

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في الحقوق

# عقد الأجل المدني في القانون الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

\* عصموني خليفة

من إعداد الطالبتين :

\* خلدون فاطيمة زهرة

\* دخيل اسماء

السنة الجامعية: 2011 - 2012 م

1432 - 1433 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# مقدمة

## مقدمة :

إن عقد الإيجار لم يكن معروفا في العصور الأولى للإنسانية أين كان النظام الاجتماعي يقضي بوجود طبقتين اجتماعيتين لا ثالث لهما، متمثلة في الطبقة المالكة والطبقة الكادحة أو طبقة العبيد و لكن هذه الحالة الاجتماعية لم تدم طويلا وما لبث أن تكون بالتدرج طبقة تتوسط الطبقتين السابق ذكرهما ،و التي نتجت عن تحرر عدد كبير من العبيد والذي أدى بالضرورة إلى استحالة استغلال أراضي الطبقة المالكة عن طريق العبيد فظهر عقد الإيجار كبديل لاستغلال أراضي الطبقة المالكة والذي تم بين هذه الأخيرة والطبقة المتوسطة حيث أن الاستغلال كان يتم بعوض ومن هذه الفترة تبلورت الفكرة الأساسية لعقد الإيجار والتي تطورت بتطور التشريعات العالمية .

و قد نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار من المادة 467 إلى المادة 537 في القانون المدني الجزائري ، وقسم إلى قسمين : القسم الأول من المادة 467 إلى 513 تناولت الإيجار عامة، والقسم الثاني من المادة 514 إلى 537 تناولت حق البقاء واسترجاع الأمكنة فكان المشرع قبل التعديل يحمي المستأجر خاصة ، إضافة إلى المرسوم التشريعي 93-03 حيث راعى المشرع مصلحة المستأجر .

أما بعد التعديل وبموجب قانون 07-05 الذي ألغى المواد 470-475 من القانون المدني الجزائري ، المتعلقة بالأجرة من حيث الطبيعة والقيمة وكذا مدة الإيجار لأنها واجبة التحديد وإلا كان العقد باطلا، ومنه لا مجال للمنازعة حولها .كما ألغى التنبيه بالإخلاء حسب المادة 475 من القانون المدني الجزائري ، وألغى المواد 504-508 إلى 537 المتضمنة التجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة .

من خلال ذلك يظهر أن موقف المشرع الجزائري فيما يتعلق بأحكام عقد الإيجار يعرف تطورا وتغييرا لذلك تدعو الحاجة إلى دراسة عقد الإيجار قبل التعديل وبعده من أجل معرفة الأحكام التي استبعتها أو أضافها المشرع الجزائري .

وهذا يمثل إحدى الأسباب الموضوعية التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع .

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على منهجين ، المنهج الوصفي من أجل معرفة مختلف المراحل والأحكام التي تناولها المشرع الجزائري في عقد الإيجار .

والمنهج التحليلي بغرض المقارنة بين مختلف المراحل ، وهل كان التعديل صائبا أو غير شامل لكل النفاص .

وبنير هذا البحث إشكالية رئيسية تتمثل في :

ما هو الفرق بين عقد الإيجار المدني في القانون الجزائري قبل التعديل وبعده ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية أهمها :

- ما هي أركان عقد الإيجار ، وهل طرأ عليها تغيير ؟

- ما هي طبيعة حق الإيجار ؟

- ما هي مختلف اللاتزامات الناشئة عنه ؟

وللإجابة عن الإشكالية الرئيسية ، والأسئلة الفرعية تم تقسيم الدراسة إلى فصلين ،  
الفصل الأول تناولنا فيه ماهية عقد الإيجار من خلال مبحثين ، المبحث الأول تطرقنا  
فيه إلى مفهوم عقد الإيجار ، والمبحث الثاني أركانه .  
أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه كذلك من خلال  
مبحثين ، المبحث الأول تحدثنا فيه عن آثار عقد الإيجار ، وفي المبحث الثاني طرق  
انتهائه .  
حيث اهتدينا إلى هذه الخطة:

# خطة المذكرة

خطة المذكرة :

مقدمة.

الفصل الأول : ماهية عقد الإيجار.

المبحث الأول : مفهوم عقد الإيجار.

المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار.

الفرع الأول : لغة .

الفرع الثاني : قانونا .

المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار.

الفرع الأول : عقد الإيجار شكلي .

الفرع الثاني : عقد الإيجار من عقود المعاوضة ومن عقود المدة وملزم لجانبين.

الفرع الثالث : عقد الإيجار من العقود الواردة على منفعة وهو من أعمال

الإدارة .

الفرع الرابع : عقد الإيجار عقد زمني يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك.

المطلب الثالث : طبيعة حق الإيجار .

المبحث الثاني : أركان عقد الإيجار.

المطلب الأول : التراضي في عقد الإيجار.

الفرع الأول : شروط الانعقاد.

الفرع الثاني : شروط الصحة.

المطلب الثاني : المحل في عقد الإيجار.

الفرع الأول : العين المؤجرة.

الفرع الثاني : بدل الإيجار.

الفرع الثالث : مدة الإيجار.

المطلب الثالث : الشكلية في عقد الإيجار .

الفرع الأول : شكل عقد الإيجار.

الفرع الثاني : إثبات عقد الإيجار .

أولا : قبل التعديل .

ثانيا : بعد التعديل .

الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه .

المبحث الأول : آثار عقد الإيجار .

المطلب الأول : التزامات المؤجر .

الفرع الأول : الالتزام بتسليم العين المؤجرة .

الفرع الثاني : الالتزام بصيانة العين المؤجرة .

الفرع الثالث : الالتزام بضمان التعرض .

الفرع الرابع : الالتزام بضمان العيوب الخفية .

المطلب الثاني : التزامات المستأجر .

الفرع الأول : الوفاء ببدل الإيجار .

الفرع الثاني : استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له .

الفرع الثالث : المحافظة على العين المؤجرة .

الفرع الرابع : رد العين المؤجرة .

المطلب الثالث : الآثار الناجمة عن طبيعة حق المستأجر .

الفرع الأول : التنازل عن الإيجار .

الفرع الثاني : الإيجار من الباطن .

المبحث الثاني : انتهاء عقد الإيجار .

المطلب الثالث : حق البقاء .

الفرع الأول : قبل التعديل .

الفرع الثاني : بعد التعديل .

خاتمة .

### الفصل الأول : ماهية عقد الإيجار :

كان عقد الإيجار منظما 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 الأمانة . فكان المشرع قبل التعديل يحمي المستأجر بالخصوص، إضافة إلى المرسوم التشريعي 93-03 حيث راعى المشرع مصلحة المستأجر وهذا بغرض تشجيع الإستثمار 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 باطلا ومنه لا مجال للمنازعة حولها، كما ألغى التنبيه بالإخلاء حسب المادة 475 من القانون المدني وألغى المواد 504 ومن المادة 508 حتى المادة 537 المتضمنة التجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمانة .  
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 مدرجا ضمن العقود الرضائية ولكن بصدور المرسوم التشريعي 93-03 أفرغ عقد الإيجار في شكل كتابي مطلوب وبعد قانون 07-05 أصبح عقد الإيجار ينعقد كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا .  
سننظر إلى تعريف عقد الإيجار (المطلب الأول) ، خصائص عقد الإيجار (المطلب الثاني) ، طبيعة حق المستأجر (المطلب الثالث) .

### المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار:

سنتناول تعريف عقد الإيجار لغة (الفرع الأول) ، وقانونا (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : لغة :

إن تعريف عقد الإيجار يتطلب معرفة أصل مفردة الإجارة في اللغة وإنها تماثل التعريف الاصطلاحي للعقد ، فالإجارة مشتقة من الأجر: أجر ، يؤجر ، تأجير العين أي كرائها عقارا كانت أو منقولا وهو العوض ، ومنه سمي الثواب أجرا . (1)

### الفرع الثاني : قانونا :

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدلة بقانون 05-07 على أنه: "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم." ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل، ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة. ويلاحظ أن هذا التعريف من التجديدات التي جاء بها المشرع في القانون 05-07 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر". حيث كانت هذه المادة تهتم بانعقاد عقد الإيجار إضافة إلى أنها جمعت بين التعريف وحق البقاء للزوجة المطلقة الحاضنة، ويلاحظ أيضا أن هذه المادة المعدلة ما كان ينصب موضوعها على السكنات أو الأماكن المعدة للسكن. بحيث أن عقد الإيجار ينصب على عدة مواضع أو محلات مثلا السكنات والأراضي الفلاحية والمحلات المخصصة للمهن. ونجد أن المادة الجديدة جعلت من الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطا أساسيا بحيث يعتبر التزام ايجابي. فيجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة لتمكين المستأجر من الانتفاع بها. (1)

### المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار.

نستخلص من خلال تعريف عقد الإيجار المدني أن لهذا العقد مجموعة من الخصائص تتمثل في : عقد الإيجار عقد شكلي (الفرع الأول)، عقد الإيجار من عقود المعاوضة ومن عقود المدة وملزم لجانبين (الفرع الثاني)، عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة وهو من أعمال الإدارة (الفرع الثالث)، عقد الإيجار زمني يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك (الفرع الرابع) .

### الفرع الأول : عقد الإيجار عقد شكلي:

أي يشترط شكل معين لانعقاده فلا يكفي شرط التراضي بين المتعاقدين م.507 مكرر 1 من قانون 05-07 التي تخضع للإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة من قبل المؤسسات العمومية المختصة إلى الأحكام الخاصة بها. مما نستنتج أن قوانينها الأساسية تشترط كتابة عقد الإيجار. مثلا عقود الإيجار الصادرة عن ديوان شركة التسيير العقاري. وكذلك بالنسبة لإيجارات الأراضي الفلاحية الخاص بالمستثمر الفلاحية، فهي تخضع إلى مبدأ الكتابة .

(1) . محمدي ، محاضرات في عقد الإيجار ، وفقا للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2008-2009 ، ص 3-4.

ولا ننسى في هذا الصدد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم بقانون 07-05 حيث أن المادة 21 منه تشترط وجوبا العلاقة ما بين المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار طبقا للنموذج الكتابي الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 74-69 بتاريخ 19/04/1974 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري .

### الفرع الثاني : عقد الإيجار من عقود المعاوضة ومن عقود المدة و ملزم لجانبين:

يقصد بعقد المعاوضة حصول كل من المتعاقدين على مقابل نتيجة للالتزامات التي يقضي بها العقد ففي عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتمكين المؤجر من الانتفاع بشيء في المقابل يلتزم المستأجر بدفع ثمن الانتفاع بذلك الشيء لمدة معينة .  
ويقصد بعقود المدة أي أن الزمن يعتبر عنصر جوهري في عقد الإيجار ومفاده بأن عقد الإيجار عقد محدد المدة باتفاق بين أطرافه .  
وأن الالتزامات والحقوق الناتجة عن العقد تحدد عند إبرام العقد باتفاق بين أطرافه عكس العقود الغير محددة أو العقود الاحتمالية .  
وملزم لجانبين أي أنه ينشأ التزامات وحقوق لكلا طرفي العقد فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أما المستأجر فيلتزم بدفع مبلغ الإيجار.

### الفرع الثالث : عقد الإيجار من العقود الواردة على منفعة وهو من أعمال الإدارة :

عقد الإيجار يرد على منفعة فهو على عكس كل من عقد البيع وعقد المقايضة التي ترد على التصرف ، في حين يرد عقد الإيجار على المنفعة والاستفادة من العين المؤجرة .  
عقد الإيجار لا يرتب للمستأجر حقا عينيا في الشيء في المؤجر أي أنه ينشأ التزامات شخصية فقط لكلا الطرفين وعليه فإنه من أهم عقود الإدارة ويخرج تماما من دائرة العقود الناقلة للملكية . (1)

(1). نبيل إبراهيم سعد ، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن ، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر ، سنة الطبع 2003 ، ص 13.

**الفرع الرابع : عقد الإيجار عقد زمني يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك.**

يرد عقد الإيجار على الأشياء غير القابلة للاستهلاك لأن ذلك يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء و رده إلى صاحبه عقب انتهاء مدة الإيجار والانتفاع و لا يستقيم ذلك إذا كان الشيء من الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها. ولا يهم أن يكون الشيء ماديا أو معنويا؛ عقارا كان أم منقولا ؛ إذ يجوز أن يرد الإيجار على الأشياء المادية كالأراضي الزراعية و المنازل و السيارات أو على حق عيني مثل تأجير المنتفع لحقه في الانتفاع.

**المطلب الثالث : طبيعة حق المستأجر :**

هناك من جعله حق شخصي ، وهناك من جعله حق عيني ، ولكل منهم حججه .

**أولا : الإيجار حق شخصي :** إن حق المستأجر يعد منقولا سواءا كان محل الإيجار عقارا أو منقولا، لأن المؤجر لا يلتزم بموجب عقد الإيجار بنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر، وإنما يلتزم بالقيام بعمل وهو تسليم العين المؤجرة خاليا من الشواغر ويعتبر هذا الحق مالا منقولا حتى لو كان المؤجر عقارا. لا يستطيع المستأجر أن يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر عن الغير، بل لابد أن يخطر المؤجر بذلك.

تكون المحكمة المختصة بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالإيجار هي المحكمة التي يقع فيها موطن المدعى عليه، بينما تقام دعاوى الحق العيني في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المؤجر.

**ثانيا : الإيجار حق عيني :** وهو الرأي الذي تبنته بعض المحاكم الفرنسية في بعض قراراتها وأيدهم في ذلك جانب من الفقه الفرنسي .

إن سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه، إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية . إمكانية قيام المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر عن الغير بنفسه دون اللجوء إلى المؤجر.(1)

### المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار المدني:

عقد الإيجار كغيره من العقود يحتاج إلى أركان حتى ينعقد ، وكبقية العقود فإن عقد الإيجار يجب أن يتوفر على ركن التراضي (المطلب الأول)، وركن المحل (المطلب الثاني)، أما السبب فلا داعي لذكره لأنه تحكمه القواعد العامة دون تغيير ، بالإضافة إلى ركن الشكلية (المطلب الثالث) .

### المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار:

يجب أن تتفق إرادتا المؤجر والمستأجر حول الشيء المؤجر وبذل الإيجار والمدة ، سنتعرض إلى شروط الانعقاد (الفرع الأول) ، ووجود الإرادة (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول: شروط الانعقاد :

قد يكون التوافق في مقابلة الطرفين، أو قد يأتي القبول بعد وقت معين من الإيجاب لوجود شرط معلق للعقد.

أولاً : وجود إرادة : تخضع للقواعد العامة المنشأة للعقد ولا تخضع لشكل معين بل يكفي اتخاذ موقف من أطرفه لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً وذلك في حالة تجديد عقد الإيجار كالبقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار.

ثانياً : تطابق الإيجاب بالقبول : يخضع كذلك للقواعد العامة لانعقاد العقد إذ يشترط لانعقاد عقد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول مطابق من الآخر للإيجاب 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.(1)

ثالثاً : طرفا عقد الإيجار: من المعلوم أن طرفا عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر و سنبين الآن من له حق الإيجار ومن له حق الاستئجار :

1- من له حق الإيجار: يملك حق الإيجار من له الصفات الآتية :  
أ- من له حق ملكية الشيء .

(1). سمير عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار ، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة جديدة 1997-1998، ص 5

ب- من له حق الانتفاع يمكن لمن له هذا 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 ما أكدته المادة 469 من ق.م.ج. التي نصت على أن الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه والإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

ج- من له حق إدارة الشيء يمكن لمن له هذا الحق أن يبرم عقد إيجار لمدة لا تفوق ثلاث سنوات ويمكن أن تتمدد هذه المدة بترخيص من القاضي وهذا حسب المادة 468 من ق.م.ج.

د- من له صفة الولي على القاصر المالك للشيء حسب نص المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري على أن الولي يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص وعليه أن يستأذن القاضي قبل القيام بأي تصرف ومن بين هذه التصرفات إيجار عقارات القاصر لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات .

ه- من له حق شخصي يتمتع به بموجب عقد إيجار حيث تنص المادة 505 من ق.م.ج على أنه يمكن للمستأجر أن يؤجر بدوره العين المؤجرة إيجارا فرعيا وهذا الإيجار يعتبر بدوره مظهرا من مظاهر حق الانتفاع ويشترط في ممارسة هذا الحق الموافقة الصريحة للمؤجر الأصلي .

بالإضافة إلى هذا يمكن أن يؤجر الشيء من طرف أشخاص لا يتمتعون بحق شخصي أو عيني مثل المسير، الوكيل، الحارس القضائي و اللذين يتمتعون بمقتضى الاتفاق أو القانون بصلاحيّة إبرام عقد الإيجار.

**2- من له حق الاستئجار:** لم يفرق المشرع الجزائري بين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين في قدرتهم على الاستفادة من حق الإيجار فضلا عن هذا فإن كل شخص طبيعي كان أم معنوي يستطيع أن يدفع ثمن الإيجار فيحق له حق الاستئجار متى توافرت الأهلية الواجبة لذلك. (1)

(1) محمدي، المرجع السابق، ص 8.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### الفرع الثاني: شروط الصحة:

**أولا : توافر الأهلية:** يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية طرفي العقد وذلك بإتمام 19 سنة كاملة. فإذا كان أحد الطرفين عديم التمييز أي أقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلا وأما إذا كان أحد الطرفين مميزا كان في حكمه كالسفيه وذا الغفلة فإن العقد يكون موقفا على إجازة الولي أو الوصي في الحدود التي يجوز فيها لهما التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهليته وذلك لأن الإيجار من بين التصرفات الدائرة بين النفع والضرر.

ولكن هل يجوز للولي أو الوصي إيجار شيء مملوك لعديم الأهلية أو ناقصها أو للمحجور عليه؟

يجب أن نشير إلى أنه إذا كانت أعماله من أعمال الإدارة، فيجوز له ذلك بشرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 3 سنوات حسب المادة (م.468 ق.م.) إلا أن هذه القاعدة يمكن أن لا تطبق وبالتالي يجوز تجاوز المدة إذا كان النص القانوني ينص على خلاف ذلك.

**ثانيا : عيوب التراضي:** يكون التراضي في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وليس في ذلك إلا تطبيق القواعد العامة ولكن الغلط والاستغلال والغبن في عقد الإيجار له تطبيقات عملية لا تخلو من الأهمية والتي سيأتي على ذكرها :

**الغلط في شخص المستأجر :** إذا كان الغلط واقعا على شخص المستأجر فليس له بوجه عام تأثير على صحة العقد لأن الإيجار من عقود المعاوضة ويستوي لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر مادام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر ولكن مع ذلك يكون الغلط سببا 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 .

**الغلط في العين المؤجرة:** إذا وقع الغلط في العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلا طبقا للقواعد العامة أما إذا كان الغلط واقعا في وصف من أوصاف العين فإن كان محل اعتبار فيكون العقد قابلا للإبطال كأن يعتقد الشخص أنه يستأجر أرض صالحة للزراعة فإذا هي عكس ذلك. (1)

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري. المرجع السابق. ص902.

**الغبين والاستغلال في عقد الإيجار:** الغبن في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد فإذا أجر المؤجر بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش أو أجر بأجرة منخفضة بحيث يصيبه هو غبن فاحش فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحا ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد قابلا للإبطال أما الاستغلال في عقد الإيجار فيؤثر في صحة هذا العقد شأنه شأن سائر العقود وتطبق القواعد العامة.

### المطلب الثاني: المحلل في عقد الإيجار:

يدخل في تكوين محل عقد الإيجار ثلاثة عناصر وهي العين المؤجرة (الفرع الأول)، بدل الإيجار (الفرع الثاني)، مدة الإيجار (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: العين المؤجر:

تطبق عليه القواعد العامة أي أن يكون موجودا أو قابلا للوجود معينا أو قابلا للتعيين وغير قابل للاستهلاك وغير مخالف للنظام العام وقابلا للتعامل فيه وتجدر الإشارة إلى أن قواعد القانون المدني لا تطبق إلا على المحلات الموجهة للسكن أو ممارسة مهنة ويقضي مفهوم المحل المنقولات والأرض الجرداء ذلك أنه يستوجب وجود عقار مبني مهما كانت حالته سواء كان كوخا أو بيتا قصديريا مع مراعاة أحكام النصوص المتعلقة بالمحلات الممنوع فيها السكن أما إذا تعلق الأمر بمحل مهني فشروط القابلية للسكن غير مطلوبة و يكفي أن تمارس مهنة في المحل كما تطبق قواعد القانون المدني على ملحقات السكن كالقبو والسطح إذا أجزيت تبعا للمحل الرئيسي أو إذا أجزيت أساسا للسكن أو ممارسة مهنة. ويجدر بالإشارة إلى أن ممارسة المهنة في المحل المؤجر يجب أن تكون فعلية واعتيادية ومشروعة وبصفة رئيسية. (1)

### الفرع الثاني: بدل الإيجار:

الأجرة أو بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة. وتقضي م. 1/467 ق.م. أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، كأن يؤجر شخص أرض مقابل بدل الإيجار في نسبة معينة من المحصول ويجب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية بحيث لا تكون مقدارا تافها يقترب من العدم. ويشترط أن تكون الأجرة معلومة وهذا ما قضت به م. 2/467 وبمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد. (2)

(1). نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 141.

(2). محمدي، المرجع السابق، ص 10.

### الفرع الثالث: مدة الإيجار:

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد، ولهذا فقد نصت م.467 المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر و لم يحددها المشرع الجزائي في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة غير محدودة وإذا كان الشيء المأجور ملك لقاصر فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار وأليه أو وصيه. (1)

### المطلب الثالث: الشكلية في عقد الإيجار:

إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلا ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك إيجار الأراضي الفلاحية وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابة من أجل إثباته. سنرى شكل عقد الإيجار (الفرع الأول)، وإثبات عقد الإيجار (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : شكل عقد الإيجار :

بالرجوع إلى نص م. 467 مكرر لم تبين طبيعة الكتابة ولما كان في قواعد الإثبات الكتابة في القواعد العامة تقتضي بحجية العقد ضد الغير، إذا كان تاريخه ثابت، وثبوت التاريخ يكون إما يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص. إن الكتابة العرفية يعتد بها في مواجهة الغير (م.328 ق.م.) أو مواجهة الكتابة فيما بين المتعاقدين يشترط ألا ينكر أحدهم ما هو منسوب إليه. ويستخلص أن الكتابة تكون في الأصل رسمية ويجوز قبول الكتابة العرفية بشرط عدم مخالفتها للقواعد العامة. وأخيرا فإثبات عقد الإيجار بالوصولات والقرائن التي كانت المحاكم تعتمد عليها في الإيجارات الشفهية أصبحت لا يعتد بها في ظل القانون الجديد، لأن الوصولات سيقصر دورها في إثبات المخالصة في بدل الإيجار، وللإشارة أن شرط الكتابة في عقود الإيجار لا يسري إلا بالنسبة للتصرفات التي انعقدت بعد صدور القانون الجديد.

(1). محمدي ، المرجع السابق ، ص 21 – 23 .

ويجب أن توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الانقضاء ويؤشر الضابط العمومي (الموثق) على ذلك في آخر العقد (م.2/324 مكرر ق.م.). ويعتبر العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره.(1)

### الفرع الثاني : إثبات عقد الإيجار : أولاً: قبل التعديل :

أ- إن القانون المدني الجزائري لم ينص صراحة على وجوب عقد الإيجار المكتوب لقيام حق البقاء، بل جاء فيه أنه ينتج عن عقد الإيجار مكتوب أو شفوي، ولذا يتبين أن القانون الجزائري رجح للقواعد العامة للإثبات التي تنص عليها المادتان 323 و 350 ق.م. وفي غياب العقد المكتوب يتعين تطبيقاً للمادة 333 ق.م. التي تنص بأنه: "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 1000 دج أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز البينة في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ومعناه أنه يمكن إثبات عقد الإيجار بكل طرق الإثبات إذا لم يتجاوز قيمته 1000 دج فلا يجوز إثباته بالشهود والقرائن إلا إذا توافرت شروط المواد 334 و335 و336 من القانون المدني. وما دامت قيمة حق الإيجار تفوق بكثير 1000 دج في جميع الحالات فإنه لا يمكن إثبات عقد الإيجار إلا بالكتابة وباليمين، ذلك أن عقد الإيجار تصرف غير محدد القيمة فلا يمكن إثباته بالبينة أو القرائن إلا في حالة استثنائية نصت عليها المادة 336 ق.م. وفي وجود مانع مادي أو أدبي وحالة فقدان السند لسبب أجنبي خارج عن إرادة المستأجر.(2)

وفي حالة عقد شفوي يستخلص من قضاء المحكمة العليا ما يلي:  
أن الإيجار الشفوي لا يثبت بشهادة الشهود عملاً بالمادة 333 ق.م. أن الإيجار لا يثبت اعتماداً على وثائق صادرة عن الغير ومنها الوثائق الإدارية، كبطاقة الناخب والشهادات المدرسية وشهادة الإقامة و وصولات سونلغاز، وصولات الهاتف، إن وصولات بدل الإيجار تثبت العقد الشفوي.

**ب- إثبات عقد الإيجار في أملاك الدولة :** المرسوم رقم 88.68 المؤرخ في 23-04-1988. تنص المواد 2 و3 و4 و5 منه أن إيجار الأملاك المخصصة للسكن أو المحلات المهنية يكون بموجب قرار متخذ من طرف الوالي أو رئيس الدائرة وينبغي الإشارة هنا أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم 80-278 المؤرخ في 29-11-1980.

(1). مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري، ط01، دار الخلدونية، الجزائر، ص153  
(2). عمارة نعرورة ، إيجار السكنات والمحلات المهنية ، ص38،39

### ج- إثبات عقد الإيجار بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير

**العقاري :** تنص المادة 02 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976 بأن إيجار السكنات يبرم بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، ويستنتج من ذلك أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بالعقد المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر، ولا يمكن إثباته كما يجري في بعض الحالات بقرار صادر عن الوالي.

### د- سندات الإيجار الأخرى : تتجم هذه السندات عن التنازل عن الإيجار أو الإيجار

الفرعي على شرط الموافقة الصريحة للمؤجر، كما تتجم أيضاً عن المقايضة. (1)

### ثانياً : بعد التعديل :

يجب ملاحظة أنه إذا كان الغرض هو إثبات العلاقة الإيجارية وما ينتج عنها من نتائج فعقد الإيجار غير مكتوب بتاريخ ثابت هو باطلا المادة 467 مكرر : "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا". وبالتالي لا يجدي إثباته إذ لا يترتب عنه أي أثر ولكن إذا أراد المؤجر أو المستأجر أو الغير رغم بطلان عقد الإيجار، التمسك بعقد الإيجار غير المكتوب أو المكتوب ولكن بتاريخ غير ثابت والاستناد إليه كواقعة للإثبات بالرجوع مثلا بقواعد الفضالة أو الدفع غير المستحق أو الإثراء بلا سبب فيمكن إثبات ذلك بمختلف الطرق . فهو يستند إليه كواقعة وليس كتصرف قانوني فمثلا إذا تمسك المستأجر بالتقادم باعتباره واضع اليد على اليد يمكن للمؤجر دفع التقادم المكسب بعقد الإيجار ولو كان باطلا كواقعة يمكن الاستناد عليها إذا لا يمكن للمستأجر أن يكتسب بالتقادم خلاف سنده المادة 831 ق.م. كما يمكن للمؤجر أيضا الاستناد إلى عقد الإيجار كواقعة بدفع دعوى للمستأجر إذا كان موضوعها الرجوع على المؤجر بقواعد الإثراء بلا سبب فيما يتعلق بما قام به من أعمال في العين المؤجرة، فإذا كانت تلك الأعمال في مقابل بدل الإيجار المتفق عليه وكان المستأجر قد حاز العين واستعملها فيمكن إثبات هذا كله والاستناد إلى عقد الإيجار الباطل كواقعة لدفع دعوى الإثراء التي يرفعها المستأجر لأن من شروط الرجوع بدعوى الإثراء أن يكون الإثراء بلا سبب. (2)

(1). عمارة نعرورة، المرجع السابق، ص 40 .

(2). محمدي، المرجع السابق، ص 48 .

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه :

الآثار التي تترتب على الإيجار هي الالتزامات التي ينشئها هذا العقد وهذه الالتزامات تكون في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر (المبحث الأول). والإيجار لا ينقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر وبالتالي فإن للإيجار طرق انتهاء سوف نتطرق إليها في المبحث الثاني من هذا الفصل.

### المبحث الأول : آثار عقد الإيجار:

يقصد بآثار عقد الإيجار مجموعة الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، وعليه سنتطرق في المطلب الأول إلى التزامات المؤجر ثم في المطلب الثاني إلى التزامات المستأجر وأخيرا في المطلب الثالث إلى الآثار الناجمة عن طبيعة حق المستأجر (التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن).

### المطلب الأول : التزامات المؤجر :

يلتزم المؤجر بعدة التزامات هي الالتزام بتسليم العين المؤجرة، والالتزام بصيانة العين المؤجرة، والالتزام بضمان عدم التعرض للمستأجر، والالتزام بضمان العيوب الخفية، وكل هذه الالتزامات تؤدي إلى تمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة .

### الفرع الأول : الإلتزام بتسليم العين المؤجرة :

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل إلا إذا وافق المستأجر عليها و يلتزم كذلك المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء والعدة وقصد المتعاقدين ويتم تحديد هذه الملحقات في الاتفاق بين المتعاقدين، مثلا إذا كانت أرض زراعية موضوع عقد الإيجار فان من ملحقاتها مصاريف المياه وحقوق الارتفاق، أما إذا كان موضوع الإيجار سكن في عمارة فيجب على المؤجر أن يسلم الملحقات وهي الأجزاء المعدة للاستعمال السكني من باب رئيسي والسطح والسلم. (1)

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 06، ط 2004، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص 203.

وقد ألزمت م.476 من القانون المدني المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعدة لها تبعا لاتفاق الطرفين. واشترط المشرع أن معاينة الأماكن تخضع لإجراء وجاهيا بمعنى حضور الطرفين المؤجر والمستأجر يفرغ في محضر أو بيان وصفي يفترض أن يمضي عليه الطرفين بحيث يلحق هذا المحضر بعقد الإيجار. وإذا تسلم العين المؤجرة دون هذا الإجراء فإن الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة سلفا تفترض أن المؤجر سيسلم العين المؤجرة في حالة حسنة، إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها.

لقد أحال المشرع الالتزام بالتسليم في عقد الإيجار إلى أحكام الالتزام بتسليم المبيع (م.478 ق.م.) وعليه فإن التسليم إما أن يكون حقيقيا وذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون عائق. مثل تسليم مفاتيح المنزل للمستأجر أو إخلاؤه للمستأجر السابق ومنقولاته (تسليم حقيقي). وقد يكون التسليم حكما إذ يكفي أن يكون بتصريف قانوني كأن يبقى المستأجر حائزا للعين المؤجرة ولكن بصفة أخرى كمستأجر من الباطن أو المستأجر الفرعي. أو يكون مستعيرا للشيء مثلا، لو اشترطنا أن هناك عقد إيجار ما بين مؤجر (أ) ومستأجر (ب) وقام هذا الأخير بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) هناك عقدين إيجار، وانتهى عقد الإيجار ل (ب) وقام المؤجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) فنقول أنه قد سلم له العين المؤجرة تسليما حكما لأنه كان موجود بها من قبل بصفته مستأجر فرعي.

وبفهم من المادة 476 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة أن التسليم يتم بحصول المستأجر على محضر جرد أو بيان وصفي، ويعتبر التسليم قد تم على محضر الاستلام بتوقيع المستأجر وفي حالة امتناع أحد الأطراف عن هذا الإجراء يلجأ طرف آخر إلى القاضي ليصدر أمرا بتعيين خبير. يتم محضر الجرد أو الوصفي أمامه وأما عن نفقات عمل المحضر فإنه يكون على عاتق المؤجر لأن التسليم هو التزام في ذمته أو على عاتقه. (1)

أما عن زمن التسليم فإنه طبقا للقواعد العامة (م.281 ق.م.) يخضع إلى اتفاق المتعاقدين، فإذا تخلف الاتفاق فيرجع إلى العرف ويجري العرف على أن يكون وقت التسليم للسكنات في أول الشهر التالي لتوقيع العقد. أما بالنسبة لتسليم الأراضي الزراعية فيكون في أول السنة الزراعية التي تبدأ عادة في بداية سبتمبر من كل سنة، فإذا تخلف الاتفاق أو العرف فإن التسليم يكون واجبا بعد انعقاد العقد مباشرة، وإذا تأخر تسليم العين المؤجرة لا يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار عن مدة التأخير، لأن بدل الإيجار يقابل المنفعة.

(1). نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 46.

ويجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدما أو معجلا (تسبيق) ولم يقدّم المستأجر بدفعها، ويعتبر امتناع المؤجر عن التسليم تطبيقا للقواعد العامة في حبس الشيء وكذلك الدفع بعدم التنفيذ .  
وأما عن مكان التسليم فالأصل في تحديده يعود إلى اتفاق المتعاقدين، وإذا تخلف الاتفاق فإن كان الشيء معيناً بالذات فإن تسليمه يكون في مكان وجود موطن إبرام العقد (م.282ق.م). فمثلاً إذا كانت العين المؤجرة عقاراً فيخضع التسليم إلى مكان وجوده. وأما إذا كان منقولاً يفترض وجوده في موطن مالكه وهو المؤجر أو في موطنه الخاص وهو مكان وجود مركز أعماله إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال.  
و أما فيما يخص عن نفقات التسليم تكون على المدين ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك والمدين في عقد الإيجار هو المؤجر وهو المدين بالتسليم.  
و من هذه النفقات إرسال مفاتيح السكن أو نفقات إزالة العوائق بالعين المؤجرة، ومنع التعرض كرفع دعوى إخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة، و لكن نفقات التسليم وهي غير نفقات التسليم لا يتحملها المؤجر بل المستأجر مثل نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم لأن التسليم واجب على المستأجر.

### جزاء الإخلال بالتسليم :

تقضي المادة 477 من القانون المدني أنه في حالة تسليم العين المؤجرة من قبل المؤجر في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال ومختلفة عن الغرض المقصود من الشيء المؤجر حسب اتفاق أطراف العقد أو يختلف عن طبيعة الشيء فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار (وذلك حسب السلطة التقديرية للقاضي). وبقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر، فهي مسألة موضوعية للقاضي الناظر في النزاع المطروح أمامه حول عدم التزام المؤجر تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال.(1)

### الفرع الثاني : الإلتزام بصيانة العين المؤجرة:

تقضي المادة 1/479 من القانون المدني على أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية إما أن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد ويلحق بها التكاليف المقررة على العين المؤجرة، مثل الرسوم والضرائب التي لا يلتزم المؤجر بالترميمات التأجيرية التي هي خاصة بالمستأجر ويقصد بالترميمات البسيطة هي التي تنشأ عن الانتفاع فيكون من العدل أن يتحملها المستأجر مثل إصلاح النوافذ والأبواب والأقفال... الخ.

(1). عبد الرازق أحمد السنهوري ، نفس المرجع ، ص 204-205.

وفي حالة وقوع نزاع بين طرفين حول الترميمات فان قاضي الموضوع هو الذي يحدد ما إذا كان الإصلاح غير بسيط فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر أو إصلاح بسيط فيدخل في الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر. ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من مباشرة الترميمات الضرورية كتصدع الجدران وتنظيف الآبار أو تفريغ قنوات صرف المياه... الخ. كذلك يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة بالعين المؤجرة (الفقرة الأخيرة من م.479 ق.م.). إذ هذه ليست من الترميمات وإنما مصاريف ملحقة بها لأن المشرع أدخل هذا الحكم في المادة التي تنطرق إلى إلزام المؤجر بالترميمات الضرورية غير أنه في حالة الضرورة والاستعجال يجوز للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية على حساب المؤجر. (الفقرة الأخيرة من م.480 ق.م.).

### الجزاء المقرر للالتزام بالصيانة :

بالرجوع إلى نص م.480 ق.م. فان الجزاء المقرر للالتزام المؤجر بالصيانة هو التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجبر المؤجر على القيام بالترميم للعين المؤجرة، وأما عن كيفية الوصول إلى التنفيذ العيني فالحكم في الإيجار لا يختلف عن الحكم المقرر في القواعد العامة بشأن الالتزام بالعمل، فإذا لم يقرر المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن (المستأجر) أن يطلب ترخيصاً من القضاء بتنفيذ الالتزام على نفقة المدين (المؤجر) إذا كان هذا التنفيذ ممكناً، وأما في حالة الاستعجال فيجوز للمستأجر أن ينفذ الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء. وأما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكناً أو كان ممكناً ولم يطلبه المستأجر، فان من حق المستأجر طلب الحكم له بالتعويض بسبب الضرر الذي يصيبه من نقص الانتفاع في العين المؤجرة. والصورة المثالية للتعويض هي إنقاص بدل الإيجار بقدر ما طرأ من نقص في المنفعة. ولكن يجوز إضافة إلى إنقاص بدل الإيجار الحكم بتعويضات أخرى عمّا أصاب المستأجر من ضرر إذا كان المؤجر هو المتسبب بهذا الضرر. وبالمقابل إذا كان خطأ نقص الانتفاع راجع إلى المستأجر فان للمؤجر أن يرجع إلى المستأجر وأما إذا كان النقص راجع إلى سبب أجنبي للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة دون تعويضه عن الأضرار وله أن يطلب فسخ عقد الإيجار وهذه المسألة تقديرية للقاضي في الاستجابة لهذا الطلب. وتشرط م.480 أنه يجب على المستأجر قبل رفع الأمر بإنقاص بدل الإيجار أو طلب الفسخ أن يقوم بإعذار المؤجر بمحرر غير قضائي كما ينذر به ضرورة إجراء الترميمات التي طرأت على العين المؤجرة. (1)

(1). نيب عبد السلام ، المرجع السابق ، ص 47.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### الفرع الثالث : الإلتزام بضمان التعرض :

يلتزم المؤجر بضمان التعرض وهو نوعان تعرض شخصي وتعرض صادر عن الغير.

#### أولاً: التعرض الشخصي :

تلزم المادة 483 من القانون المدني المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً مادياً، كأن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو هدم جزء منها، أو أن يمنع المستأجر من الدخول إلى العين المؤجرة أو أن يدخل هو العين بدون سبب جدي، أو أن يقوم مؤجر أرض فلاحية بجني ثمارها (التعرض المادي من قبل المؤجر).

وقد يكون التعرض المادي قائم على تصرف قانوني، وهو ما تعبر عنه المادة 483 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة، حيث تلزم المؤجر بضمان الأفعال التي تصدر عن المستأجر الآخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر لأن التصرف القانوني صادر من المؤجر إلى الغير يعتبر تصرفاً قانونياً للعلاقة بين الطرفين. ونظراً إلى أن المستأجر غير طرف في هذا التصرف بل هو أجنبي عنه فهو يعتبر عملاً مادياً بالنسبة له، لذا اعتبره المشرع تعرض مادي.

ومن أمثلة هذه التصرفات كأن يقوم المؤجر بتأجير العين لمستأجر آخر، أو أن يقوم المؤجر برهن العين المؤجرة رهناً حيازياً، لأنه يفترض في هذا التصرف انتقال حيازتها للدائن المرتهن.

كذلك من أمثلة التعرض القائم على تصرف قانوني كأن يقوم المؤجر بمنح الغير حق الارتفاق على العين المؤجرة، مما ينقص من الانتفاع بهذه العين. (1) و تجدر الإشارة إلى أن التعرض لا يتحقق إلا إذا قام الغير بمباشرة الحق الذي آل إليه المؤجر فعلياً كأن يقوم المستأجر الآخر بإخراج المستأجر من العين المؤجرة. و بمفهوم المخالفة أن التصرف القانوني في ذاته دون التعرض الحقيقي لا يعد تعرضاً من المؤجر الملتزم بالضمان.

ولكن إذا حدث التعرض من الغير بهذا الوصف فإننا نكون بصدد نوعين من التعرض في آن واحد، وهما :

- التعرض المادي الصادر عن المؤجر نفسه، والمتمثل في التصرف القانوني الصادر عن الغير.

- التعرض الصادر من الغير، والقائم على سبب قانوني صادر من المؤجر. فعملياً، لا تمييز بينهما باعتبار أن الفقه يرى أننا بصدد تعرض من نوع واحد، وهو التعرض الصادر من الغير .

(1). ذيب عبد السلام ، المرجع السابق ، ص53.

قد يتعرض المؤجر للمستأجر تعرضاً شخصياً قائماً بسبب قانوني، مثلاً كأن يكون المؤجر غير مالك للعين المؤجرة، ثم تؤول إليه ملكيتها بالشراء أو الميراث أو الوصية، فيحاول أن يخرج المستأجر من العين على أساس حقه في الملكية. وعليه لا يجوز له الاسترداد لمن وجب عليهم الضمان، لأن الضمان والاسترداد لا يجتمعان. وأخيراً، فإن شروط التعرض الشخصي أو القانوني، حتى يكون محل للضمان هي:

يشترط أن يكون التعرض فعلياً.

يشترط أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

يشترط أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر.

يشترط لتحقيق التعرض الشخصي أن يكون مشروعاً. (1)

### الجزاء المترتب على التعرض الشخصي:

لم يتطرق المشرع الجزائي إلى جزاء خاص عن الإخلال بالتزام المؤجر بعدم وإذا التعرض الشخصي للمستأجر. وعليه تطبق القواعد العامة، سواء بالتنفيذ العيني. كان التنفيذ العيني غير ممكن أو ممكن ولم يطلبه المستأجر فله أن يطلب فسخ العقد وتبقى هذه المسألة موضوعية، ويجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص بدل الإيجار إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، أو ممكن ولم يطلبه المستأجر أو طلبه وفيه إرهاق شديد للمؤجر.

والحكم بإنقاص بدل الإيجار هو نتيجة لعدم حكم القاضي بالفسخ باعتبار أن طلب الفسخ غير مبرر، وللمستأجر أيضاً أن يمتنع عن دفع الأجرة حتى يوقف المؤجر أعمال التعرض وذلك تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ بشرط أن يكون التعرض جدياً.

### ثانياً: التعرض الصادر من الغير.

الأصل أن المؤجر لا يضمن التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان مبنياً على سبب قانوني، فهو لا يضمن التعرض المادي من الغير بخلاف التعرض الشخصي الصادر منه. واستناداً إلى نص المادة 484 القانون المدني فإنه يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة.

### شروط التعرض الصادر من الغير:

- يشترط صدور التعرض من الغير وليس من المؤجر وأتباعه وإلا اعتبر تعرضاً شخصياً.

- يجب أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني، أي قائماً على ادعاء المتعرض بوجود حق له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري. المرجع السابق. ص 333.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

- يجب أن يقع التعرض بالفعل، كأن يكون التعرض بالاستيلاء على العين المؤجرة ويخرج المستأجر منها أو يشرع في إقامة بناء على العين المؤجرة أو يرفع دعوى استرداد على المؤجر مدعي أنه المالك الحقيقي للعين .
- يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.
- و عليه إذا تحققت هذه الشروط فإن المؤجر يكون ضامنا للتعرض باعتباره التزام أصلي وليس ثانوي، وذلك بقوة القانون (1).

### ضمان التعرض الصادر من الغير:

في حالة وقوع تعرض من الغير كان على المستأجر وفقا للمادة 484 ق.م. أن يبادر إلى إخطار المؤجر بوقوعه، فإذا حدث التعرض في صورة دعوى مرفوعة على المستأجر يجب على المؤجر أن يتدخل في هذه الدعوى وللمستأجر أن يبقى في جانب المؤجر في هذه الدعوى لمراقبته ومساعدته في دعوى الخصومة وإذا نجح المؤجر في دفع التعرض، فلا يكون مسؤولا عن تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر لأنه حقق نتيجة التزامه وما على المستأجر إلا الرجوع بالتعويض على المتعرض نفسه، وإذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض فإنه يكون ملتزم بضمان الاستحقاق، حيث يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد إذا كان نقص المنفعة بسبب التعرض يبرر الفسخ. وله أن يطلب إنقاص بدل الإيجار فيحكم له القاضي بذلك في حدود ما نقص من منفعة العين، وللمستأجر أن يطلب تعويضا من المؤجر عن الضرر الذي أصابه من نقص في المنفعة.

### صور التعرض الصادر من الغير:

- قد يحدث تراحم عدة مستأجرين لعين واحدة أي يترتب عن هذا التراحم وجوب تفضيل أحد المستأجرين مما يوجب ضمان استحقاق للباقيين. وتقضي م. 485 ق.م. على أنه في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة تكون الأفضلية لمن كان له عقد سابق في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى لأن الإيجار ثابت التاريخ يحتج به على المستأجر اللاحق. ولكن إذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن. فأساس التفضيل هو الأسبقية في استيفاء الحق ووضع اليد لمدة الانتفاع.
- قد يحدث أن تقوم السلطات الإدارية بمقتضى القانون بأفعال تعتبر تعرض للمستأجر حيث ينقص الانتفاع من العين المؤجرة كأن تقوم بنزع الملكية أو بالهدم أو الاستيلاء المؤقت مما يستدعي إخراج المستأجر والإنقاص من الانتفاع. والتعرض الصادر من الحكومة يكون في حدود القانون إذ لا تقوم بتعسف في مباشرة سلطاتها. ولا يمنح للمستأجر أن يرجع بالتعويض على المؤجر إذا كان عمل السلطة الإدارية إلا إذا صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه.

(1). نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص54.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

**مثال:** يكون المؤجر قد أهمل في صيانة العين حتى آلت إلى السقوط مما اضطرت الإدارة إلى هدمها .  
إلا أن م.486 ق.م. ليست متعلقة بالنظام العام بحيث يجوز الاتفاق على تحقيق مسؤولية المؤجر أثناء التعاقد وذلك باشتراط المؤجر بعدم تحمل تبعه تعرض الحكومة. وإذا وقع التعرض فعلاً، فلا يرجع عليه المستأجر بإنقاص بدل الإيجار أو الفسخ أو التعويض على أساس الشروط التعاقدية.

### التعرض المادي الصادر من الغير:

تقرر م.487 ق.م. مبدأ عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير، ويشترط لإنطباق هذا الحكم أن يكون التعرض من الغير، فلا يكون هو المؤجر أو أحد أتباعه. ويشترط أن يقع التعرض بعد تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر. وأخيراً يشترط أن يكون التعرض مادياً لا يقوم على سبب يدعيه الغير.  
وبمقتضى نص المادة المذكورة سابقاً، فإن المستأجر يعتبر حائزاً يجوز له أن يحمي حيازته بكل دعاوي الحيازة، فيجوز له أن يرجع على المتعرض بدعوى استرداد الحيازة إذا حاز الغير العين المؤجرة أو بدعوى منع التعرض أو بدعوى وقف الأعمال الجديدة التي يقوم بها الغير ويجوز للمستأجر فوق ذلك أن يرجع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء التعرض.  
إذاً، فالتعرض المادي الصادر من الغير لا دخل للمؤجر بهذه الأحوال.(1)

### الفرع الرابع : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية:

تقضي م.488 ق.م. على أن المؤجر ملزم بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة باستثناء العيوب التي جرى العرف التسامح فيها.  
ومن شروط تطبيق هذه القاعدة :  
1- يجب أن يكون العيب مؤثراً لأن المؤجر لا يضمن كل عيب يجعل الانتفاع بالعين أقل ملائمة للغرض المقصود منه، وعليه يجب أن تكون العين صالحة لأداء الغرض المتفق عليه، وكذلك فإن المؤجر يتعهد بوجود صفة معينة في العين، فإذا لم يوجد اشتراط من المستأجر أو من الواجد بخصوص نوع الانتفاع المطلوب فإن العيب يتحقق إذا كانت حالة العيب تتنافى مع الفطرة السليمة وهي مسألة موضوعية.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

2- يجب أن يكون العيب خفياً فالمؤجر لا يضمن العيوب الظاهرة بالعين ويعتبر العيب ظاهراً إذا كان سهلاً على المستأجر تبينه إذا فحصه بمعاينة الرجل العادي أي أنه لا يعتبر خفياً إن كان ظاهراً وفق معيار الرجل المعتاد ويقع عبء إثبات علم المستأجر بالعيب على المؤجر لاقتراض خفاء العيب ، لا يشترط أن يكون قديم عكس عقد البيع بل يلتزم بضمانه ولو بعد تسليم المأجور ، ولا يشترط أن يكون المؤجر عالماً بالعيب وقت العقد لأن عليه إزالته في كل الأحوال.

### الجزاء المترتب على العيب الخفي :

إذا كان هذا العيب عيباً خفياً وكان يحول دون أن ينتفع به المستأجر المنفعة المعتبرة من العين المؤجرة أو كان هذا العيب يؤدي إلى نقص منفعة المأجور نقصاً كبيراً فقد نصت المادة 489 من القانون المدني على أنه يجوز للمستأجر طلب التنفيذ العيني بإصلاح العيب، أو أن يقوم بإصلاحه على نفقة المؤجر، أو فسخ العقد، أو إنقاص بدل الإيجار. إنما التعويض فيتوقف طلبه على علم أو عدم علم المؤجر بالعيب فإن كان يعلم فللمستأجر طلب التعويض وإن لم يكن على علم فإنه لا يحق للمستأجر طلب التعويض .

### الآثار التي تترتب على ضمان المؤجر للعيب الخفي :

يمكن القول بأن المشرع قد رتب على ضمان المؤجر للعيب الخفي عدة آثار هي :  
التنفيذ العيني.  
الفسخ .  
إنقاص الأجرة .  
التعويض .(1)

### أولاً: التنفيذ العيني:

يحق للمستأجر إذا وجد العين المؤجرة معيبة أن يطلب من المؤجر إصلاح العيب ويحق للمستأجر أن يقوم بنفسه بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بشرط أن يقوم باستئذان القضاء أولاً وله في حالة الاستعجال أن يقوم بإصلاح العيب دون استئذان القضاء .

وقد يكون التنفيذ العيني مرهقاً للمدين ولا يؤدي العدول عنه إلى إصابة الدائن بضرر جسيم، وفي هذه الحالة تقضي القواعد العامة بالعدول عن التنفيذ العيني وتطبيقاً للنص السابق اشترط المشرع لقيام المؤجر بإصلاح العين ألا يكون هذا الإصلاح يشكل نفقة باهظة للمؤجر كأن يطلب المستأجر من المؤجر القيام بإعادة بناء جزء من العين المؤجرة ، ويظهر هذا الأمر بوضوح في إيجار الأماكن، حيث أن الأجرة تكون مبلغاً زهيداً بينما الإصلاحات تكلف مبالغ باهظة .

(1).www.4shared.com

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### ثانياً: الفسخ:

يحق للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، وقد ذكرنا فيما سبق أن المحكمة تتمتع بسلطة تقديرية بالنسبة لمسألة الفسخ، وعلى هذا يمكن للمحكمة أن تستجيب لطلب الفسخ، أو أن ترفض هذا الطلب مع مطالبة المؤجر بالقيام بإصلاح العيب .

### ثالثاً: إنقاص الأجرة:

إذا أدى العيب إلى نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ومن المعروف أن الأجرة تدفع مقابل الانتفاع، فإذا نقص الانتفاع كان من حق المستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة، فإذا قام المؤجر بإصلاح العيب عادت الأجرة إلى حالتها الأولى التي كانت عليها، وإذا كان النقص في الانتفاع مستمراً فإن نقص الأجرة يظل مستمراً هو الآخر.

### رابعاً: التعويض:

يمكن للمستأجر أن يطلب التعويض إلى جانب التنفيذ العيني إذا لحقه ضرر وكان التنفيذ العيني غير كاف لجبر هذا الضرر، كما يمكنه أيضاً أن يطلب التعويض إلى جانب الفسخ أو نقص الأجرة، ولا بد أن يكون هناك ضرر قد أصاب المستأجر لكي يحق له طلب التعويض .

فإذا طلب المستأجر إصلاح العيب وكان هذا الأمر يحتاج إلى بعض الوقت مما أدى إلى قيام المستأجر بترك العين لكي يقيم في فندق وأدى هذا الأمر إلى دفع مبلغ من النقود لإدارة الفندق وكان هذا المبلغ أكبر بكثير من قيمة الأجرة التي كان يدفعها كان من حق المستأجر أن يطلب التعويض .

وإذا طلب المستأجر الفسخ فإن ذلك الأمر قد يدفعه إلى استئجار مكان آخر مما يؤدي إلى دفع مبلغ كبير يفوق المبلغ الذي كان يقوم بدفعه للمؤجر فيكون من حق المستأجر في هذه الحالة أن يطلب التعويض .

وقد لا يكون نقص الأجرة كافياً لتعويض المستأجر عن الضرر الذي أصابه وهذا يحدث في المساكن القديمة التي تكون الأجرة فيها مبلغاً زهيداً، وهنا يحق للمستأجر أن يطلب التعويض (1).

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري. المرجع السابق. ص 446- 451 .

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### تعديل أحكام ضمان العيب الخفي :

لا يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة في المادة 490 من القانون المدني، وعلى هذا لا يحق للمتعاقدين الاتفاق على تشديد مسؤولية المؤجر، كأن يتفق المتعاقدان على أن يضمن المؤجر العيب الموجود بالعين المؤجرة ولو كان ظاهراً أو أن يتفق المتعاقدان على قيام المؤجر بتعويض المستأجر عن العيب ولو كان المستأجر عالماً بوجوده حيث لا يتفق المتعاقدان على تخفيف مسؤولية المؤجر كالاتفاق على حرمان المستأجر من الحق في طلب التنفيذ العيني أو الفسخ وقصر حقه على المطالبة بإنقاص الأجرة.

### المطلب الثاني : التزامات المستأجر :

كما للمؤجر من التزامات له حقوق تتمثل في التزامات المستأجر حيث نصت عليها المواد 498 و 491 و 495 و 502 ق.م. سنتناولها في فروع كالتالي: الفرع الأول: الوفاء ببديل الإيجار. الفرع الثاني: استعمال العين المؤجرة بحسب ما اعدت له. الفرع الثالث: المحافظة على العين المؤجرة. الفرع الرابع: رد العين المؤجرة .

### الفرع الأول : الوفاء ببديل الإيجار :

نصت المادة 498 من القانون المدني الجزائري : "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة . ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك" وعليه يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها ، وإذا لم يتم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه بذلك طبقاً للقواعد العامة، وله في ذلك أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا، أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين، وله طرق أخرى كأن يطلب من المستأجر أن يضع منقولات في العين المؤجرة تقي قيمة الأجرة ، وله حق الامتياز على هذه المنقولات ويستطيع أن يحجز عليها جزاً تحفظياً دون أن يكون له سند قابل للتنفيذ. (1)

(1). محمدي، المرجع السابق ، ص 19 .

المتعاقدان لهما حرية تحديد مقدار الأجرة إلا أن هناك بعض الاستثناءات وعند اتفاق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان لأن - العقد شريعة المتعاقدان - كذلك يلتزم المستأجر بدفع المصاريف الخاصة في حالة دفع الأجرة عن طريق البريد. (1)

يقوم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر وإذا توفي التزمت ورثته بها في حدود التركة لان ويلتزم الورثة بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر. فلا تضامن بينهم وتنقسم الأجرة حسب حصة كل واحد من التركة ، إلا ان الأجرة المتأخرة قبل الوفاة تلتزم بها التركة نفسها . وإذا تعدد المستأجرين لعين واحدة يكونون متضامنين في دفع الأجرة. يستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الرجوع على مستأجر واحد وفي حالة وجود أسرة واحدة فالزوج هو ويقوم بالحجز منقولاته لاستفاء كل الأجرة المسؤول عن دفع الأجرة.

يحق للمؤجر قبض الأجرة أو ورثته في حالة وفاته لأن الإيجار لا ينتهي بوفاة المؤجر و الورثة لا يكونون دائنين بالمتضامن.

على المستأجر دفع الأجرة للمؤجر في المواعيد المشترطة ويصح العقد على أن ينص على تعجيل دفع الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي على أوقات معينة وهذا هو الغالب فإذا لم يشترط العقد على تعجيل الأجرة التزم المستأجر دفعها في وقت العقد ويكون للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة إذا اشترط تعجيل الأجرة أو تقسيطها ، ولا تلتزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل والغالب في إيجار الأماكن ان يبقي العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.

إن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر لأنه هو المدين بها ويفترض أن تكون الأجرة نقودا أو أشياء غير معينة إلا بنوعها - محصول زراعي - أما إذا كانت الأشياء معينة بذاتها ويكون نادرا مثل - الانتفاع بعقار معين - فيكون الدفع هو المكان الذي يوجد فيه العقار.

وفي حالة عدم الاشتراط يكون الدفع في موطن المؤجر وإذا غير المؤجر موطنه فإن المستأجر غير ملزم بدفع الأجرة في المكان الجديد إلا إذا وجد نص يقضي بخلاف ذلك. تدفع الأجرة حسب الطريقة المتفق عليها إما بالنقد مباشرة أو بحوالة بريدية أو جزء من المحصول الزراعي في حالة عدم دفع الأجرة يطلب المؤجر التنفيذ العيني مع التعويض أو يطلب فسخ العقد ويمكنه طلب التعويض.

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 459-463 .

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### الفرع الثاني : استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له :

حسب المادة 491 من القانون المدني الجزائري : "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ." و عليه يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وألا يحدث بها تغييرات ضارة .

قد يكون استعمال العين المؤجرة حسب ما يكون مبينا في العقد صراحة كالمنزل يستعمل للسكن والأرض تستعمل للزراعة أو لتشييد مصنع عليها ، فلا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في غير ما نص عليه العقد صراحة .  
أما إذا لم ينص العقد على استعمال العين المؤجرة فعلى المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له والظروف والقرائن هي التي تدل على كيفية الاستعمال وكذا الرجوع إلى مهنة المستأجر كأن تهيء لمسكن ، مسرح ، مقهى .

### التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال :

وترك العين المؤجرة دون استعمال يلحق ضررا بالعين المؤجرة فاذا كان استعمال العين المؤجرة حقا من حقوق المستأجر فهو في نفس الوقت واجب عليه، فالذي يهجر السكن المؤجر دون ترك من يصونه يكون مسؤولا عن التعويض في حالة وجود أو إتلاف أو تخريب لعدم سكناه أو ضرر لعدم التهوية أو النظافة .  
أما من استأجر السكن خلال الفترة الصيفية فإنه غير ملزم بأن يسكنه في طول السنة .

### جزاء الإخلال بهذا الالتزام :

إذا أخل المستأجر بالتزاماته من استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له فللمؤجر أن يطلب من المستأجر أن ينفذ هذا الالتزام عينا ويلزمه بأن يستعمل العين كما ينبغي ، وللمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار كما يجوز له طلب التعويض في كلتا الحالتين عن الضرر الناتج إخلال المستأجر بالتزاماته . (1)

### الالتزام بعدم التغيير في العين المؤجرة :

#### قبل التعديل :

تنص المادة 492 من القانون المدني الجزائري: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرات في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشئ عنه أي ضرر للمؤجر  
فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة متجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز إلزامه برد العين إلى الحالة التي كانت عليها و بالتعويض إذا اقتضى الحال ذلك" .

(1). ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 42 .

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### 1- إحداث تغييرات غير ضارة بالعين المؤجرة:

ويقصد بالتغييرات المادية مثل فتح نوافذ جديدة أو غلق نوافذ سابقة أو غير في ترتيب الغرف تغييرا ماديا أو هدم سور ولو كان هذا التغيير مفيد فإنه يكون مخلا بالتزاماته ويترتب عنه ضررا إذا لم يحدث ضررا للمؤجر أن يشترط إعادة العين المؤجرة إلى أصلها عند نهاية الإيجار مثل تغيير تنسيق الحديقة دون أن يقطع أي شيء من الأشجار أو حجب نوافذ الغرف الخاصة بالنساء أو حجب الشرف من أجل أن ينتفع بها وعلى المؤجر أن يثبت للمؤجر أنها غير ضارة وفي حالة وجود نص في العقد يلتزم المستأجر بعدم تغيير العين المؤجرة.

جزاء الإخلال بهذا الالتزام: يطلب المؤجر إزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر مع التعويض.

### وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين المؤجرة:

يجوز للمستأجر وضع أنابيب توصيل المياه والمضخة وأسلاك الكهرباء للإنارة وخيوط الهاتف والهوائيات المقعرة وهذا حسب ما نصت عليه المادة 493 من القانون المدني الجزائري يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء ، والغاز ، و التلفزيون وما يشبه ذلك على شرط ان لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها ، غلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار.

### بعد التعديل:

تنص المادة 492 المعدلة من القانون المدني الجزائري على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر". معنى ذلك أنه لا يمكن للمستأجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة ما لم يكن حائز على إذن مكتوب من المؤجر.

### الفرع الثالث: المحافظة على العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وبأن يبذل العناية في ذلك ما يبذله الرجل العادي وتشدّد مسؤولية المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة لهذا لها أحكام خاصة في غير الحريق. مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة والالتزام بإجراء الترميمات الضرورية ويلتزم المستأجر بإجراء الترميمات الإيجارية المتعارف عليها فهي تدخل ضمن العناية الواجب بذلها في استعمال العين المؤجرة حيث تنص المادة 494 من القانون المدني الجزائري : "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك". (1).

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري. المرجع السابق. ص 533.

فالمطلوب عناية الرجل العادي فإذا كان حريصا جدا على ممتلكاته وشؤونه الخاصة نولت العناية عن ذلك إما إذا كان متهاونا فالعناية ترتفع إلى أعلى من ذلك وهذا الالتزام واجب من أجل تحقيق الغاية فمثلا من أجر غرفة في فندق وكان له مرض مزمن ومعدي فإنه يستوجب عيه أن يطهر المكان من الميكروبات وإذا أجر سيارة فعليه التكفل بمصاريف التشحيم والتزييت .

إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب التدخل في حالة التعدي على العين المؤجرة من طرف شخص آخر يدعي ملكيته فعلى المستأجر إخطار المؤجر. عناية المستأجر في استعمال العين المؤجرة نصت المادة 495 من القانون المدني الجزائري على انه : "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي".

ويكون المستأجر مسؤولا عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا. (1) أي استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفا وفي عدم استعمالها استعمالا مألوفا و نتج عنها هلاكا أو ضررا فإنه يتحمل ذلك.

مسؤولية المستأجر في أعمال تابعيه أي لا تقتصر مسؤولية المستأجر بل تمتد أعمال الأشخاص التابعين له والتابع هو كل شخص تكون له صلة بالمستأجر هي التي مكنته من الإضرار بالعين من أهل البيت الزوج والأولاد والأقارب وضيوفه وأصدقائه فالتبعية فهي أوسع من المسؤولية التقصيرية فلا يلزم أن يكون خاضعا لرقابة المستأجر فكل عمل يقومون به يكون المستأجر مسؤولا عنه .

جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام أي أن يقوم المؤجر بتشديد الالتزامات بالعناية كأن يحافظ على العين المؤجرة أكثر من الرجل العادي أي تحقيق الغاية وإلا فإنه يتحمل كل تلف أو هلاك للعين المؤجرة في حالة وجود سبب الأجنبي.

### عيب الإثبات :

يقع على المستأجر فإنه يثبت أنه استعمل العين المؤجرة استعمالا مألوفا وأنه حافظ عليها وبذل عناية الرجل العادي ولم يكن مسؤولا عن هلاكها وبالتالي فإنه أثبت أنه نفذ الالتزام زيادة على ذلك إثبات وجود أجنبي كان سببا في هلاك العين المؤجرة .

### جزاء الإخلال بالالتزام :

في حالة مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة يطلب التعويض المؤجر عما وقع له من ضرر وله أن يطلب إصلاح الضرر والالتجاء إلى القضاء المستعجل لوقف استرسال المستأجر في إساءة استعمال العين المؤجرة .

(1). نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 43-46.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية :

يلتزم المستأجر بالترميمات الذي يغطي بها العرف منها إصلاح النوافذ والأبواب والزجاج والإقفال والمفاتيح.

### مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :

نصت المادة 496 من القانون المدني الجزائري : " المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله".  
في التقنين القديم لم يكن هناك اختلاف بين حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق فكان على المستأجر أن يثبت أن الهلاك أو الحريق لم يكن ناتجا عنه و تابعه.  
أما في التقنين الحديث يعتبر مسؤولية المستأجر في الحريق مسؤولية جسيمة وعليه ان يؤمن على مسؤوليته فإذا أمن على هذه المسؤولية وتحققت بأن لم يستطع إثبات السبب الأجنبي فعلى المؤجر أن لا يرفع دعوى غير مباشرة ضد شركة التأمين بل عليه يقتسم مع المستأجر المبلغ المستحق.

### الفرع الرابع : رد العين المؤجرة :

في هذه الحالة يجب أن نفرق بين حالتين :  
في حالة إذا لم يزد المستأجر على العين المؤجرة.  
الحالة الثانية إذا زاد شيئا على العين المؤجرة.(1)

### رد العين المؤجرة على الحالة الأولى:

على المستأجر عند نهاية الإيجار رد العين المؤجرة على الحالة التي تم فيها تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة.  
وعليه فإنه يجب على المستأجر رد العين المؤجرة وملحقاتها للمؤجر على الحالة التي تسلمها فيها فلا يجوز للمستأجر رد العين المؤجرة للمؤجر دون رضاه حتى ولو كانت خير من الحالة التي تسلم فيها العين المؤجرة.  
يكون رد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار حسب المادة 502 من القانون المدني الجزائري : "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية ومع ذلك قد يستولي المؤجر على العين للمعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر المؤجرة قبل انتهاء الوقت اذا هجرها المستأجر ولا يصير المؤجر مسؤولا عن استيلائه للمعين قبل انتهاء الوقت , كما يجوز للمؤجر ان يحسن عين المؤجرة حتى يستوفي ما اشترط دفعه مقدما ما يجوز للمستأجر تحسين العين المؤجرة حتى يستوفي المؤجر بالتزاماته العقد كالتعويض في حالة زيادة أشياء في العين المؤجرة بغرض التأجير.

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري . المرجع السابق. ص 591.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

يجب على العين ادا كانت معينة بالذات يكون الرد في مكان الرد كانت فيه وقت نشوء الالتزام , مصروفات الرد لم يرد فيها نصا . تكون على المستأجر بعد ان يضعها المستأجر تحت تصرف المؤجر ويخطره بذلك و الإخلال بهذا الالتزام يقابله التعويض.

**العين المؤجرة زادت شيئا:** بحسب المادة 503 من القانون المدني الجزائري على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصابها هلاك أو فساد لم يتسبب فيه” قد ينفق المستأجر مصروفات على العين المؤجرة فتكون هذه المصروفات إما ضرورية أو كمالية و عليه تسري عليه مبادئ العامة . أما في الحالة الأولى يجوز للمستأجر أن يطالب بجميع ما انفق في المصروفات الضرورية , كما يجوز للمستأجر حبس العين المؤجرة لضمان . استقاء المصروف

أما المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر **مثل** : زخرفة العين المؤجرة وتزيينها للمستأجر المطالبة بشيء من المصروفات ولكن يجوز له ان ينتزع ما أضافه إلى العين المؤجرة.

حسب المادة 504 من القانون المدني الجزائري: “إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غرسا أو غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار، فعلى المؤجر أن يرد له عند انقضاء الإيجار ما أنفقه من التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك.” (1)

فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها ، وله أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة إن اقتضى الحال ذلك .  
فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات على أن يرد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما جاز للمحكمة أن تمنحه أجلا للوفاء بها.

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري. المرجع السابق . ص 614.

### المطلب الثالث : الآثار الناجمة عن طبيعة حق المستأجر :

يقابل التزامات المستأجر حق يجوز له التصرف فيه وما هذا الحق إلا مجموع الإلتزامات التي تترتب في ذمة المؤجر نحوه، والذي يعنينا من حق المستأجر هنا هو أن نبين أنه حق شخصي وليس يوجد حق عيني إلى جانبه، وأن للمستأجر أن يتنازل عن هذا الحق وأن يؤجره من الباطن .  
فستناول التنازل عن الإيجار (الفرع الأول) ، والإيجار من الباطن (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول : التنازل عن الإيجار :

التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار الى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعاً او هبة لحق المستأجر تبعاً لما اذا كان هذا التنازل بمقابل او بدون مقابل .  
غير أن المشرع الجزائري أخضع التنازل عن الإيجار إلى قواعد معينة إذ تنص المادة 505 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك". بعدما كان موافقة صريحة قبل التعديل.  
والمادة 506 من القانون المدني نصت على أنه "في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته" (1)  
ذلك أن المستأجر إنما يتنازل عن حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الأصلي ، فهذا العقد نفسه هو الذي يتحول إلى المتنازل إليه بجميع ما يشتمل عليه ويصبح هو المستأجر. (2)

#### الفرع الثاني : الإيجار من الباطن:

المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أي قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملاً او بعضه في الإنتفاع بالعين المؤجرة الى آخر في مقابل اجرة يتفق عليها بينهما.  
أي هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويرد على حق الأول في الإنتفاع بالعين وهو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه ويحدد هذه العلاقة عقد الإيجار من الباطن وذلك دون مراعاة لعقد الإيجار الأصلي ، أي أنه يجوز أن يكون العقدان مختلفان من وجوه كثيرة ، كمدة الإيجار ومقدار الأجرة وشروط العقد.

(1). القانون المدني المعدل والمتمم بالأمر 07- 05 المؤرخ في 13 / 05 / 2007 .

(2). عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 662 .

إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة عقد الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر، وأنه إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب انتهى معه حتما عقد الإيجار من الباطن والعكس ليس صحيح.

### **أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن :**

- 1- في التنازل عن الإيجار ينتقل نفس العقد من المستأجر إلى الممتنازل له عن الإيجار ، أما في الإيجار من الباطن فهناك عقدان كل منهما مستقل عن الآخر.
- 2- في التنازل عن الإيجار يكون للمستأجر حق امتياز البائع على حق الإيجار الذي انتقل إلى الممتنازل له ، أما في الإيجار من الباطن فيكون للمستأجر حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة .
- 3- في التنازل عن الإيجار لا يضمن المستأجر إلا وجود الحق الممتنازل عنه ، أما في الإيجار من الباطن فيضمن المستأجر التعرض الحاصل للمستأجر من الباطن في الحدود المقررة قانون.
- 4- في التنازل عن الإيجار يسلم المستأجر العين للمتنازل له في الحالة التي هي عليها وقت التنازل ، أما في الإيجار من الباطن فيسلم المستأجر العين المؤجرة للمستأجر من الباطن في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة.(1)

(1). عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص716- 717 .

## المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار:

تنص المادة 469 / 1 مكرر 1 من القانون المدني على أن الإيجار ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .  
غير انه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة .  
سنتناول في هذا المبحث انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته (المطلب الأول) ، عقد الإيجار وانتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته (المطلب الثاني).

## المطلب الاول : انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته :

إن كيفية انتهاء عقد الإيجار مرتبطة بمدته ، وسبق القول أن عقد الإيجار يبرم لمدة محدودة ، والمدة هنا تعد من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعاً لمدة العقد ولهذا فقد نصت المادة 467 المعدلة من القانون المدني على أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر .  
لم يحدد المشرع الجزائي الحد الأقصى في التعديل الجديد للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة 468 المعدلة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة غير محدودة وإذا كان المأجور ملك للقاصر فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن 03 سنوات إذا قام بالإيجار وليه أو وصيه .  
أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد ، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد ، وكذلك يجوز اشتراط بدأ الإيجار مستقبلاً .  
أما فيما يخص نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار فقد ألغاه القانون الجديد الذي كان يجيز عند انتهاء المدة ولو لم يقر المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية فإن العقد يتجدد ضمناً ولمدة غير محدودة.(1)

## المطلب الثاني : انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته :

يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته وذلك لسبب عائلي أو مهني حسب نص المادة 2/469 مكرر 1 من القانون المدني وفي هذه الحالة يجب أن يخطر المستأجر المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعاراً بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار .

(1). نيب عبد السلام . المرجع السابق. ص 73.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

وقد يحدث أن يتوفى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها ، ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 06 أشهر إنهاء العقد إذا أصبح مثقلا عليهم من حيث التكاليف نص المادة 1/469 مكرر2 من القانون المدني.

إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة ، ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 06 أشهر من يوم وفاة المستأجر (م.2/469 مكرر2 ق.م.).

كما نصت المادة 477 من القانون المدني على أنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار إذا ما سلمت له العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للإستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الإستعمال نقص معتبر. كذلك في حالة ما إذا لو ينفذ المؤجر التزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي جاز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد (م.480 ق.م.).

والمادة 1/481 من القانون المدني نصت على أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون ، هذا فيما يخص هلاك العين المؤجرة.

أما فيما يخص التحسينات المدخلة على العين المؤجرة فنص المادة 2/492 من القانون المدني نص على أنه إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

### المطلب الثالث : حق البقاء :

إن مفهوم حق البقاء استحدث بموجب قانون أول سبتمبر 1948 وجاء تعويضا لمفهوم آخر وهو تمديد عقد الإيجار أو تمديد الانتفاع الوارد في قانون أول أبريل 1926 الذي أثار جدالا واسعا لأن تمديد العقد يترتب عنه تمديد العقد الأصلي للإيجار. (1)

### الفرع الأول : قبل التعديل :

حق البقاء هو نتيجة لتطور القانون والاجتهاد الفرنسيين طيلة فترة دامت ما يزيد عن 90 سنة سمحت بتحديد الأفكار القانونية بالأخص ، تأسيسا على اجتهاد محكمة النقض هذا الاجتهاد الذي أوضح محتوى جميع المصطلحات التي استعملها المشرع مبينا أن لا تغطي كلها نفس النطاق وحدد لكل واحد منهما مجال تطبيقه وآثاره القانونية.

(1). نيب عبد السلام. المرجع السابق. ص 84.

ويتعين في هذه المرحلة التفرقة بين حق البقاء في الأمكنة والتجديد الضمني لعقد الإيجار فهذا الأخير يقع باتفاق الطرفين حسب قواعد ذكرناها ، أما حق البقاء في الأمكنة فهو يفرض على المؤجر ويضبط التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة 474 ق م، فإذا وجه المؤجر للمستأجر تنبيهها بالإخلاء في حالة عقد الإيجار غير المحدد المدة .تغير المركز القانوني للمستأجر ليصبح شاغلا للأمكنة ، حتى ولو لم ترفع ضده دعوى بالإخلاء. وإذا أبدى المؤجر التنبيه في عقد الإيجار المحدد المدة عند وصول أجله، أصبح كذلك المستأجر شاغلا للأمكنة حتى ولو لم يرفع دعوى ضده بالطرد والتنبيه بالإخلاء أو الإعدار عمل قانوني يترتب عنه إذن تغيير المركز القانوني للمستأجر بقوة القانون وقد أورد المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء في الأمكنة في المادة 514 ق. م.

قبل سنة 1975 م تاريخ صدور القانون المدني الجزائري كان القانون المدني الفرنسي هو المطبق في هذا الميدان وبالتالي فإنه مازال يطبق على العقود المبرمة قبل صدور القانون المدني الجزائري ما عدا تلك التي تتعلق بأملك الدولة التي ينظمها المرسوم المؤرخ في 1968/04/23 م.

وقد تبنى المشرع الجزائري مفهوم الحق في البقاء كما جاء في القانون المدني الفرنسي لحماية المستأجر الذي تبدو وضعيته أصعب من وضعية المؤجر لإعتبارات معروفة من طرف الجميع ولتحديد مكانة حق البقاء بالنسبة لأفكار قانونية مجاورة ينبغي أن نفرق بينه وبين انعقاد الإيجار الجديد أو التجديد الضمني للإيجار المنصوص عليه في المادة 467 من القانون المدني فالفرق بينهما يكمن في توجيه التنبيه بالإخلاء عند انتهاء عقد الإيجار أو عدم توجيه ذلك التنبيه فإذا وجه التنبيه بالإخلاء للمستأجر عند انتهاء مدة العقد أصبح المستأجر شاغلا للأمكنة وإذا لم يوجه التنبيه بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد المكتوب ينعقد إيجار جديد ، فالتنبيه بالإخلاء يكفي في حد ذاته لتحويل المستأجر إلى شاغل حتى ولو لم يقيم المؤجر بدعوى طرد بعد ذلك ، ولذلك ينبغي أن يوجه التنبيه لجميع ورثة المستأجر عند وفاة هذا الأخير وإلا اعتبر من لم يوجه لهم التنبيه من الورثة كمستفيدين من التجديد الضمني .

وإذا كان حق البقاء لا يكتسب بصفة نهائية فإنه ينبغي إثبات صدور مخالقات من الشاغل لقواعد الشغل القانوني لسقوط حق البقاء.(1)

(1). نيب عبد السلام. المرجع السابق. ص 85.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

ويتسم حق البقاء بعدة صفات منها انه يطبق بقوة القانون وأنه غير محدد المدة وأنه يطبق على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين ويطبق على المواطنين وعلى الأجانب ، غير أن هناك سؤال يطرح حول ما إذا كان من النظام العام أن قانون 1948/09/01 ينص في المادة 87 منه بأن: حق البقاء من النظام العام لذا فإنه يجوز للقاضي أن يثير تطبيقه تلقائيا ، غير أن المشرع الجزائري لم يأت بمثل هذا النص، لذا اعتبرت المحكمة العليا في قرار لم ينشر بعد أنه يمكن الحكم بالطرد بعد التنبيه بالإخلاء إذا لم يطالب المستأجر بحقه في البقاء في الأمكنة.

حق البقاء يطبق بقوة القانون وبدون اللجوء إلى أي إجراء أي أنه غير خاضع لإخبار المؤجر أو أي إجراء آخر.

كما أنه غير محدد في الزمان ويطبق على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين كالجمعيات والأحزاب والمنظمات الجماهيرية (516ق.م.). ويطبق أخيرا على الجزائريين والأجانب بدون تمييز. (1)

### حق البقاء يطبق باعتبار تخصيص الأماكن :

إن حق البقاء يطبق حسب المبادئ العامة للقانون المدني على المحلات المعدة للسكن والمحلات المهنية فلا يطبق إذن على المحلات التجارية وحسب القضاء الفرنسي لا يطبق حتى على المحلات المستأجرة من طرف التجار لإسكان مستخدميهم . وقد نصت المادة 514 الفقرة الأخيرة من القانون المدني أن المحلات المستأجرة من قبل الإدارة العمومية لإسكان أشخاص يثبتون أنهم يسددون ثمن الإيجار خاصة عن طريق الاقتطاع يطبق عليها حق البقاء عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها. والمحل المهني حسب مفهوم المادة 514 هو كل محل تمارس فيه مهنة حرة غير تجارية أو غير حرفية ، طبيب الأسنان ، محامي ، محضر أو منفذ .

### شروط وصفات حق البقاء في الأمكنة :

يستخلص من المادة 514 ق.م. أن شرطا حق البقاء هما : سند الإيجار والنية الحسنة .

### ضرورة سند الإيجار:

ينص القانون المدني على ضرورة سند الإيجار كمصدر لشغل الأمكنة يعني أنه يجب رفض البقاء لمن لا يبرر شغله للأمكنة بسند الإيجار، وهذا السند يجب أن يكون شخصا أو خاصا بمن يطلب حق البقاء، غير أنه يمكن أن يكون عقد الإيجار من الباطن أو التنازل إذا كان المؤجر قد وافق على ذلك.

(1). محمدي. المرجع السابق. ص 27-28.

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

وأكبر مشكل يعترض القاضي بخصوص سند الإيجار هو كيفية إثبات وجوده خاصة وأن الوضعيات الإيجارية في بلادنا تخضع إلى عدة أنظمة وهي :  
عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون المدني الجزائري.  
عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون المدني الجزائري.  
عقود الإيجار التابعة لأملاك الدولة .  
عقود الإيجار التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري (1).

### النية الحسنة:

إن تقدير النية الحسنة المنصوص عليها في المادة 514 ق.م. يرجع لقضاة الموضوع ويستخلصونها من قيام المستأجر بالإلتزامات التي فرضها عليه القانون أو العقد ومن ضمنها تسديد بدل الإيجار، احترام تخصيص الأماكن والمحافظة عليها ويمكن للقضاة أن يأخذوا بالاعتبار أعمالاً قام بها المستأجر قبل التنبيه أو بعده.

### عدم قابلية حق البقاء للانتقال:

يستخلص من المادة 514 ق.م. أن حق البقاء يستفيد منه المستأجر الحامل لسند بعد انتهاء مدة الإيجار وصفة المستأجر لا يملكها إلا صاحب عقد الإيجار باستثناء الأشخاص الآخرين وحق البقاء لا يفهم إلا بصفة عامة وشاملة في شخص من له صفة الشاغل والذي يمثل حتماً أعضاء عائلته الآخرين ويستنتج منه أن دعوى الاسترداد لا تقام إلا ضد من له صفة المستأجر دون أعضاء عائلته ، وليس لهؤلاء الحق في القيام بدعوى معارضة الغير الخارج عن الخصومة.

غير أن القانون أتى في المادة 515 من القانون المدني باستثنائين وهما :  
- حالة هجر المنزل .  
- وفاة الشاغل .

وتنص المادة 515 ق.م. يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أن للمهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر .

والملاحظة الأولى عند قراءة هذا النص أن المشرع استعمل كلمة شاغل وليس مستأجر، ولذا فإن الإستثناء الوارد في هذا النص فيما يخص مبدأ "عدم قابلية انتقال حق البقاء" لا يتعلق إلا بالشاغل الذي انتهى لسند إيجاره ، وإذا حصلت إحدى الحالتين المنصوص عليها في هذه المادة أي هجر المنزل أو الوفاة خلال الإيجار أي العقد الأصلي فإن هذا النص لا يطبق، وعبارة شاغل المستعملة من طرف المشرع يعني بأن عقد الإيجار انتهى وفي حالة عدم استلام التنبيه بالإخلاء فإن هذا النص لا يطبق .

(1). عمارة نعرورة، المرجع السابق، ص 35-37 .

## الفصل الثاني. آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.

### آثار حق البقاء :

تنص المادة 514 ق.م. على أن حق البقاء يكون حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكون مخالفة لنصوص هذا القانون .  
يعني أن العقد الأصلي يبقى ساري المفعول في جميع مقتضيات وشروطه رغم طبيعته القانونية لحق البقاء .  
أما الشروط المنافية للقانون كالسماح بالإيجار من الباطن دون إذن المستأجر فهي تسقط لأنها تتنافى مع القانون .

### التنازل عن حق البقاء :

تنص المادة 523 من القانون المدني بأنه لا يمكن التنازل عن حق البقاء إلا بعد انقضاء مدة الإيجار ، ويستنتج منه أن كل اتفاق مضاد لهذا النص يكون لاغيا .

### الاستثناءات الواردة على حق البقاء :

يمكن أن تتوفر الشروط المطلوبة في المادة 514 ق.م. في شاغل الأمكنة ومع ذلك لا يستفيد من حق البقاء إذا دخل ضمن الحالات الثمانية المنصوص عليها في المادة 517 من القانون المدني وهي :

- (1) الأشخاص الذين صدر أو يصدر ضدهم حكم بالإخلاء وحاز قوة المقضي فيه بمقتضى القانون العام، وينبغي أن يفهم من الحكم النهائي كل حكم غير قابل للطعن فيه بطرق الطعن بما في ذلك أوامر الاستعجال .
- (2) الأشخاص الذين لم يشغلوا الأمكنة بأنفسهم أو لم يشغلها الأشخاص الذين عاشوا عادة معهم سواء كانوا من أفراد عائلتهم أو ممن يجب الإنفاق عليهم، ولا بد أن يكون شغل الأمكنة قد استمر لمدة 08 أشهر خلال السنة الإيجارية وفعليا لا لبس فيه، يعني ذلك أن استعمال الأمكنة لوضع أثاث أو استعمالها من حين لآخر غير كاف ، وشغل الأمكنة من طرف أعضاء العائلة لا يقبل إلا إذا كان غياب المستأجر مؤقت .
- (3) الأشخاص الذين لهم عدة أماكن ما لم يثبتوا أن وظيفتهم ترغمهم على شغل عدة مساكن .
- (4) الأشخاص الذين يشغلون مساكن صدر في شأنها قرار يشعر بالخطر ويقضي بالترميم أو الهدم .
- (5) الأشخاص الذين يسكنون أماكن انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة .
- (6) الأشخاص الذين يسكنون أمكنة للمنفعة قصد الاستعمال فقط .
- (7) الأشخاص الذين يسكنون أمكنة بموجب عملهم وعند انتهاء عقد العمل .
- (8) الأشخاص الذين في وسعهم الحصول باستعمال حق الاسترداد في نفس البلدة محلا آخر يفي بحاجياتهم .(1)

(1). عمارة نعرورة، المرجع السابق، ص 40-42.

**الفرع الثاني : بعد التعديل :**

**الحق في البقاء بعد المرحلة الانتقالية المنصوص عليها في قانون 2007:**

يظل الحق في البقاء قائماً بالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمت قبل نفاذ المشروع التشريعي 93 ولما تم تجديدها بعده ولكن وفقاً للمادة 507 مكرر من القانون المدني فهذا الحق ينتهي بمرور 10 سنوات من نشر هذا القانون (قانون 2007) 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 لتطبيق القانون الأثر الفوري أساسه المادة 02 ق.م. ويمكن للمشرع بقانون عادي آخر النص على الأثر الرجعي للقانون وقد راعى المشرع الأشخاص المسنين فجعل من اكتسب الحق في البقاء يوم نشر قانون 2007 وكان عمره 60 سنة، فيظلون يستفيدون من هذا الحق بعد مرور الفترة الانتقالية استثناءً وهذا ما تضمنته المادة 507 مكرر/2 ق.م. ولكن يظل هذا الاستثناء راعى فيه المشرع الأشخاص المسنين فقط إذ في حالة وفاة هؤلاء أو تركهم للعين فلا ينتقل هذا الحق إلى ورثتهم وهذا ما تضمنته المادة 507 مكرر/3. (1)

(1). محمدي. المرجع السابق، ص 38.

# خاتمة

## خاتمة:

إن موضوع عقد الإيجار موضوع هام وقد برزت له أهمية بالغة بتطوره الذي عرفه عبر الزمن ، حيث أن القانون هو المنظم للعلاقات الإيجارية ، والتشريع هو الذي يتكفل بهذه العلاقات. كما أن العلاقة الإيجارية تقوم أساسا على التمكين من الانتفاع وهذا ما يبدوا واضحا من خلال التعديلات التي جاء بها المشرع من خلال القانون 05-07 أين حاول جاهدا إلى أحداث التوازن بين مصالح أطراف العقد وهذا لضمان الاستقرار الاجتماعي والنمو الاقتصادي من خلال إلغائه لبعض الأحكام التي كان معمولا بها من قبل، كالتجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة، والمنازعات المتعلقة بالأجرة وكذا حق انتقال الإيجار للورثة .

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

ونستخلص مجموعة من النتائج :

بعد التعديل وبموجب قانون 05-07 الذي ألغى المواد 470-475 قانون مدني المتعلقة بالأجرة من حيث الطبيعة والقيمة وكذا مدة الإيجار لأنها واجبة التحديد وإلا كان العقد باطلا ومنه لا مجال للمنازعة حولها كما ألغى التنبيه بالإخلاء حسب المادة 475 قانون مدني وألغى المواد 504 و 508 إلى 537 المتضمنة التجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة.

كما أنه كان العقد رضائي وبموجب التعديل الجديد أصبح العقد شكليا وإلا أصبح هو الآخر باطلا.

ملحق

# قائمة المراجع والمصادر

- 1- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.
- 2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، الطبعة 2006، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- 3- عمارة نعرورة، إيجار السكنات و المحلات المهنية، طبعة 1997.
- 4- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة جديدة 1997 – 1998.
- 5- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار و القانون المدني و قوانين الإيجار أماكن، منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة الطبع 2003.
- 6- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى 1429 هـ - 2008، دار الخلدونية الجزائرية.
- 7- محمدي، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن تعديل القانون المدني، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون طبعة 2008-2009.

#### القوانين:

- 1- القانون المدني المعدل و المتمم بالأمر 05-07 المؤرخ في 13-05-2007.

الموقع الإلكتروني:

[www.google.com](http://www.google.com)

[www.4shared.com](http://www.4shared.com)

# الفهرس

---

الفهرس

بسملة

تشكرات

إهداء

6.....	مقدمة.
13.....	الفصل الأول : ماهية عقد الإيجار.....
13.....	المبحث الأول : مفهوم عقد الإيجار.....
13.....	المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار.....
14.....	المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار.....
16.....	المطلب الثالث : طبيعة حق الإيجار.....
17.....	المبحث الثاني : أركان عقد الإيجار.....
17.....	المطلب الأول : التراضي في عقد الإيجار.....
20.....	المطلب الثاني : المحل في عقد الإيجار.....
21.....	المطلب الثالث : الشكلية في عقد الإيجار.....
25.....	الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار وطرق انتهاءه.....
25.....	المبحث الأول : آثار عقد الإيجار.....
25.....	المطلب الأول : التزامات المؤجر.....
35.....	المطلب الثاني : التزامات المستأجر.....
42.....	المطلب الثالث : الآثار الناجمة عن طبيعة حق المستأجر.....
44.....	المبحث الثاني : انتهاء عقد الإيجار.....

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته.....44.

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته..... 44.

المطلب الثالث: حق البقاء.....45.

خاتمة.....52.

ملاحق

قائمة المصادر والمراجع