراء دون سبب إذا ما توفرت شروط هذه الدعوى.¹

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

لما كان عقد الإيجار م العقود الملزمة للجانبين، فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة عليه أن يوفي بدوره مجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقاً للمؤجر يسأل المستأجر على الإخلال بها، والالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر حسب ترتيب المشرع لها في نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار وهي، الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والامتناع عن إحداث تغيرات فيها، الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، الالتزام بدفع الأجرة وأخيراً الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار.

وغنى عن البيان، أن هذه الالتزامات ما هي إلا الالتزامات القانونية الأساسية التي يلتزم بها المستأجر، وليس هناك ما يمنع طرقةً العقد من إضافة التزامات أخرى ينهان عليها في العقد ولا ضرورة

¹ - محمدي فريدة، مرجع سابق، ص56.

للتعرض لمثل هذه الالتزامات لأنها لا تقع تحت حصر، وتكتفي بدراسة الالتزامات القانونية الأساسية المذكورة أعلاه.

١ الفرع الأول: دفع الأجرة

لقد سبق وأن تناولنا موضوع الأجرة من حيث هي ركن من أركان عقد الإيجار، وقلنا أنها المحل الثاني للعقد بعد العين المؤجرة، فعرفناها وبيننا خصائصها وأنواعها وشروطها ومقدارها، غير أن الحديث عنها في هذا المقام سيكون من زاوية أخرى؛ أي من حيث كونها التزام يقع على عاتق المستأجر وعليه الوفاء به إلى المؤجر، ولقد نظم المشرع هذا الالتزام في المرتبة الثالثة، بعد كل من التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة، فيما أعدت له، والتزامه بالمحافظة عليها.¹

أولاً: مضمون الالتزام يدفع الأجرة ويتحدد بالإحاطة بعدة عناصر وهي، التعريف بالدائن والمدين في هذا الالتزام وتنفيذ الالتزام بدفع الأجرة، وجزاء الإخلال بدفع الأجرة.

1- الدائن والمدين في الإلتزام بدفع الأجرة إذ يعتبر المؤجر إذ يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة والمستأجر هو المدين بها بحسب الأصل، غير أنه قد يتغير طرفاً هذا الإلتزام بإرادة طرفية، أو وفق ما ينص عليه القانون، لكنه وفي كل الأحوال، يجب أن تدفع الأجرة من ذي صفة ذي صفة.

2- الدائن بالأجرة، يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر، كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نياية اتفاقية أو قانونية أو قضائية على المؤجر، كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي، كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو للمحال له من طرف المؤجر، إذ توفرت في

¹-محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص185.

حوالة الحق شروطها القانونية، كما قد يكون الوفاء للدائن الحاجز إذ حكم بإفلاس المؤجر كان الوفاء بالأجرة لوكيل التفليسة، كما قد يكون الوفاء بها إلى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً، ومن ذلك الوفاء بها إلى المشتري العين المؤجرة باعتباره المالك الجديد لها، وقد نصت المادة 4/469 على ذلك.¹

3- المدين بالأجرة وهو المستأجر، فإذا تعدد المستأجر لعين واحدة أو توفي المستأجر عن ورثه متعددين، التزموا بدفع الأجر كل بنسبة نصيبه في الانتفاع إذ ينقسم بينهم، غير أنهم ليسوا متضامنين في سدادها، أما ما كان مستحق من الأجرة قبل وفاة المستأجر فهي تحمل من أموال التركة قبل تقسمها، ويجوز الوفاء بالأجرة من قبل الغير الذي يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر.²

ثانياً: تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة

1- زمن الوفاء بالأجرة وقد نصت عليه المادة 1/498 من ق م، ويتضح من خلال هذا النص أن المستأجر ينفذ التزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار، فقد يتفق الطرفان على أن تدفع الأجرة كلها دفعة واحدة مقدماً، أي قبل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كما قد يتفقان على تأجيلها إلى بعد انتفاعه بها، كما قد يتفقا على أن يدفعها المستأجر على أقساط بحسب الوحدة الزمنية التي حددها الانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كالشهر أو الموسم أو السنة، وإذا انتاب الميعاد المتفق عليه لدفع الأجرة غموض وجب تفسيره في مصلحة المدين بها وهو المستأجر (المادة 112 مدني)، وعليه وإذا اتفق على أن يدل الإيجار يدفع في شهر معين من السنة، وكان

¹ - أنظر نص المادة 469 مكرر من القانون المدني.

² - عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، 239.

هناك شك من تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء، فإن استحقاقها يكون في آخر يوم من ذلك الشهر، إذ يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم دفع الأجرة باعتباره المدين بها، فإذا ل يتفق المستأجر والمؤجر على الوقت تدفع فيه الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة؛ أي وفق ما هو معمول به في عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأن يجري عرف مدينة معينة على الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر.¹ وفي حال تختلف الاتفاق وانعدام العرف الذي ينظم هذه المسألة، فإن تدفع طبقاً للقواعد العامة فور ترتيب الالتزام في ذمة المدين نهائياً (المادة 281 مدني)، أي فور استحقاق الأجرة في ذمة المستأجر بعدما يكون قد استوفى منفعة العين المؤجرة، ويكون ذلك في نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة لا في بدايتها ولا في وسطها.

وغنى عن البيان أن المستأجر طبقاً للقواعد العامة (المادة 200 من القانون المدني) أن يجبس الأجرة مع المؤجر، عندما يتخالف هذا الأخير عن تنفيذ التزاماته التي يرتبها عقد الإيجار، كعدم تسليمه العين المؤجرة أو عدم قيامه بالترميمات الضرورية للانتفاع بها في الحالة التي تكون فيها الأجرة معجلة.

غير أنه وإن كانت القواعد العامة تسمح بالدفع بعدم التنفيذ إذ توفرت شروطه، فإن الاجتهاد الفرنسي استقر على عدم إعمال هذه الوسيلة في عقد الإيجار، وكذلك قرار المحكمة العليا رقم 213605 المؤرخ في 2001/04/10 الذب قررت فيه أنه لا يحق للمستأجر أن يمسك الأجر

¹ - محمود عبد الرحمن، المرجع السابق، ص212.

بسبب عدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية، ولقد برز الفقه هذا الحكم بأن إخلال المؤجر بصيانة العين المؤجرة يجعل مسؤوليته غير قائمة بصورة أكيدة.¹

ثالثاً: مكان الوفاء بالأجرة.

ويتبين من خلال نص المادة 2/498 أن المتعاقدان لهم كل الحرية في الاتفاق على المكان الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة، وفي حالة عدم اتفاقهما تدفع الأجرة في المكان الذي يحدده عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأن يجري العرف على دفعها في المسكن المؤجر، ذلك حتى وإن لم يكن موطناً للمستأجر²، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف يبين مكان الوفاء بها، كان الوفاء بها في موطن المستأجر تطبيقاً لنص المادة 2/298، وهذا الحكم أيضاً ما هو، إلا تطبيق للقواعد العامة، التي تجعل الوفاء بالدين في موطن المدين به وهو المستأجر إذا كانت الأجرة معينة بالنوع (المادة 2/282 مدني)، وهذا ما ينطبق على الأجرة إذا كانت نقود أو شيئاً مثلي كالجزة من المحصول غير أن عموم نص المادة 2/498 جعلت من موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئاً قيماً أيضاً، وهو ما جعل بعض الفقه يرى أنه إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات، أي شيئاً قيماً، فإن الوفاء بها يكون حسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد، أما البعض الآخر فيرى تطبيق نص المادة 2/498 القاضي بأن تدفع الأجرة أياً كانت طبيعتها في موطن المستأجر وقت الوفاء.³

¹ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 42 و 53.

² - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 200.

³ - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 136.

غير أنه إذا لم يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الموعد المحدد أصدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فإن على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر.¹

رابعاً: إثبات الوفاء بالأجرة، وفقاً للقواعد العامة فإن عبء إثبات الوفاء بالأجرة يقع على المستأجر باعتباره مدينا بما، (المادة 323 مدني)، كما تسري القواعد العامة على سائر مواضع الوفاء بالأجرة على اعتبار أن الوفاء بها تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار.²

فإن كانت الأجرة واجبة السداد دفعة واحدة وكانت قيمتها تزيد عن 100,000 دينار، أو كانت مقسطة وزاد القسط الواحد على هذه القيمة، فلا يجوز بثباتها إلا كتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار ولا يمين، غير أنه يجوز إثبات الأجرة بالشهود في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة.³

كما يجوز الإثبات بشهادة الشهود أيضاً إذا حال مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي لسبب لا بد له فيه (المادة 336 مدني) ولقد نص المشرع بموجب المادة 493 من لقانون المدني على أن "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم على عكس ذلك".

يضع هذا النص قرينة مفادها أن المستأجر إذا وفي بقسط من الأجرة وكان يملك دليلاً على هذا الوفاء، كوصل المخالصة، عدّ هذا الأجرة وكان قرينة على أنه قد وفي بما عليه من أقساط سابقة لهذا الوفاء، وهي قرينة مبينة على أن المؤجر لا يقبل الوفاء بقسط الأجرة إلا إذا كان قد قبض ما سبقها من أقساط،

¹ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص41.

² - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص197.

³ - أنظر نص المادة 2/335 من القانون المدني.

غير أن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات عكسها¹ أي أن يثبت المؤجر أنه قبل استيفاء القسط الأخير دون الأقساط التي سبقت له لسبب وجبه.

ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة وصولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، ولقد أُلزم المشرع المؤجر في الإيجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤجر أن يسلم للمستأجر وصل مخالصة بالأجرة، وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي المحدد لنموذج عقد الإيجار،¹ ولا تبرأ ذمة المستأجر من الوفاء بالأجر إذا حرر شيكاً بقيمتها لفائدة المؤجر، أو أرسل له حوالة بريدية بمبلغها فوسائل الدفع هذه لا تغني عن ذلك، إلا إذا حصل المؤجر على قيمة الشيك أو قبض مبلغ الحوالة فعلاً.

رابعاً: تقادم دين الأجرة

يعد الحق في الأجرة من الحقوق الدورية المتجددة التي يخضع تقادمها لحكم المادة 309 من القانون المدني، والتي تقضي بأن يتقادم بمضي خمس (5) سنوات كل حق دوري متجدد ولو أن المدين به قد أقره، كأجرة المباني والديون المتأخرة، فإذا كانت هذه الأخيرة تدفع شهرياً، تحسب، مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على إحدى من يوم استحقاقه، وإذا كانت الأجرة تسدد دفعة واحدة عن مدة العقد كلها، فإنها تحسب بالنسبة لها جميعاً من يوم استحقاقها (المادة 131 و 1/315 مدني)

¹ - سبق التعريف بهذا المرسوم.

أما إذا حرر سند يثبت الحق في الأجرة، فلا يسقط الحق فيها في هذه الحالة إلا بانقضاء خمس عشرة سنة (المادة 131 مدني) فإن ما صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها، فإن الأجرة لا تتقدم وفق المدد السابقة وإنما تتقدم بمرور ثلاثين سنة (30) تبدأ من يوم الحكم بها (المادة 344 إجراءات مدنية).

وبالنسبة للتعويضات التي يلزم المستأجر بدفعها بها فيها تلك المترتبة عن إخلاله بالتزامه بدفع الأجرة، فإن الحق فيها يتقدم وفق الأحكام العامة بانقضاء خمس عشرة سنة (15) (المادة 308. مدني)¹

خامساً: جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة

إذا أحل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفق القواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني أي إجباره على دفع الأجرة، غير أن يشترط وفق القواعد العامة أيضاً أن يقوم المؤجر أولاً باعداره، كما يشترط أن يكون الالتزام مازال ممكن التنفيذ (المادة 164 من القانون المدني).

يجوز أيضاً أن يعدل المؤجر عن طلب التنفيذ العيني ويعتمد إلى طلب الفسخ بعد ما يكون قد لا يحدث ولا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لها له عن سلطة تقديرية بهذا الشأن، كأن يرى أن لخلال المستأجر ضئيل لا أهمية له ولا يناسب مع فسخ العقد، كما قد يمنح القاضي أجلاً لكي يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة (المادة 119 من القانون المدني).

كما قد يتفق المستأجر والمؤجر على أن العقد يعد مفسوخاً بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة وبغير حاجة إلى حكم قضائي غير أن هذا الاتفاق لا يعف المؤجر من القائم باعدار المستأجر (120 من القانون المدني).

¹ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 64.

وإذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة، فإنه بتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون اعدار المستأجر غير أن طبيعة عقد الإيجار وكونه من العقود الزمنية تجعل من آثار تحقق الشرط الفاسخ محدود، إذ لا يمكن إعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها، ذلك أنه ولو كان ذلك ممكناً بالنسبة للمؤجر بأن يرجع ما كان قد قدمه من أجرة عن لمدة التي سرى لها العقد قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد ما حصل عليه من انتفاع بالعين المؤجرة إلى المؤجر، لذلك فإنه وفي عقد الإيجار يترتب الشرط أثره من يوم تحققه ولا يرجع أثره إلى الوراء.

وغنى عن البيان أنه في كلا الحالتين، أي عند طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد، يحق للمؤجر أن يطلب تعويضاً عن الأضرار التي لحقت به جراء إخلال المستأجر بالتزامه (المادة 119 والمادة 185 من القانون المدني). كما يجوز للمتعاقدين وفق القواعد العامة دائماً أن يضمنا عقد الإيجار شرطاً جزائياً، وذلك بأن يحددوا مقدماً قيمة التعويض الذي يدفعه المستأجر مثلاً عند عدم وفائه بالأجرة (المادة 183 من القانون المدني).¹

الفرع الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وعدم التغيير فيها

تنص المادة 495 م القانون المدني على ما يلي: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي...".

¹ - أنظر نص المادة 1/208 من القانون المدني.

إن المستأجر يستعمل ملك غيره ويجب عليه المحافظة على العين ليردها كما تسلمها فيلزم المحافظة عليها وعلى ملحقاتها ويتضمن الالتزام بالمحافظة الالتزام بإخبار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله لإجراء الترميمات التأجيرية.

ولدراسة التزام بالمحافظة على العين المؤجرة يستلزم التطرق إلى التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية أولاً، والتزامه بإخطار المؤجر ثانياً وكذلك البحث في مسؤولية في حالة إما إذا أصاب العين تلف أثناء مدة الإيجار ثالثاً.

أولاً: الترميمات التأجيرية.

وهي الأعمال التي يقضيها الاستعمال العادي للعين كإصلاح مفاتيح الأبواب واستبدال زجاج النوافذ أي جميع التركيبات والتجهيزات وذلك وفقاً لما هو جاري به العمل.

وهذا الالتزام ضروري لأن المستأجر يستعمل العين فهو ملزم بالصيانة أي القيام بالترميمات البسيطة لإبقاء العين صالحة للاستعمال ولن يشترط ألا تتعلق هذه الأعمال بتجديد عنصر من عناصر العين، فإذا كان سبب تجديد العنصر هو قدم الشيء وإصلاحه يقع على عاتق المؤجر، فالترميمات التي يكون سببها عيب في البناء أو قدم الشيء أو قوة قاهرة أو سبب أجنبي يتحملها المؤجر.

ثالثاً: الالتزام بإخطار المؤجر: نصت عليه المادة 497 من القانون المدني، والملاحظ أن تعديل 2007 أضاف المؤجر فقط.

فيجب على المستأجر المبادرة إلى إخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين نظراً لأن المستأجر هو الذي يستعمل العين ويجوزها حياة مادية فهو الذي يكون على علم بما تحتاجه من الترميمات المستعجلة وهذا الالتزام مرتبط بالتزامه بالمحافظة على العين.

كما يجب على المستأجر إخطار المؤجر بالترميمات الضرورية التي تكون واجبة عليه (المؤجر) يجب أن يتم هذا الإخطار في أقرب وقت ممكن، ويكون المستأجر ملزم بالتعويض عن الضرر الذي يصيب المؤجر نتيجة التقصير في إخطاره أو الإعفاء أو الالتزام بالصيانة المادة 480 من قانون 2007.

إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها، فأساس الالتزام بالإخطار هو عدم علم المؤجر بالإخطار التي تهدد العين لأنها حياة المستأجر، أما إذا كان المؤجر عالماً أو من المفروض أن يعلم بما يلزم المستأجر بإخطاره.

ثالثاً: مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة

تعرض في هذا المجال إلى مسألتين: الأولى مسؤولية المستأجر في حالة هلاك العين والثانية مسؤولية في حالة الحريق.

1- مسؤولية المستأجر عن ما يلحق العين من فساد:

يكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين من فساد أثناء مدة الإيجار سواء كان هذا التلف تلف جزئي أو هلاك كلي متى كان ناشئاً عن استعماله للعين استعمالاً غير عادي وفي الصدد هذا نصت المادة 495 على ذلك.

فالمستأجر ملزم بالمحافظة عليه استعماله وفقاً لمعيار الرجل العادي وهذه المسؤولية تقوم على أساس التزام ببذل عناية بالعناية ولا يستطيع دفع مسؤوليته عن الأضرار التي أصابت العين إلا إذا أثبت أنه قد بذل في المحافظة على العين عناية الرجل العادي.

فهذه المسؤولية مفترضة يفترض أن الهلاك أو التلف كان بسبب إهمال أو تقصير المستأجر فلا يستطيع دفع المسؤولية إلا بإثبات عدم التقصير في المحافظة على العين أو إثبات أن الهلاك كان بسبب أجنبي كفعل الغير أو قوة قاهرة أو عيب في البناء.

2- مسؤولية في حالة الحريق:

تعتبر مسؤولية المستأجر في هذا المجال مسؤولية عن تحقيق نتيجة وإعفائه منها يجب عليه إثبات السبب الأجنبي ولا يستطيع المستأجر أن يدفعها من نفسه سلباً بإثبات أن الحريق لم يبدأ في العقار المؤجر له بل لابد عليه أن يثبت أن الحريق نتج عن سبب أجنبي محدد.

ويعد السبب الأجنبي قوة قاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر في عدم القيام بأعمال الصيانة. وإذا كانت العين المؤجرة مستأجرة من طرف عدة أشخاص فلا يكونوا متضامنين بل يكون كل واحد منهم مسؤولاً عن الجزء الذي يشغله ويستطيع كل واحد منهم دفع مسؤوليته إذا استطاع أن يثبت أن الحريق قد

نسب في الجزء المشغول من طرف مستأجر آخر ويكون هذا الأخير هو المسئول عن الحريق كله 2/496 من القانون المدني.¹

أما بخصوص التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير على العين المؤجرة فيجوز للمستأجر تغيير العين المؤجرة ولكن بشرط لا يلحق ضرراً للمؤجر فإذا كان من شأن التغيير الإضرار بالمؤجر أو من المحتمل الإضرار به كتغيير العين المؤجرة فلا يجوز له القيام بذلك، إلا بموافقة المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 492 مدني من قانون 2007.

وقد أجاز المشرع للمستأجر القيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية مثل وضع أجهزة التدفئة أو الغاز وذلك يشترط أن يراعي في وضعها ما هو معمول به. فلا يجوز له وضعها بشكل يشوه منظر العقار، أو في هذا الصدد نصت المادة 493 مدني والتي مازالت سارية المفعول: ويتضمن نصها أنه إذا كان تدخل المؤجر ضروري لوضع هذه الأجهزة المسوح بها فإنه يكون ملزم بمعاونة المستأجر ولا يجوز له الاعتراض على ذلك.

إن قام المستأجر بتغييرات في العين المؤجرة وتمت دون موافقة هذا الأخير فيكون مطالبة المستأجر برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وهذا ما تضمنته المادة 2/492 من القانون المدني.

¹ - د. محمدي، عقد الإيجار وفق للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007، المتضمن تعديل القانون المدني، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009، ص 77 78 79.

وقد ثار خلاف حول ما إذا كان يجوز للمؤجر المطالبة بالفسخ في هذه الحالة أم أن هذا الالتزام مرتبط بالالتزام بالرد ولا بد من انتظار انتهاء الإيجار، ويفهم من نص المادة 2/992 من القانون المدني أن المستأجر ملزم برد الحالة إلى ما كانت عليه.

وإذا كان الضرر الذي ألحقه التغيير العين المؤجرة وصل إلى حد من الجسامة أي كان التغيير تغييراً جوهرياً وتم دون موافقة المؤجر فلا شك أنه عقد الإيجار.

فمجرد التغيير يجعل المستأجر محلاً بالتزام مستقل عن التزامه بالرد وهذا التزام هو الالتزام بعدم تغيير العين المؤجرة ويقع على عاتقه أثناء سريان هذه الإيجار.¹

الفرع الثالث: استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

إذا لم يدرج في العقد شرطاً يبين كيفية الاستعمال، ولم يستطع القاضي عن طريق تفسير العقد أن يكشف عن نية المتعاقدين فيرجع إلى طبيعة العين لمعرفة ما إذا كان من اللازم تخصيصها للسكن فقط أو يمكن أن تكون محلاً مهيمناً مثلاً وذلك وفق لما جرى عليه العمل بالنسبة لعين المؤجرة مماثلة أو حسب الاستعمال السابق للعين، فيحدد استعمال المستأجر للعين وفق لذلك.

الفرع الرابع: رد العين المؤجرة

تنص المادة 502 من القانون المدني السارية المفعول ما يلي: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة التجارية وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

¹ - حمدي، المرجع السابق، ص 76-77.

فعند انتهاء عقد الإيجار سواء كان ذلك بانتهاء المدة أو بالفسخ يجب على المستأجر رد العين المؤجرة إلى المؤجر، ولا يستطيع ابقائها إلا إذا كان يمارس حقه في البقاء أو كان له عقد يتضمن بيع إيجار في نفس الوقت.

ولكن يستطيع المؤجر أن يجبس العين وفقاً للقواعد العامة للحبس وذلك لإستيقاء حقوقه قبل المؤجر كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة أو حقه في التعويضات عن التحسينات التي قام بها في العين المؤجرة حسب المادة 2/203 من تعديل 2007، ويتضمن النص أن إبقاء العين المؤجرة تحت يد المستأجر بدون حق يلزمه بتعويض المؤجر وذلك يدفع الأجرة عن المدة التي احتفظ المستأجر فيها بالعين المؤجرة إلى جانب تعويض المؤجر إذا لحقه ضرر.

ودراسة الالتزام بالرد تقضي منا التعرض إلى الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة وقت ردها إلى المؤجر أولاً ثم لجزء إخلال المستأجر بهذا الالتزام ثانياً وفي الأخير نبين حق المستأجر في الرجوع على العين المؤجرة بما أنفقه على العين المؤجرة ثالثاً.

أولاً الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد: يجب على المستأجر العين بالحالة التي كانت عليها وقت التسلم وقد نصت المادة 503 من القانون المدني على ذلك، وانطلاقاً من نص المادة يجب التفرقة بين حالتين:

1- حالة تسلم العين المؤجرة بمحضر معاينة وتسلم: تنص المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار على ما يلي: "والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضورياً والواردة في المرفق الملحق بهذا العقد" وهذا ما تضمنته المادة 503 فقرة: أيضاً: "المستأجر مسئول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما

لم يثبت أنه لا ينسب إليه" وفي الحقيقة هذا في حالة تحرير محضر الرد ينسب إلى المستأجر ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه أما إذا لم يتم تحرير محضر فعبء الإثبات يكون على المؤجر. فإذا كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة بمحضر يبين حالتها فالعبء عند الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلاً على حالة العين وينظر فقط إلى مطابقتها وقت ردها مع حالتها وقت التسلم.

2- حالة تسلم العين المؤجرة دون محضر معاينة: إذا سلمت العين دون محضر معاينة ففي هذه الحالة يفترض أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة وهذا مما نصت عليه المادة 2/503 وإذا وقع خلاف حول حالة العين فعلى المستأجر إثبات عكس القرينة المقررة في هذا النص أي يثبت أنه لم يتسلم العين المؤجرة بالحالة التي يدعيها المؤجر.¹

ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد

1- التنفيذ العيني:

إذا تأخر المستأجر أو امتنع عن الرد جاز للمؤجر إخراجه جبراً يرفع دعوى استعجاليه مطالباً بإخلاء العين المؤجرة.

2- التعويض:

⊖ في حالة التأخر عن رد العين، إذا لحق المؤجر ضرراً جاز له المطالبة بالتعويض والتعويض يشمل أجرة العين عن فترة التأخير، كذلك تعويضه عن التلف الذي يكون قد أصاب العين المؤجرة، وعمّا لحق المؤجر من الضرر وهذا ما تضمنه المادة 502 المذكورة أعلاه.

¹ - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص 426-427.

◉ في حالة رد العين عند انتهاء العقد بغير حالة تسلمها وفي هذه الحالة يلزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي أي أن سبب تلف أو هلاك العين لا يرجع إلى عدم المحافظة عليها وبالتالي فإن التزام المستأجر برد العين المؤجرة على حالتها دون تلف يتبع التزامه بالمحافظة عليها في تحديد المسؤولية وقد تضمنت المادة 3/503 من القانون المدني.

ثالثاً: رجوع المستأجر على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة.

قد يحدث أن ينفق المستأجر مصاريف معينة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار فهل يمكنه عند رد العين المؤجرة المطالبة بما أنفقه؟

الإجابة على هذا السؤال تقتضي منا التفرقة بين ما أنفقه المستأجر من هذه المصروفات لأنها مختلفة، قد تكون هذه المصروفات ضرورية وقد تكون نافعة كما أن تكون تكميلية. وفيما يلي تبين حكم كل منها.

1- المصروفات الضرورية:

وقد نصت المادة 2/480 من القانون المدني عليها، وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر إذا كانت المصروفات التي أنفقها المستأجر للمحافظة على العين المؤجرة التي لا تدخل ضمن الترميمات التأجيرية التي يلزم المستأجر بالقيام بها، فإذا كانت المصروفات التي أنفقتها ضرورية لحفظ العين المؤجرة من التلف ومستعجلة ولم يرد المؤجر له قيمتها فيكون للمستأجر المطالبة بها عند انتهاء عقد الإيجار وهذا ما تضمنه أيضاً المادة 1/839 من القانون المدني.

2- المصروفات النافعة:

وهي التي تؤدي إلى الزيادة في العين المؤجرة دون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له وقد فرق المشرع بين المصروفات التي أنفقها المستأجر بعلم المؤجر وتلك التي تمت بدون علمه وقد أورد هذا المشرع في المادة 1/492 عن التغيرات التي تتم دون إذن المؤجر فالمستأجر ملزم بإرجاع العين في الحالة التي كانت عليها وتعويض الضرر عند الاقتضاء.

فبالنسبة للمصروفات التي أنفقها المستأجر بإذن المؤجر فعلى هذا الأخير أن يدفع للمستأجر ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار فيكون المستأجر في جميع هذه الحالات في حكم الذي أجرى تغيير في ملك الغير برضاه أي حسن النية، فلا يستطيع المؤجر مطالبة بإزالة هذه التحسينات وهذا تطبيقاً للمادة 785 من القانون المدني أيضاً والمادة 3/492 مع الملاحظة أنه يمكن للمتعاقدين أن يتفقا على خلاف ذلك.

ولم يتعرض المشرع في تعديل 2007 إلى التغيرات التي تتم في العين المؤجرة دون إذن المؤجر ورغم ذلك أراد استبقائها وقد كان. فإن أراد المؤجر استبقاء التغيرات التي تمت دون إذنه فهل هو مطالب برد قيمتها وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب والمادة 1/784 من القانون المدني التي تتعرض لمن قام بإنشاءات وتحسينات على ملك غيره وه سيء النية وهي الحالة التي تنطبق فعلاً على المستأجر التي يقوم بالتحسينات دون إذن المؤجر، أم تعتبر التحسينات التي أقامها المستأجر بدون علم المؤجر وبدون موافقته إخلالاً من جانبه بالتزامه بعدم التغيير فكيف يستفيد المستأجر من هذا الواقع ويعوض بعد ذلك؟ فإن كانت إزالة التغييرات تلحق ضرراً بالمؤجر فالمفروض أن يستبقها هذا الأخير دون دفع أي قيمة للمستأجر ولا يمكن القول في هذه الحالة أن هناك إثراء بدون سبب للمؤجر على حساب المستأجر لأن إثراء المؤجر يكون

بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته وعدم إمكان رد العين على حالتها دون الإضرار بها، فيمكن للمؤجر أن يستقيها كتعويض لأن المستأجر يعتبر سيء النية إذا أنه لم يستأذن المؤجر عندما أراد التغيير في العين. لهذا اقترح التفرقة بين التحسينات التي يترتب عن إزالتها ضرر بالمؤجر فيعتبر استفاؤها نوعاً من التعريض أما إذا كان من الممكن إزالتها دون ضرر واختار المؤجر استفاؤها فعليه التعويض وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب.

3- المصروفات الكمالية:

وهي التي تؤدي إلى زخرفة العين وتجميلها فهي مصاريف غير لازمة للمحافظة على العين المؤجرة ولكن أراد المستأجر القيام بها لرفاهية الشخصية لذا فلا يتحملها المؤجر ولا يلزم يردها عند انتهاء عقد الإيجار (أنظر المادة 3/839 من القانون المدني).¹

المطلب الثالث: الآثار الناتجة عن طبيعة حق المستأجر

يقابل التزامات المستأجر حق يجوز له التصرف فيه وما هذا الحق إلا مجموع الالتزامات التي تترتب في ذمة المؤجر نحوه، والذي يعيننا من حق المستأجر هنا هو أن نبين له أنه حق شخصي وليس يوجد حق عيني إلى جانبه، وأن للمستأجر أن يتنازل عن هذا الحق وأن يؤجره من الباطن.

فستتناول التنازل عن الإيجار (الفرع الأول) والإيجار من الباطن (الفرع الثاني)

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 533.

أ الفرع الأول: التنازل عن الإيجار:

يجب أولاً التفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، إن التنازل عن العقد يتضمن حلول شخص المتنازل له محل المتنازل فتصير العلاقة التعاقدية الإيجارية بين العقدية كاملة فيصبح المتنازل له هو المستأجر وبما أن هناك موافقة صريحة للمؤجر فيحل المتنازل له محل المستأجر أما الإيجار من الباطن أو الفرعي هو العقد الذي يبرمه المستأجر الأصلي مع مستأجر فرعي أو من الباطن فيعتبر المؤجر من الغير بالنسبة للمستأجر الفرعي ويظل للمستأجر الفرعي علاقة قائمة مع المستأجر الأصلي وله حقوق المؤجر في علاقته بمستأجره المباشرة (المستأجر الفرعي).

وينص المشرع على عدم جواز التنازل عن العقد إلا بموافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر تنص المادة 505 من تعديل 2007 على ما يلي: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجار من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي خلاف ذلك". وهذا يضمن في حد ذاته أيضاً إمكانية ذلك إذا تم الاتفاق على ذلك.¹

ويستطيع المؤجر فسخ عقد الإيجار إذا تنازل عنه المؤجر دون موافقة وإذا تم التنازل عن العقد بموافقة المؤجر فيكون المتنازل له ملزم بجميع التزامات المستأجر المتنازل وجميع حقوقه.

ويظل المتنازل ضامناً وفق للمادة 506 مدني السراية المفعول والتي تنص على ما يلي: "في حالة التنازل عن الإيجار بين المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته".

¹ - تناغو سمير عبد السيد، المرجع السابق، ص 556.

فقد أبقى القانون الجزائري المستأجر ضامناً للمتنازل له عن الإيجار، متأثراً في موقفه هذا، بالقانون المصري الذي كان يميز التنازل قبل صدور قانون 1981 دون موافقة المؤجر ومن المنطقي في هذه الحالة أن يبقى المستأجر ضامناً لتنفيذ المتنازل له التزاماته، ويرى الأستاذ السنموري أن الضمان يبقى قائماً طالما كان المؤجر لم يقبل التنازل، ومتى قبله تبرأ ذمته المستأجر الضمان، وهذا ما ذهب إليه أغلبية الفقه الفرنسي، إذ يكفي لا براء المتنازل قبول المتنازل ضده، ويلاحظ القانون الجزائري يخضع للتنازل عن الإيجار للموافقة الصريحة من المؤجر، وفي هذه الحالة من المفروض إبراء المتنازل إذ أن حوالة الدين تنفذ من مواجهة الدائن متى أقرها والمفروض أن التنازل عن الإيجار يسري في مواجهة المؤجر متى وافق عليه صراحة.¹

الفرع الثاني: الإيجار من الباطن

الإيجار من الباطن والفرعي هو العقد الذي يبرمه المستأجر الأصلي مع مستأجر فرعي أي من الباطن، فقد تكون مدته مختلفة عن مدة الإيجار الأصلي، كما أن الأجرة قد تختلف وكذلك شروط العقد، هذا مع ملاحظة أن مدته لا يجوز أن تزيد على مدة الإيجار الأصلي بدون موافقة المؤجر الأصلي ويترتب على هذا أن المؤجر يعتبر أجنبياً عن العلاقة التي المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن. ولقد نص المشرع الجزائري على عدم جواز الإيجار الفرعي بدون موافقة المؤجر صراحة وبدون نص قانوني إذ تنص المادة 505 من القانون المدني المذكورة أعلاه على ذلك.

وموافقة المؤجر على الإيجار الفرعي لا تعني التزامه بالتزامات المستأجر الأصلي بل يظل أجنبياً عن العقد، فلا يجوز للمستأجر من الباطن مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماتها الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي

¹ - د. عبد الرزاق السنموري، الوسيط ج6، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، المجلد الأول، الإيجار، ص717.

كالاتزام بالتسليم أو الاتزام بالضمان، إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة وهي دعوى يستعمل فيها حقوق مدينة أي حقوق المستأجر الأصلي.

وهذا لا يعني ليست للمؤجر علاقة مباشرة بالمستأجر الفرعي ولا يستطيع مطالبته بالأجرة إلا إذا استعمل الدعوى غير المباشرة وهي دعوى المستأجر الأصلي، ومن مساوى هذه الدعوى، أما تعرضه لمزاومة باقي دائني المستأجر لهذا وحماية للمؤجر منحتة مختلف التشريعات دعوى مباشرة في مواجهة المستأجر الفرعي وذلك بقدر الأجرة المستحقة للمستأجر الأصلي وليس قدر الأجرة التي كان المستأجر الأصلي ملزماً بدفعها للمؤجر.

الدعوى المباشرة تجعل الغير وهو المؤجر دائماً للمستأجر الفرعي، وهذا الاستثناء من مبدأ نسبة العقد، إذ ليست هناك علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر.¹

¹ - أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقص، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الاسكندرية، 1985، ص304.

المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار

يمكن للمتعاقدان إنهاء عقد الإيجار حتى قبل انقضاء المدة المحددة إذا اتفقا على ذلك وفقاً للمادة

106 من القانون المدني ولكن لانتهاء عقد الإيجار أسباب خاصة ندرجها فيما يلي:

المطلب الأول: انقضاء مدة الإيجار

بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 1/469 بأن عقد الإيجار ينتهي بمجرد بلوغه المدة التي حدداها

طرفاه ومن دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، فإن المشرع كرر هذا الحكم بموجب نصوص خاصة، حيث نص

في المادة إثنان وعشرون (22) من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري، وكذا في المادة سنة (6) من

مرسومه التنفيذي على أن المستأجر يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء أجل الإيجار دون إعدار ولا

إخطار سابق من المؤجر.

غير أنه، وإن انتهى عقد الإيجار بانتهاء مدته ولم يعد لبقاء المستأجر في العين المؤجرة أي سند

قانوني، فلا يجوز للمؤجر بأي حال من الأحوال استعمال القوة ضد المستأجر لإرغامه على الخروج من

العين المؤجرة وخلائها، دون أن يتم ذلك تحت مظلة القضاء، كما لا يكون للمؤجر أيضاً أن يقوم بأعمال

تهدف إلى الضغط على المستأجر، كأن يقطع عليه الماء أو الغاز أو الكهرباء أو يتبرع بشيء من العين

المؤجرة كالأبواب.

غير أنه، يكون المؤجر عوض ذلك، أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة طلباً لإخراج المستأجر من العين المؤجرة وإخلاءها إذا ما كانت دواعي الاستعجال متوافرة، ومن ثم يفصل قاضي الاستعجال في طلبه دون البحث في الموضوع العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر والتعرض إلى موضوعها، إذ يبعد غير مختص بذلك.

وتتمتع المادة 503 من القانون المدني الحق المؤجر في أن يطالب بالتعويض في الحالة يبقى فيها المستأجر العين المؤجرة تحت يده دون وجه حق، ويراعي في حساب التعويض الذي يحكم به القاضي، القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وقت انتهاء عقد الإيجار، وليس الأجرة التي كانت مطبقة وقت سريان الإيجار المنتهي، وذلك عن كل المدة التي يتباطؤ فيها المستأجر في إخلاء العين المؤجرة، ويعرض المستأجر المؤجر أيضاً عما يكون قد لحقه من خسارة وما قاته من كسب بسبب ذلك.

ويجوز أيضاً للمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطلب الحكم على المستأجر بغرامة تهديدية عن كل مدة زمنية يتأخر فيها المستأجر عن تنفيذ التزامه عيناً (المادة 174)¹

١ الفرع الأول: الإنفاق على المدة

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة دون تنبيه بإخلاء وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 المذكورة سابقاً.

وهذا ما كانت تنص عليه المادة 508 من لقانون المدني الملغاة بمقتضى المادة 8 قانون 2007، فانتهاؤ المدة يؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار المبرم بعد نفاذ المرسوم التشريعي 93 الذي ألغى الحق في البقاء

¹ - محمود عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 240.

في المادة 20 منه، أما بالنسبة للإيجارات التي أبرمت قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93 فإن كان يجوز للمستأجر التمسك بالحق في البقاء إذا توافرت شروطه فهو يصير شاغلاً للمكان وبالتالي تغيير صفته من مستأجر إلى شاغل.

٨ الفرع الثاني: تحديد الإيجار

بالرجوع إلى التشريع السابق للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، وهو المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لأول مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري نجده لا يختلف عن الحالي حول موضوع المدة، إلا في فقرة واحدة، وعليه سنستعرض التجديد بنوعيه الضمني والصريح.

1- الإيجار المجدد تجديداً صريحاً:

إن تجديد الإيجار تجديداً صريحاً معناه اتفاق طرفيه صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء عقد الإيجار السابق بينهما، وعليه يجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار وفق ما رأيناه سابقاً¹ غير أنه وبالنسبة للكتابة فهي ليست شرطاً لانعقاده لأن المادة 467 من القانون المدني قبل تعديله لم تكن تشترط ذلك، إذ كان نصها كالتالي: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد المؤجر والمستأجر.

وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف هذا الزواج من أجل حضانة الأولاد خاصة".

¹ - راجع أركان عقد الإيجار فيما سبق.

2- الإيجار المجدد تجديداً ضمناً:

تنص المادة 474 من القانون المدني في فقرتها الثانية على ما يلي: "إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو بقي فيه بعد انقضاء تلك المدة فينقصد إيجار جديد تجرّي عليه المادة 509 الخاصة بالإيجار المنقصد لمدة غير محددة..."¹

وتنص المادة 509 من القانون المدني على أنه: "إذا انتهى الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه ويعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمناً في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري، أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل بادئ ذي بدء نشير إلى أنه هناك تناقص بين المادة 474 ق م والمادة 505 منه في تكييف بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون اعتراض من قبل المؤجر، إذ أن المادة 474 في فقرتها الثانية تنص على أنه ينعقد إيجار جديد بين المتعاقدين، أما المادة 509 في فقرتها الثانية فإنها تعتبر هذا التجديد مجرد امتداد للإيجار الأصلي. والأصح هو أن بقاء المستأجر في الأمكنة دون اعتراض من المؤجر، هو إيجار جديد المستأجر ينعقد إيجاب وقبول جديدين، يكون فيه كل من الإيجار والقبول ضمنيين، أو على الأقل يكون فيه القبول ضمناً، وهو ليس امتداد للعقد السابق، لأن المشرع يشترط قبول المؤجر وعدم اعتراضه، ذلك

¹ - أنظر المادة 2/68 من القانون المدني، ومحمدي فريدة، المرجع السابق، ص 23.

أنه لو كان امتداد للعقد السابق فلا يكون لقبول المؤجر أو اعتراضه أي معنى لأن حق بقاء المستأجر في الأمكنة قد كلفه القانون وقرره.¹

المطلب الثاني: انقضاء الإيجار قبل لانتهاء المدة

عقد الإيجار مثل غيره من العقود التي تجري عليها أحكام القواعد العامة بالإضافة إلى ما خصه المشرع به من أحكام، ومن الأحكام العامة التي تطبق على عقد الإيجار تلك التي تنظم أسباب انتهائه.

أ الفرع الأول: الفسخ.

سواء لإخلال المؤجر أو المستأجر بالتزاماتهما الإيجار وقد ترك المشرع في تعديل 2007 تطبيق القواعد العامة هذا المجال فتطبق المادة 119 من القانون المدني.

والسؤال الذي يطرح هل يمكن الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً بمجرد إخلال المتعاقد بالتزاماته إذا اتفق المتعاقدان على ذلك وفق لنص المادة 120 من القانون المدني؟ وكان على المشرع تنظيم هذه المسألة بنص خاص وتحديد الالتزامات الرئيسية التي يمكن الاتفاق على اعتبار الإخلال بها يفسخ العقد من تلقاء نفسه فالالتزام بعدم التغيير في العين المؤجرة مثلاً قد لا يكون الإخلال به جسيماً ولا يمكن الأعمال بصده الشرط الفاسخ التلقائي فهذه المسائل كان على المشرع معالجتها بنص خاص.²

¹ - محمدي فريدة، ونفس المرجع، ص 26.

² - محمدي فريد، المرجع السابق، ص 316.

المطلب الثالث: حق البقاء.

سنتطرق في هذا المطلب إلى البقاء وستتناوله في فرعين، قبل التعديل وبعده.

١ الفرع الأول: حق البقاء قبل التعديل

لقد ألغى قانون 2007 الحق في البقاء لب أن المرسوم التشريعي 93 قد ألغاه أيضاً، فلا يسري الحق في البقاء على الإيجارات التي أبرمت بعد نفاذ قانون 2007 ولا الإيجارات التي أبرمت بعد نفاذ مرسوم 93 ولكن في هذا الإطار لا بد من مراعاة المادة 2/20 من المرسوم، فالحق في البقاء يسري على الإيجارات التي أبرمت قبل نفاذ مرسوم 93 والتي حددت بعده. وتظل سارية المفعول إلى حين مرور 10 سنوات من نفاذ قانون 2007 وحتى في هذه الحالة يظل الحق في البقاء قائماً يستفيد منه الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نر قانون 2007 المادة 507 مكرر المدني من القانون 2007.

يقرر القانون المدني قبل التعديل 2007 الحق في البقاء لشاغل المكان وذلك بعد انتهاء مدة الإيجار إذا كان الإيجار محدد المدة أو بعد انتهاء مواعيد الإنذار بالإخلاء التي حددها القانون بالنسبة للإيجارات غير محددة المدة.

والحق في البقاء هو امتداد لعقد إيجار سابق وصحيح بنفس شروطه قرره القانون لأشخاص معينين وقد راعى في ذلك الوضع الاجتماعي لهؤلاء حتى لا يحكم عليهم بالإخلاء دون أن يكون لهم مسكن يؤديهم ولهذا فلا حق في البقاء إلا إذا وجدت حاجة ماسة للسكن، فلا يمكن أن يستفيد من حق البقاء أشخاص لهم مسكن آخر (المادة 3/517 مدني) أو أشخاص لهم سكن يمكنهم استرجاعه وهذا ما أكده

المادة (8/517 مدني)

فالحق في البقاء تقرر بنصوص قانوني فرضها النظام العام الاجتماعي في حماية للمستأجر ولم يجيز القانون التنازل المسبق عليه، فكل شرط مسبق يسعى إلى اشتراط التنازل عنه لا يعتد به وفي هذا الصدد تنص المادة 523 مدني على ذلك.

وقد أصبح التنبيه بالإخلاء يطبق على الإيجارات السابقة على المرسوم 93-03 إذ نصت المادة 20 منه على عدم تطبيق الحق غي البقاء على الإيجارات اللاحقة لصدوره.

وفيما يلي نبين: من له الحق في البقاء، الشروط الواجب توافرها في الشاغل للتمسك بالحق في البقاء، انتقال الحق في البقاء، كما نبرز الحالات التي يجوز التمسك فيها بحق البقاء.

1- الأشخاص الذين لهم الحق في التمسك في البقاء وهم:

المستأجر والمستأجر الفرعي والمتنازل له والمتبادل وهم يعتبرون شاغلين للمكان.

2- الشروط الواجب توافرها في الشاغل للممارسة حق البقاء ويجب أن يكون شغله للمكان بعقد إيجار صحيح، كما يجب أن يكون المستأجر حسن النية وأن يكون شاغلا للمكان شغلا فعليا، وأن لا يكون قد صدر ضد المستأجر حكم نهائي بالتخلي عن العين المؤجر.

الفرع الثاني: حق البقاء بعد التعديل

يظل الحق في البقاء قائماً بالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمت قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93 ولو تم تجديدها بعده ولكن وفقاً للمادة 527 مكرر 1 فهذا الحق ينتهي بمرور 10 سنوات من نشر هذا القانون، وهذا سواء كنا أمام أشخاص اكتسبوا الحق في البقاء أم انتقل لهم هذا الحق قبل نشر قانون 2007 فيمكن للمشرع أن يمس بالحقوق المكتسبة، إذ أن تطبيق القانون الأثر الفوري أساسه المادة 2 مدني ويمكن

للمشروع بقانون عادي آخر النص على الأثر الرجعي للقانون وقد راعى المشروع الأشخاص المسنين فجعل من اكتسب الحق في البقاء يوم نشر يوم نشر قانون 2007 وكان عمره ستون سنة (60)، فيظلون يستفيدون من هذا الحق بعد مرور الفترة الانتقالية استثناء وهذا ما تضمنته المادة 527 مكرر 2.

ولكن يظل هذا استثناء راعي فيه المشروع الأشخاص المسنين فقط إذ في حالة وفاة هؤلاء أو تركهم

للعين فلا ينتقل هذا الحق إلى ورثتهم وهذا ما تضمنه المادة 527 مكرر فقرة 3.¹

¹ - محمدي، نفس المطبوعة الجامعية، ص38.

خاتمة:

إن موضوع عقد الإيجار موضوع هام وقد برزت له أهمية بالغة بتطوره الذي عرفه عبر مر الزمن، حيث أن القانون هو المنظم للعلاقات الإيجارية، والتشريع هو الذي يتكفل بهذه العلاقات. كما أن العلاقة الإيجارية تقوم أساساً على التمكين من الانتفاع وهذا ما يبدو واضحاً من خلال التعديلات التي جاء بها المشرع من خلال القانون 05-07 أين حاول جاهداً إلى إحداث التوازن بين مصالح أطراف العقد وهذا لضمان الإستمرار الاجتماعي والنمو الاقتصادي من خلال إلغاءه لبعض الأحكام التي كان معمول بها من قبل، كالتجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة، والمنازعات المتعلقة بالأجرة وكذا حق إنتقال الإيجار للورثة.

وحاولنا من خلال دراستنا تغطية الموضوع من جميع جوانبه وذلك حتى لا تترك أي جانب يخص عقد الإيجار.

٨ ونستخلص مجموعة من النتائج:

بعد التعديل وبموجب قانون 05-07 الذي ألغى المواد 470-475 قانون مدني المتعلق بالأجرة من حيث الطبيعة والقيمة وكذا مدة الإيجار لأنها واجبة التحديد وإلا كان العقد باطلاً ومنه لا مجال للمنازعة حولها كما ألغى التنبيه بالإخلاء حسب المادة 475 قانون مدني وألغى المواد 504 و 508 و537 المتضمنة التجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة.

كما أنه كان العقد رضائي وبموجب التعديل الجديد أصبح العقد شكلياً وإلا أصبح هو الآخر باطلاً.

قائمة المصادر

والمراجع:

قائمة المصادر والمراجع:

- 1) أحمد شرف الدين، عقد الإيجار، الطبعة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، سنة 2005.
- 2) أجد محمد منصور، الوجية في العقود المسماة، (البيع والإيجار)، دار البركة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2006.
- 3) أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الاسكندرية، 1985.
- 4) توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الطبعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984.
- 5) حمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعات جامعة الجزائر - كلية الحقوق - دن، دم ن، د ت ن.
- 6) دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة ومنفتحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.
- 7) رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار)، الطبعة..، دار الجامعية، 2003، بيروت، سنة 1994.
- 8) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، 1997-1998.
- 9) عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

10) عبد الرزاق السموري، الزسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء6، دار النهضة العربية، القاهرة.

11) عبد الرزاق السنموري، الوسيط ج6، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، المجلد الأول، الإيجار.

12) عصام أنور سليم، والوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، سنة 2000.

13) محمد حسينين، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، سنة 1994.

14) محمد شريف عبد الرحمن أحمد، المبادئ الأساسية في عقد الإيجار، مكتبة نجم القانونية، الطبعة الأولى، مصر، سنة 2002.

15) محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثالثة، المطبعة الأميرية، 1909.

16) محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، دون طبعة، شركة الإعلانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة، د.ت.

17) محمدي، عقد الإيجار وفق للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007، المتضمن تعديل القانون المدني، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009.

18) مسعود شيهوب، المسؤولية دون خطأ في القانون الإداري، أطروحة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، 1991.

19) مهدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة حول عقد الإيجار، دار الهومة، الجزائر، 2002.

20) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة، دار المعارف، الاسكندرية، 2003.

النصوص القانونية والمراسيم:

قانون الأسرة. 

القانون المدني. 

المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1997 المتعلق بالنشاط العقاري. 

المرسوم التنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في مارس 1994. 

الفهرس:

كلمة شكر وعرفان.

إهداء

أ.....	مقدمة
04.....	الفصل الأول
05.....	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار
05.....	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار
05.....	١ الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار شرعاً
06.....	١ الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار قانوناً
07.....	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار
07.....	١ الفرع الأول: عقد الإيجار عقد معاوضة
07.....	١ الفرع الثاني: عقد الإيجار عقد شكلي
08.....	١ الفرع الثالث: عقد الإيجار عقد زمني من عقود المدة أو العقود الزمنية
08.....	١ الفرع الرابع: عقد الإيجار ملزم لجانبين

- 09.....المطلب الثالث: طبيعة حق الإيجار.
- 11.....المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار.
- 11.....المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار.
- 12..... الفرع الأول: شروط الانعقاد.
- 14..... الفرع الثاني: شروط الصحة.
- 17.....المطلب الثاني: المحل في عقد الإيجار.
- 17..... الفرع الأول: العين المؤجرة.
- 20..... الفرع الثاني: مدة عقد الإيجار.
- 23..... الفرع الثالث: بدل الإيجار.
- 24.....المطلب الثالث: الشكلية في عقد الإيجار.
- 24..... الفرع الأول: شكل عقد الإيجار قبل وبعد التعديل.
- 28..... الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار قبل وبعد التعديل.

الفصل الثاني.

- 33.....المبحث الأولى: آثار عقد الإيجار.
- 33.....المطلب الأول: التزامات المؤجر.

- 34..... الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة.
- 38..... الفرع الثاني: ضمان العيوب الخفية.
- 45..... الفرع الثالث: ضمان التعرض والاستحقاق.
- 59..... الفرع الرابع: صيانة العين المؤجرة.
- 64..... المطلب الثاني: التزامات المستأجر.
- 65..... الفرع الأول: دفع الأجرة.
- 72..... الفرع الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وعدم التغيير فيها.
- 77..... الفرع الثالث: استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له.
- 77..... الفرع الرابع: رد العين المؤجرة.
- 82..... المطلب الثالث: الآثار الناتجة عن طبيعة حق المستأجر.
- 83..... الفرع الأول: التنازل عن الإيجار.
- 84..... الفرع الثاني: الإيجار من الباطن.
- 86..... المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار.
- 86..... المطلب الأول: انقضاء مدة الإيجار.
- 87..... الفرع الأول: الإنفاق على المدة.
- 88..... الفرع الثاني: تحديد الإيجار.

المطلب الثاني: انقضاء الإيجار قبل لانتهاء المدة.....90

90..... الفرع الأول: الفسخ

المطلب الثالث: حق البقاء.....91

91..... الفرع الأول: حق البقاء قبل التعديل

92..... الفرع الثاني: حق البقاء بعد التعديل

خاتمة.....94

قائمة المصادر والمراجع.

الفهرس.