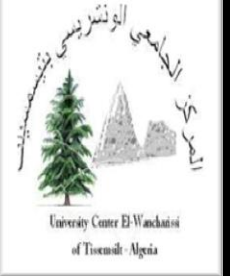




المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -



معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص

أحكام إخلاء العقارات المستأجرة

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

- بوراس محمد.

من إعداد الطلبة:

1- شرف قويدر

2- وقيد الجيالي

السنة الجامعية 2018/2019

شكر و عرفان

الحمد لله وحده تعالى و له الحمد و الشكر الذي وفقنا
و أعاننا لا عد و إحصاء لنعمه، و الصلاة و السلام على
سيدنا محمد و آله و أصحابه أجمعين.

بهذه المناسبة نقدم شكرنا لكل من ساعدنا من قريب
أو بعيد خاصة الأستاذ المشرف: بوراس محمد جزاه الله
خيرا، الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة و تعهده
بالتصويب دون أن ننسى كل أساتذة معهد الحقوق الذين
ساعدونا في إنجاز هذا العمل.

إهداء

إلى الوالدين الكريمين ... رب ارحمهما كما ربياني صغيرا

إلى أساتذتي الذين لم يبخلوا علي بعلمهم

إلى زوجتي و اولادي و إخوتي و جميع أهلي.

شرف قويدر

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى كل أفراد عائلتي التي وفرت لي جميع الظروف
المساعدة للوصول إلى هذا المستوى و إتمام هذا العمل.
كما أهدي عملي إلى الأصدقاء و الزملاء و لجميع من ساعدني في
إتمام هذه المذكرة.

وقيد الجبالي

الفهرس

	شكر و عرفان
	الإهداء
أ-د	مقدمة.....
06	فصل تمهيدي: ماهية عقد الإيجار.....
07	المبحث الأول: المقصود بعقد الإيجار و خصائصه.....
07	المطلب الأول: المقصود بعقد الإيجار.....
07	الفرع الأول: التعريف اللغوي و الاصطلاحي.....
08	الفرع الثاني: التعريف القانوني.....
09	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار.....
09	الفرع الأول: عقد شكلي بالتوجه.....
10	الفرع الثاني: عقد ملزم للجانبين.....
10	الفرع الثالث: عقد معاوضة.....
11	الفرع الرابع: عقد مدة و منشئ لالتزامات شخصية.....
11	الفرع الخامس: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك.....
12	المبحث الثاني: التزامات المؤجر و المستأجر.....
12	المطلب الأول: التزامات المؤجر.....
12	الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة.....
14	الفرع الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة.....
15	الفرع الثالث: الالتزام بضمان العين المؤجرة.....
17	المطلب الثاني: التزامات المستأجر.....
17	الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة.....
20	الفرع الثاني: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.....

- 21..... الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة والامتناع عن احداث تغييرات على العين المؤجرة
- 22..... الفرع الرابع: الالتزام برد العين المؤجرة
- 24..... خلاصة الفصل التمهيدي
- 26..... الفصل الأول: إخلاء العقارات المستأجرة بانتهاء عقد الإيجار
- 27..... المبحث الأول: إخلاء العقارات المستأجرة بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين
- 27..... المطلب الأول: إخلاء العقارات المستأجرة بعقد محدد المدة
- 27..... الفرع الأول: الاتفاق على مدة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار
- 29..... الفرع الثاني: الاتفاق على مدة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار مع التنبيه
- 30..... الفرع الثالث: الاتفاق على تقييم عقد الإيجار إلى آجال معينة
- 32..... المطلب الثاني: إخلاء العقارات المستأجرة بعقد غير محدد المدة
- 33..... الفرع الأول: حالات عدم الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار
- 34..... الفرع الثاني: كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة
- 36..... المبحث الثاني: تجديد عقد الإيجار و أثره على العقارات المستأجرة
- 36..... المطلب الأول: تجديد عقد الإيجار
- 36..... الفرع الأول: التجديد الضمني
- 39..... الفرع الثاني: شروط التجديد الضمني
- 41..... المطلب الثاني: الآثار المترتبة على تجديد عقد الإيجار
- 41..... الفرع الأول: الآثار المترتبة على التجديد الضمني
- 44..... الفرع الثاني: انتهاء التجديد الضمني
- 46..... خلاصة الفصل الأول
- 48..... الفصل الثاني: إخلاء العقارات المستأجرة قبل انتهاء عقد الإيجار
- 49..... المبحث الأول: الإخلاء لمخالفة شروط العقد
- 49..... المطلب الأول: التخلف عن دفع الأجرة

49	الفرع الأول: التنفيذ العيني.....
51	الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار والتعويض.....
52	المطلب الثاني: عدم المحافظة على العين المؤجرة.....
53	الفرع الأول: المسؤولية العقدية للمستأجر.....
54	الفرع الثاني: آثار إخلال المستأجر بمسؤوليته العقدية.....
55	المطلب الثالث: كيفية استعمال العين المؤجرة.....
58	المبحث الثاني: إخلاء العقارات المستأجرة لوجود عذر جدي.....
58	المطلب الأول: العذر المتعلق بطرفي العقد.....
58	الفرع الأول: الأسباب العامة لإخلاء العقارات المستأجرة.....
60	الفرع الثاني: انقضاء عقد الإيجار لأسباب خاصة.....
63	المطلب الثاني: العذر المتعلق بالعين المؤجرة.....
63	الفرع الأول: هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد.....
64	الفرع الثاني: هلاك العين المؤجرة بسبب القوة القاهرة.....
66	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بإخلاء العقارات المستأجرة.....
66	الفرع الأول: القضاء المختص بالنظر في دعوى إخلاء العقارات المستأجرة.....
68	الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن بقاء المستأجر في العين المؤجرة.....
70	الفرع الثالث: عدم أحقية المستأجر في البقاء في العين المؤجرة.....
72	خلاصة الفصل الثاني.....
74	خاتمة.....
78	قائمة المصادر و المراجع.....
83	فهرس.....

يعد عقد الإيجار في مختلف التشريعات الدولية، من أهم العقود المسماة و من أكثرها انتشارا في المعاملات اليومية في المجتمعات، هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى الاهتمام بهذا النوع من العقود، فلجأ إلى تقنينه و تنظيمه وجعله من العقود المسماة ونظم أحكامه بموجب المواد 467 و ما بعدها من القانون المدني إلى جانب بعض القوانين والمراسيم التشريعية والتنفيذية الخاصة و المتعلقة به .

إن فكرة حماية المستأجر من المنظور القانوني تعتبر حديثة النشأة، و يرجع أصلها إلى الفقه الفرنسي الذي أصبغ حماية قانونية على هذا النوع من المعاملات، ففي فرنسا و مع بداية القرن التاسع عشر لم يكن هنالك من ضوابط تمنح حماية لطرفي العقد، إذ كان المستأجر في وضعية و موقف ضعيفين، حيث كان مطالبا بإخلاء العين المؤجرة، و ذلك بمجرد انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار .

فعقد الإيجار عقد يمكن بموجبه صاحب العين المؤجرة المستأجر من الانتفاع بها لمدة غالبا ما تكون مدة زمنية محددة ، و في مقابل ذلك يقبض بدل الإيجار، و هكذا فان هذا العقد ينشأ التزامات متبادلة بينهما.

كما أن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر تعتبر من أهم العلاقات وأكثرها انتشارا في أوساط المجتمع، ونظرا للاحتياجات الضرورية لأفراده، فإن هذه العلاقة تشهد اضطرابات و اختلالات في الكثير من الأحيان، بسبب الالتزامات التي يتحملها كل واحد من طرفي هذا العقد، فالمؤجر قد يتعسف في استعمال حقه من خلال فرض مجموعة من الشروط تجعل المستأجر في موقف غير متوازن معه ، وهنا كان من الضروري تدخل المشرع و ذلك بسن قواعد قانونية للحد من هذه الممارسات، و ضمان حماية متبادلة لكلا الطرفين.

و لإخلاء العين المؤجرة و ضوابطها، و كفياتها، أهمية بالغة سواء كان هذا الإخلاء من طرف المستأجر، أو من طرف المؤجر فإنه يكون وفق إجراءات سنتعرض لها في دراستنا هذه والتي ارتكزت على الأبحاث المدنية دون الأبحاث الأخرى (الأبحاث التجارية ، الفلاحية الخ).
وتكمن أهمية هذه الدراسة في تسليط الضوء على أحكام إخلاء العقارات المستأجرة، و التي تعتبر طريقا لنهاية عقد الإيجار في حد ذاته.

أما عن الأهمية العلمية فتتمثل في الأهمية البالغة لموضوع إخلاء العقارات المستأجرة من منظور القانون و القضاء معا، فإن معرفة التشريعات و القوانين المرتبطة بهذا الموضوع، تعطي صورة واضحة للقواعد التي تحكمه.

أما عن الأهمية العملية فيعتبر هذا الموضوع مطروحا في الحياة الاجتماعية، إذ أن عقد الإيجار و ما يرتبط به يعد هاجسا يوميا لدى غالبية شرائح المجتمع.

و يهدف موضوع البحث إلى الإحاطة بالنصوص القانونية المنظمة لأحكام إخلاء العقارات المستأجرة في ظل التشريع الجزائري، و واقع تطبيقاتها الإجرائية في الواقع.

و تعود أسباب اختيارنا للموضوع، إلى سببين هما:

أسباب ذاتية وأسباب موضوعية.

* الأسباب الذاتية:

- بدافع البحث في التشريع الجزائري عن النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار، و البحث عن الالتزامات المترتبة على كل من طرفي العقد، و التي قامت بموجبه.

* الأسباب الموضوعية:

- أهمها تحليل نظرة المشرع الجزائري لعقد الإيجار، و جزاءات إخلال طرفيه عن التزاماتهم تجاه بعضهم البعض، من خلال القانون و الاجتهادات القضائية.
- كما يعبر موضوع إخلاء العقارات المستأجرة، عن نظام كامل من الحقوق و الواجبات و التي تقع على ذمة طرفي العقد.

و لدراسة الإشكالات القانونية الناجمة عن موضوع إخلاء العقارات المستأجرة، نطرح الإشكالية

التالية :

ما هو النظام القانوني لإخلاء العقارات المستأجرة ؟ .

وتتفرع الإشكالية السابقة إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هو المقصود بعقد الإيجار و ما هي خصائصه وماهي الالتزامات المترتبة على أطرافه ؟.
- ما هي أحكام إخلاء العقارات المستأجرة التي تنتهي عقودها الإيجارية بانتهاء مدتها ؟.
- ما هي أحكام إخلاء العقارات المستأجرة قبل انتهاء عقودها الإيجارية ؟.

وقد اعتمدنا في دراستنا هذه المنهج الوصفي والتحليلي من خلال التطرق للإطار القانوني الذي ينظم

عقد الإيجار، و التزامات أطرافه في التشريع الجزائري على وجه الخصوص ، محاولة للإحاطة بمختلف جوانب الموضوع و التزاغات التي يثيرها.

وللإجابة على الإشكالية السابقة سنقوم بتقسيم الخطة إلى فصلين :

الفصل التمهيدي و المعنون بمفهوم عقد الإيجار، إذ سنخصصه لتبيان عقد الإيجار و خصائصه في مبحثه الأول، فيما سنتعرض في المبحث الثاني للالتزامات المؤجر و المستأجر في هذا العقد، أما الفصل الأول فيتناول إخلاء العقارات المستأجرة بانتهاء مدة عقد الإيجار، حيث سنتطرق في المبحث الأول إلى إخلاء العقارات المستأجرة بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين، أما المبحث الثاني سنخصصه لتجديد عقد الإيجار و أثره على العقارات المستأجرة، أما الفصل الثاني المعنون بإخلاء العقارات المستأجرة قبل إنتهاء عقد الإيجار، وهو بدوره ينقسم إلى مبحثين المبحث الأول الإخلاء لمخالفة شروط العقد أما المبحث الثاني فيتناول إخلاء العقارات المستأجرة لوجود عذر جدي والمنازعات المتعلقة بإخلاء العقارات المستأجرة.

فصل تمهيدي: مفهوم عقد الإيجار.

لا يخفى علينا أهمية عقد الإيجار باعتباره عقدا من العقود المدنية، لما له من دور بالغ الأهمية في تنظيم العلاقة بين طرفي العقد، أي بين المؤجر الذي يعرض العين المؤجرة له للإيجار بمقابل من معلوم، في مواجهة المستأجر الذي يسعى للانتفاع بهذه العين، و الغالب في حياتنا اليومية أننا كثيرا ما نسمع الحديث عن هذا العقد لارتباطه الوثيق بالحياة الاجتماعية للفرد و الأسرة، و النتيجة فإن المشرع الجزائري أولى هذا النوع من العقود اهتماما كبيرا لعقد الإيجار، و يظهر ذلك جليا من خلال استقراء أحكام القانون المدني و مواد و بعض القوانين و المراسيم التي لها علاقة به ، و التي سنتعرض لذكرها حسب الحالة.

بهذا فإننا سنتعرض في هذا الفصل لمفهوم عقد الإيجار في مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: المقصود بعقد الإيجار و خصائصه.

المبحث الثاني: التزامات المؤجر و المستأجر.

المبحث الأول: المقصود بعقد الإيجار و خصائصه.

لم يكن عقد الإيجار معروفا في العصور القديمة، حيث كان النظام القائم في المجتمعات، يقسم المجتمع إلى طبقتين متميزتين، و مع تطور الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، أدى هذا الوضع إلى ضرورة تفعيل العقود بين فئات المجتمع، بحيث أن نظام الإقطاع ولى عهده، و أصبح لزاما على المنتفع من عقار ما الاتفاق مع مالكة بموجب عقد مكتوب، يحمل كليهما التزامات و حقوق و واجبات، فتبلورت بذلك أسس عقد الإيجار، و أخذ في التطور مع تطور التشريعات، و عليه، فإننا سنعالج في هذا المبحث المقصود بعقد الإيجار، و ذلك ضمن مطلبين رئيسيين، فتتطرق للمقصود بعقد الإيجار في المطلب الأول، فيما نخصص المطلب الثاني لتبيان خصائص عقد الإيجار.

المطلب الأول: المقصود بعقد الإيجار.

تعددت التعاريف التي حاولت الإحاطة بتعريف جامع مانع لعقد الإيجار، مروراً بالتعاريف اللغوية و الاصطلاحية التي تعرضت لتعريفه، و وصولاً للتقنين المدني الذي وضعه المشرع، والفقه والشريعة الإسلامية، و هذا ما سنحاول بيانه فيما يلي:

الفرع الأول: التعريف اللغوي و الاصطلاحي.

أولاً: لغة: الإيجار أو الإجارة لغة مأخوذ من الفعل أجز، و الأجر الجزاء على العمل، أو الثواب، و هي أيضا الكراء.¹

ثانياً: اصطلاحاً: أما اصطلاحاً فنجد أن الدكتورة محمدي فريدة تعرفه على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم."²

¹-سمير شهبان، محاضرات في عقد الإيجار لطلبة الماستر تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2014-2015، ص 3.

²-محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقاً للقانون 05/07، ألفت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2008/2009، ص 6.

كما أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع، و الفرق بين الاثنيين يكمن فقط في كون الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق ملكية، بينما ينتقل من المؤجر إلى المستأجر حق المنفعة.¹

و الإجارة عند فقهاء الحنابلة هي عقد على منفعة معلومة مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم، و هذا التعريف شامل لكل التعاريف التي جاءت بها المذاهب الأخرى.²

كما عرف على أنه: "تمليك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء بعوض يصلح أجرة."³

الفرع الثاني: التعريف القانوني

بعد تعرضنا للتعريف اللغوي و الاصطلاحي و في الشريعة الاسلامية لعقد الإيجار، ننتقل في هذا الفرع إلى تعريف عقد الإيجار من الناحية القانونية، فعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467³ من القانون المدني، و التي عدلت بالقانون رقم 07-05 على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البدل تقديم عمل."⁴

¹-هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون 05/07) الطبعة الأولى، جوسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 12.

²-أحمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها و تطبيقا، متوفر على الرابط التالي: www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/438.pdf أطلع عليه بتاريخ: 12 أفريل 2019 على الساعة : 21:45.

³- المادة 467 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم المؤرخ في: 1975/09/26، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ: 1975/09/30.

و الملاحظ من خلال المادة أعلاه، أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا قاطعا لعقد الإيجار، إذ تعرض لعناصر الإيجار من الانتفاع، و المدة، و مقابلا لهذا العقد مالا كان أو عملا يقدم.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار.

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص على غرار العقود التي يحكمها القانون المدني، فيلتقي مع بعضها في خصائص يشترك معها فيها، كما انه ينفرد بخصائص تجعله منفردا عن هذه العقود، ليصبح متميزا عنها، و هذا ما سنتعرض له كالتالي:

الفرع الأول: عقد شكلي بالتوجه.

يعتبر عقد الإيجار في الأصل عقدا رضائيا، حيث أنه ذلك العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين بمعنى توافق إرادتي الطرفين على إبرام العقد (إيجاب وقبول)، إلا أن القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل و المتمم للقانون المدني، أوجب إفراغ عقد الإيجار في الشكل الكتابي، و ينجر عن تخلف شرط الكتابة بطلان عقد الإيجار، حيث تنص المادة 467 مكرر من القانون المدني على: "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا".¹

فعقد الإيجار من العقود الرضائية إذ يكفي لتكوينه مجرد تراضي طرفيه، لكن يلزم إفراغه كتابة حتى ينتج آثاره و ذلك بموجب التعديل الذي طرأ باستحداث المادة 467 مكرر أعلاه.²

¹ -المادة 467 مكرر من القانون رقم 07-05، المعدل و المتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

² -سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار لطلبة الماستر تخصص عقود و مسؤولية، مرجع سابق، ص 12.

الفرع الثاني: عقد ملزم للجانبين.

كما يعتبر عقد الإيجار عقدا ملزم للجانبين لأنه ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كلا طرفيه، و بذلك يترتب هذه الالتزامات التي قطعوها على أنفسهم، ضرورة الوفاء بها كلها، فتصبح قيда على الطرفين كلاهما، و يرى كل واحد منهما أن سبب إلتزامه ينبع من التزام الطرف الثاني في العقد، و ترتبط التزامات كل طرف بالتزامات الطرف الآخر، فإذا بطل التزام أحد الطرفين أو انقضى لأي سبب من الأسباب عامة كانت أم خاصة بطل التزام الطرف الآخر ، و إذا امتنع أحدهما عن تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه، أجزى للطرف الآخر أن يمتنع بدوره عن تنفيذ الالتزامات التي وافق عليها في العقد، بل و يصل الأمر إلى طلبه بان يفسخ العقد القائم.¹

الفرع الثالث: عقد معاوضة.

و يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فكلا طرفي عقد الإيجار يأخذ مقابلا لما يمنحه للطرف الثاني فالمؤجر يأخذ أجرة العين المؤجرة مقابلا للمنفعة التي يستفيد منها المستأجر، و هذا الأخير يستفيد من استغلال العين المؤجرة مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر و وصف المعاوضة هذا هو ما يميز عقد الإيجار عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض أو مقابل يمنحه إلى مالك العقار.²

¹- رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر 2010، ص 249.

²- رمضان محمد أبو السعود، المرجع نفسه، ص 17.

الفرع الرابع: عقد مدة و منشئ للالتزامات شخصية.

و يختص عقد الإيجار أنه عقد زمني، لأن الزمن عنصر هام فيه، فالالتزامات المنصوص عليها في عقد الإيجار، و ما ينجر عنه لا تنفذ إلا من خلال مدة زمنية محددة طويلة كانت أم قصيرة، إذ يلعب الزمن دورا أساسيا إذ تقاس الإلتزامات بموجبه بالأيام، و الأشهر، و الفصول والسنوات ، فالمدة التي يقضيها المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، يجعل من الأجرة التي دفعها المستأجر مستحقة، و عنصر الزمن هذا، يكون له دور هام في حالة فسخ عقد الإيجار، حيث لا يكون له أثر رجعي، و لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يعيدا الطرفان المتعاقدان إلى الحالة الأولى قبل إبرامهما العقد، فلا يعقل أن يرجع المستأجر منفعة استغلال العين المؤجرة لصاحبها قبل فسخ العقد.¹

الفرع الخامس: عقد الإيجار يرد على الاشياء غير القابلة للاستهلاك.

ذلك ان عقد الإيجار يمنح للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية معينة ويرده للمؤجر عند انتهاء هذه المدة أو قبلها وهذا ما يجعل الاشياء القابلة للزوال والاستهلاك لا تصلح ان تكون محلا له كالمأكولات غير أن هذا الوصف لا يمنع أن تكون الاشياء المؤجرة قابلة للاستهلاك بطبيعتها شرط ان لا يقصد المتعاقدان استعمالها على الوجه الذي يجعلها تملك مثل استئجار خضر او فواكه بغرض عرضها في معرض على ان يردها الى صاحبها بعينها بعد فوات مدة العرض².

¹-اخلف خليصة، يوسف خوجعة سعديّة؛ النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة

عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2011/2012، ص 05.

²-هلال شعوة، المرجع السابق، ص 16.

المبحث الثاني: التزامات المؤجر و المستأجر.

نستعرض في هذا المبحث التزامات المؤجر بناء على عقد الإيجار الذي أبرمه مع المستأجر في المطلب الأول

فيما نخصص المطلب الثاني لتبيان التزامات المؤجر.

المطلب الأول: التزامات المؤجر.

ينجم عن عقد الإيجار مجموعة من الإلتزامات تقع على عاتق المؤجر، و الهدف منها هو تمكين المستأجر من استغلال و الانتفاع بالعين المؤجرة له، طوال المدة المتفق عليها، مقابل دفعه للإيجار المعلوم في ذلك، إذ يعتبر هذا عملية قانونية يكون الغرض منها هو دفع المؤجر للقيام بالالتزامات المفروضة عليه، و بهذا نسعى من خلال هذا المطلب إلى تبيان التزامات المؤجر، وفق ثلاث فروع، حيث نتطرق للالتزام بتسليم العين المؤجرة في الفرع الأول ثم نتعرض للالتزام بصيانة العين المؤجرة في الفرع الثاني أما الفرع الثالث تناولنا فيه الالتزام بضمان العين المؤجرة .

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

نظم المشرع الجزائري أحكام هذا الالتزام في المواد 476، 477، 478 من القانون المدني، فنصت المادة 476 على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال، و تطرقت المادة 477، للجزء المترتب على تسليم العين في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال، أما المادة 478 فأحالت شأن تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام المنظمة لتسليم الشيء المباع خاصة ما تعلق منها بتاريخ هذا التسليم ومكانه.¹

¹-المواد 476 و477 و478 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

و يستخلص من المادة 476 من القانون المدني أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة نفسها التي تم الاتفاق عليها في العقد، وال يجوز له أن يسلم عين أخرى حتى ولو كانت أفضل مما اتفق عليه الطرفين إلا إذا قبلها المستأجر، وعندئذ نكون بصدد تجديد الالتزام بتغيير المحل.¹

ومن التعديلات الواردة على هذه المادة بموجب القانون 07-05 هي إمكانية لجوء المؤجر في التزامه بتسليم العين المؤجرة، و ذلك بمحضر معاينة محرر من طرف محضر قضائي أو بيان وصفي، يبين فيه على وجه الخصوص حالة العقار المؤجر، و يلحق محضر المعاينة او البيان الوصفي بعقد الإيجار إثباتا لحالة العين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر اذ تنص المادة 476 من القانون المدني :

على المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة المتفق عليها في عقد الإيجار المتفق عليه، وبناء على ذلك يتحدد ما على المؤجر تسليمه، فإذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات وجب عليه تسليم ما اتفق عليه بعينه، أما إذا كانت شيئاً معيناً بالنوع فقط التزم بتسليم عين من النوع المبين في العقد، وبنفس درجة الجودة، أما في حال إهمال الطرفين لدرجة جودة موضوع العقد فإن المؤجر يكون عليه الالتزام بتسليم موضوع العقد من صنف متوسط، إعمالاً بالفقرة الثانية من المادة 94 من القانون المدني.²

و بالرجوع إلى المادة 478 من القانون المدني المذكورة آنفاً، فإن تسليم العين المؤجرة يكون خاضعاً للأحكام الخاصة بتسليم المبيع، و بالتمتع في المادة 365 من القانون المدني نجد أنها تنص على أنه: "إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري

¹ -المادة 476 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

² -المادة 94 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع إلا إذا أثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع".¹

الفرع الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة.

إن الغاية من قيام المستأجر باستئجار العين المؤجرة، هو الانتفاع بها، لهذا فإنه من الواجب أن يلتزم المؤجر بصيانتها، حيث يكون هذا امتدادا للالتزام الذي قطعه المؤجر حين إبرام عقد التأجير، فيتوجب عليه عليه تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المخصص لها، وقد عرفنا فيما سبق أن من خصائص عقد الإيجار أنه من عقود المدة، إذ يبقى المؤجر ملتزما بهذا طوال مدة عقد الإيجار.²

و لقد نظمت المواد 479، 480، 481، 482 من القانون المدني، إلتزامات المؤجر في هذا المجال حيث نصت المادة 479 منه على الترميمات الضرورية التي تتطلبها صيانة العين المؤجرة و التكاليف التي يتحملها المؤجر في سبيل ذلك، أما المادة 480 منه فقد تطرقت للجزاء المترتبة عن الإخلال بالالتزام بالصيانة، كما تعرضت إلى جواز قيام المستأجر بتنفيذ الترميمات المستعجلة، بينما أشارت المادة 481 منه إلى الجزاءات التي يتحملها المؤجر بسبب الهلاك الكلي أو الجزئي للعين أثناء مدة الإيجار، كما تعرضت المادة 482 لحق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة لفظ العين المؤجرة، و الجزاءات التي يتعرض لها إذا ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالعين المؤجرة.³

¹ -المادة 365 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

² -محمد فريدة، المرجع السابق، ص 62.

³ -المواد 479، 480، 481 و 482 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

و بالرجوع إلى المادة 479 منه في فقرتها الأولى و الثانية من القانون المدني، نجد أنها تنص على أنه:

"يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم. ويجب أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر."¹

و الملاحظ على هذه المادة أنه لم تضع معيارا فاصلا بين الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر، و بين الترميمات التأجيرية التي تقوم بها دواوين الترقية و التسيير العقاري، حيث أن الفقهاء يفرقون بين الترميمات الضرورية و الترميمات التأجيرية، و ذلك بجعل تكلفة الترميمات التي تحتاجها العين المؤجرة معيارا للفرقة في ذلك، إذ كلما كانت التكلفة زهيدة لا تشكل عبئا ماليا على ذمة المستأجر حسب طبيعة العين المؤجرة، فجعل جانب آخر من الفقه إلى أن معيار التفرقة يبقى خاضعا للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع الذي يطرح عليه النزاع، إذ يرون أنه يراعي العرف في ذلك.²

الفرع الثالث: الالتزام بضمان العين المؤجرة.

نصت المادة 483 من القانون المدني على التزام المؤجر بضمان التعرض، إذ جاء فيهما يلي: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، و لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع."³

¹-الفقرتين الأولى و الثانية من المادة 479 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²-سفيان بوط، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006، ص 46.

³-المادة 483 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

و يتحقق التعرض بمجرد قيام المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر بصفة سلبية على استغلال و انتفاع المستأجر الهادئ و المستمر بالعين المؤجرة، و تبعا لذلك حيازته لها، إما بالتعرض عن طريق نزع العين المؤجرة من المستأجر بشكل كلي أو جزئي، أو حتى في حالة الانتقاص و التقليل من انتفاعه بها.¹

كما تؤكد الفقرة الأولى من المادة 483 من القانون المدني المذكورة أعلاه على أن "للمؤجر أن يتمتع عن كل تعرض يحول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".²

و بالنظر إل نص المادة 488 من القانون المدني، فإنها تنص على أنه: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".³

فشددت هذه المادة في فقرتها الأولى على أن يضمن المؤجر كل ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كما اشترطت ذات الفقرة في العيب الموجب للضمان أن يكون مؤثرا، فيحرم بذلك المستأجر من استعمال العين المؤجرة أو ينقص من هذا الاستعمال نقصا ملحوظا واضحا و بالرجوع إلى الإتفاق المبرم في عقد الإيجار بين طرفيه، فإنه يتحدد مقدار تأثير العيب على الإنتفاع الأمثل من العين المؤجرة من طرف المستأجر.⁴

و بالرجوع إلى الفقرة الثالثة من المادة 488 المذكورة سابقا، فيشترط في العيب الموجب للضمان أن لا يكون المستأجر عالما بوجوده سواء وقت إبرام العقد أو وقت تسليم العين المؤجرة، ذلك أن علمه بالعيوب دون

¹-هلال شعوة، المرجع السابق، ص 116.

²-المادة 483 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

³-المادة 488 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

⁴-هلال شعوة، المرجع السابق، ص 138.

اعتراضه عليه يدل وجوباً على رضاه بالعين المؤجرة بالرغم من وجود هذا العيب فيها، فبالتالي يؤدي هذا إلى نزول المستأجر عن المطالبة بحقه في الضمان، لكن إن علم المستأجر بوجود العيب أو نبه بذلك بعد تسلمه للعين المؤجرة فإن حقه في الضمان يبقى ثابتاً له بشرط رجوعه على المؤجر.¹

المطلب الثاني: التزامات المستأجر.

يشكل إتفاق طرفي عقد الإيجار، إطاراً ملزماً للجانبين، و بعد التطرق لالتزامات المؤجر في المطلب الأول من دراستنا هذه، ينبغي التأكيد على حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، هادئاً مقابل جملة من الالتزامات التي تقع في ذمته، ومما يترتب عن هذا العقد أن يصبح المستأجر حائزاً للعين المؤجرة حيازة شرعية تمكنه من تحقيق الانتفاع الذي يهدف إليه من خلال إبرامه لعقد الإيجار، و من هذا المنطلق نتطرق لالتزام المستأجر بدفع الأجرة (الفرع الأول)، فيما نتعرض لالتزام باستعمال العين المؤجرة (الفرع الثاني)، فيما نتعرض لالتزام بالمحافظة والامتناع عن أحداث تغييرات على العين المؤجرة (الفرع الثالث) فيما نتعرض لالتزام برد العين المؤجرة (الفرع الرابع).²

الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة.

يتحمل المستأجر في سبيل تمكينه من الانتفاع الكامل و الهادئ بالعين المؤجرة التزاماً أصيلاً، يتمثل في دفع بدل الإيجار إلى المؤجر، إذ لا يمكن تصور وجود عقد الإيجار دون الوفاء به، إلى جانب كون هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية التي تقع ذمته، ولقد نظم المشرع التزام المستأجر بدفع الإيجار من المواد 498 إلى 501

¹-هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 139.

²-عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 322.

من القانون المدني، إذ نصت المادة 498 على أنه: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها".¹

كما أمكن تعريف بدل الإيجار على أنه: "العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع"، ويستوي أن يكون البديل مبلغاً من النقود، أو عمل آخر يقدمه المستأجر، كتقديم مقدار من المحصول أو تقديم منفعة إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني حيث نصت على أنه: "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".²

أما دفع مبلغ الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي غير ذلك، و تعرضت المادة 499 إلى إثبات الوفاء ببديل الإيجار، في حين تناولت المادتين 500 و 501 إلى ضمانات الوفاء بالإيجار.³

كما يكفل لطرفي عقد الإيجار الحرية في تحديد بدل الإيجار وذلك بواسطة الاتفاق الذي أبرماه، و الغالب في الإيجار أنه يكون ثمناً مالياً محددًا يمنحه المستأجر للمؤجر نظير استفادته و انتفاعه بالعين المؤجرة، و يكون الالتزام بأداء الإيجار هنا وفق ميقات زمني معلوم، باستعمال الوحدات الزمنية المعروفة من يوم و شهر و فصل، كما يستطيع المؤجر أن يعجل في الوفاء بإيجاره مرة واحدة يمنح فيها كل ما يترتب عنه في مدة الإيجار كلها.⁴

¹-المواد من 498 إلى 501 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²-المادة 467 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

³-المواد 499 و 500 و 501 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

⁴-هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171.

إن زمان تمكين المؤجر من حقه في الإيجار، يطرح إشكالا فإذا اتفق الطرفان مثلا على شهر معين لوفاء المستأجر بالتزاماته المالية، وكان الشك يحوم حول اليوم المحدد لذلك، وعملا بالقاعدة العامة في المادة 112¹ من القانون المدني فإن تفسير الشك حول الزمان المحدد لدفع الأجرة يكون لمصلحة المستأجر باعتباره مدين، وإذا لم يتفق طرفا العقد على موعد محدد للوفاء بالبدل تعين على المستأجر دفع التزاماته المالية في المواعيد المعمول بها في الجهة التي تتواجد بها العين المؤجرة عملا بالعرف السائد هناك، فمثلا في حالة تأجير سكن يدفع بدل الإيجار في شكل أقساط شهرية في أول كل شهر أي مع بدء الانتفاع، فإن لم يوجد في العرف ما ينظم ذلك فإن تحديد مواعيد الالتزام بدفع الإيجار يجب مراعاة مركز المستأجر و الحالة الاقتصادية، وذلك إعمالا بالفقرة الأولى من المادة 281 من القانون المدني.²

أما عن مكان دفع الإيجار، فقد تعرضت له الفقرة الثانية من المادة 282 من القانون المدني والتي تجعل الوفاء بدفع الإيجار يتم في موطن المدين "المستأجر"، وعملا بذلك فإن دفع بدل الإيجار يكون في موطن هذا الأخير متى تخلف الاتفاق أو عرف الجهة على تحديد مكان الوفاء، وهذا في الحالة التي يكون فيها البدل نقودا أما إن كان الإيجار شيئا معينا، فالوفاء به يتم في مكان وجود العقار ، إلا أن البعض يرى أن موطن المستأجر هو مكان الوفاء ببديل الإيجار بغض النظر عن طبيعته.³

أما في إثبات المستأجر أنه قد أوفى بالتزامه في دفع الإيجار، سواء أكان دفعه كله أو عن طريق أقساط، وجب عليه إثبات ذلك كتابة، و تطبيقا للمادة 333⁴ فإنه يتوجب إثبات التزامه بالكتابة، كما يستطيع

¹-المادة 112 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²-المادة 281 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

³-الفقرة الثانية من المادة 282 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

⁴-المادة 333 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

المستأجر أن يثبت بالشهود، ما كان يجب عليه أن يثبته بالكتابة وفقا للمادة 336¹ من القانون المدني إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على الدليل الكتابي، أو إذا فقد الدائن السند الكتابي الذي يتحجج به بسبب أجنبي.

الفرع الثاني: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

بالرجوع إلى المادة 491 من القانون المدني فإنها تنص على أنه: "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."²

حيث يتبين لنا من نص هذه المادة أن المشرع قد ألزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة مبينا في ذلك طريقة هذا الاستعمال، إلا أنه لم ينص على جزاءات خاصة نتيجة إخلال المستأجر بهذا الالتزام، فعقد الإيجار الذي يبرمه المستأجر لا يعطيه الحق بصفة مطلقة، و لكن يقتصر على منحه الحق في استعمال العين المؤجرة وفقا لما كان عليه الاتفاق في العقد بين المؤجر و المستأجر مما يبين التزامات كلا الطرفين في هذا الشأن.

إن اتفاق الطرفان على وجه محدد لاستعمال العين المؤجرة، فمنه يمنع على المستأجر أن يستعملها في وجه آخر غير ما اتفق عليه، فلا يجوز له أن يستعمل العين المؤجرة بغرض سكن و يقوم باستعمالها كفندق أو مطعم أو محل تجاري، أما إذا لم يكن هنالك من اتفاق على كيفية الاستعمال، استشف قاضي الموضوع ذلك

¹-المادة 336 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²-المادة 491 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

من نيتهما المشتركة، فيستخلص مثلا من بيانات العقد أن استعمال العين المؤجرة، إن كان لا يخرج عن إطار السكن.¹

و الأصل أن المستأجر يستعمل العين المؤجرة بالنظر إلى طبيعتها، فإذا كانت كانت عقارا فلاحيا وجب استعماله في الزراعة، و إذا كانت سكنا كان عليه استعماله كسكن، وبهذا يوجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق الغرض منها، كما انه في جميع الأحوال فللقاضي السلطة التقديرية لمعرفة و تحديد الغرض الذي أعدت من أجله هذه العين.²

الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة والامتناع عن احداث تغييرات على العين المؤجرة .

وهنا نقصد بالتغيير المادي ومثال ذلك أن يقوم المستأجر بفتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة ولقد كان المشرع قبل التعديل يسمح بإحداث هذه التغييرات بشرط ان لا يلحق أضرارا بالمؤجر الا أنه أعاد النص على ضرورة الحصول على الموافقة الكتابية من المؤجر بمقتضى المادة 06 من الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، إلا ما يخص التغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية كأجهزة توصيل المياه والغاز والكهرباء وذلك وفق شروط معينة.³

¹ -محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 75.

² -محمدي أحمد عزام، أوجه الفسخ و الإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، الطبعة الثالثة، دار آفاق العلم للنشر و التوزيع، مصر، 2010، ص 243.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة بتاريخ: 30 مارس 1994.

ومن خلال المادة 495 من القانون المدني اوجب المشرع على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة وذلك ببذل عناية الشخص المعتاد وتختلف التزامات المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة باختلاف الظروف، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ذلك.¹

الفرع الرابع: الالتزام برد العين المؤجرة.

لقد حدد المشرع الجزائري في القانون المدني أحكام التزام المستأجر برد العين المؤجرة، في المادتين 502 و503 من القانون المدني، فالمادة 502 قد أشارت إلى التزام المستأجر برد العين المؤجرة إذ نصت على أنه: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر."²

و يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بإحدى الطريقتين، فقد يكون فعليا أو معنويا، فالرد الفعلي للعين المؤجرة يتحقق بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر وتمكينه من استلامها بشكل سلس لا مشاكل فيه، مع إخطار المؤجر بذلك، أما الرد المعنوي فيسمى كذلك لعدم انتقال العين المؤجرة إلى المؤجر و يعتبر في ذلك المستأجر وفيها لالتزاماته، فقد تنتهي العلاقة الإيجارية لكن يستمر المستأجر في حيازة العين، إذ يعد في هذه الحالة مودعا لديه أو يصبح مستعيرا لهذه العين التي كانت مؤجرة.³

أما زمان رد العين المستأجرة فقد نصت عليها المادة 502، حي يكون رد العين المؤجرة إلى المؤجر بمجرد انتهاء مدة عقد الإيجار، المدة المتفق عليها سابقا، كما ينتهي الإيجار قبل انتهاء مدته كأن يفسخ العقد نتيجة إخلال المؤجر أو المستأجر بإحدى الالتزامات المفروضة عليهما، أو أن يتفق الطرفين على اعتبار العقد

¹ - المادة 495 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

² - المادة 502 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

³ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 189.

مفسوخا بمجرد حدوث الإخلال دون اللجوء إلى القضاء، و على كل حال فإن المستأجر ملزم في جميع الأحوال برد العين المؤجرة إلى المؤجر بانتهاء مدة العقد.¹

و من التعديلات الواردة في المادة 503 من القانون المدني، فإنه كما في عملية تسليم المؤجر للعين المؤجرة للمستأجر، فإن المستأجر في عملية رد هذه العين المؤجرة يقوم باختيار محضر قضائي حتى يمكنه من محضر معاينة يتضمن حالتها أو تحرير بيان وصفي، و يعتبر هذا المحضر أو البيان الوصفي دليلا على حالة العين المؤجرة بعد الانتفاع منها، كما قد يكشف عن بعض التغييرات التي لحقت بها.

كما يجوز للمستأجر أن يمتنع عن رد العين المؤجرة، حتى يمكنه المؤجر من الحقوق المادية، و التي تتمثل في المصروفات التي أنفقها على العين، فيحق له بذلك حبس العين المؤجرة في ذلك، و يعتبر استخدام هذا الحق من طرف المستأجر كأن يمتنع عن رد العين المؤجرة أو التأخر في ردها، و هذا لا يجعل منه مخلا لالتزاماته و يجعله بعيدا عن تحمل تبعات في ذلك، و هذا ما أكدته المادة 200 في فقرتها الثانية من القانون المدني.²

¹-الفقرة الثانية من المادة 502 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²-المادة 200 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، مرجع سابق.

خلاصة الفصل التمهيدي

بعد صدور القانون 05/07 المتضمن تعديل القانون الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، أحدثت المادة 467 مكرر منه إضافة في إحدى خصائص عقد الإيجار، إذ أصبح إفراغه كتابيا إلزاميا على طرفي العقد المؤجر و المستأجر معا، و قراءتنا لهذا التعديل ترى في ذلك نية المشرع في توثيق بنود العقد مما يسهل الكشف عن أي إخلال بالتزامات أحدهما.

كما تطرق هذا الفصل التمهيدي لتبيان التزامات المؤجر من ضرورة الالتزام بتسليم العين المؤجرة تطبيقا لنص المواد 476 و 477 و 478 من التقنين المدني، بالإضافة الى التزامه بصيانتها وفق المواد من 479 إلى 482 و كذا التزاماته بضمائها وفق المادة 483.

أما التزامات الطرف الثاني من عقد الإيجار وهو المستأجر فقد تطرق الفصل لالتزاماته بدفع الأجرة طبقا للمواد من 498 إلى 501 من القانون المدني، و كذا التزامه باستعمال العين المؤجرة إعمالا بالمادة 491 بالإضافة إلى الالتزام بالمحافظة وعدم احداث تغييرات على العين المؤجرة تطبيقا للمادة 495 وكذلك الإلتزام برد العين المؤجرة حسب نص المادتين 502 و 503 من القانون أعلاه.

بعد تطرقنا في هذا الفصل التمهيدي لماهية عقد الإيجار وخصائصه والالتزامات الناشئة عنه ، سنتطرق الى احكام اخلاء العقارات المستأجرة وأن اخلاء العقار المستأجر يلزم بإخلائه إما بانتهاء مدته (الفصل الأول) أو قبل إنتهاء مدته والمنازعات المرتبطة به (الفصل الثاني).

الفصل الأول: إخلاء العقارات المستأجرة بانتهااء عقد الإيجار

تحدد في عقد الإيجار مبالغ الإيجار، إضافة إلى مواصفات العين المؤجرة من موقع و مساحة و الهدف لمدة التي يتفق عليها طرفي عقد الإيجار، إذ تعتبر هذه الأخيرة عنصرا هاما و أساسيا في عقد الإيجار و بذلك فاشتراط مدة الإيجار يترتب عنه وجوبا إخلاء العقار المستأجر بمجرد انتهاء المدة المحددة سلفا في العقد.

إلا أن هنالك بعض العقود الإيجارية غير محددة المدة، أو مرتبطة بميقات معين، تؤدي هي الأخرى إلى فرض الإخلاء على المستأجر.

كما أن انتهاء مدة عقد الإيجار، تؤدي في حالات معينة إلى تجديده بين طرفي العقد، و كما يكون هذا التجديد صريحا مكتوبا، فقد يكون ضمنيا، يستلزم شروطا لصحته و له حالات انتهاء هو الآخر.

لذلك سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، إذ نتطرق في المبحث الأول لإخلاء العقارات المستأجرة بانتهااء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين، فيما نتعرض في المبحث الثاني لتجديد عقد الإيجار و أثره على العقارات المستأجرة.

المبحث الأول: إخلاء العقارات المستأجرة بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين.

المدة في عقد الإيجار تجعل منه عقدا مؤقتا، فعند انقضاء المدة ينقضي معها وجوبا عقد الإيجار وقد تكون هذه المدة محددة باتفاق المتعاقدين، و مع إلزام المتعاقدين بتدوين عقد الإيجار في شكل مكتوب رسمي تحدد فيه مدته وجوبا، فبالتالي فإن المدة تتحدد بأحد الأسلوبين، فإما تحدد المدة لينتهي بانتهائها العقد، أو يتم تحديد مدة عقد الإيجار لينتهي عقد الإيجار شريطة التنبيه بالإخلاء.

و عليه، سنتطرق في هذا المبحث لإخلاء العقارات المستأجرة بعقد محدد المدة في المطلب الأول، ثم سنتعرض لإخلاء العقارات المستأجرة بعقد غير محدد المدة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إخلاء العقارات المستأجرة بعقد محدد المدة.

يعتبر الإخلاء عملا انفراديا من جانب المؤجر، كما قد يكون تصرفا من المستأجر ذاته، و ذلك بطبيعة الحال بعد انتهاء مدة العقد، حيث أن الأصل العام هو أن العقد شريعة المتعاقدين، و عليه فإن الإيجار ينقضي و يلتزم المستأجر بالتخلي عن العين المؤجرة و إخلاءها للمؤجر عن طريق التنبيه أو قسرا عن طريق اللجوء للقضاء من طرف المؤجر.

الفرع الأول: الاتفاق على مدة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار.

قد ينتهي عقد الإيجار دونما حاجة إلى التنبيه بالإخلاء، و هذا ما تضمنته المادة 508¹ من القانون المدني الجزائري، حيث ينتهي الإيجار تبعا لانتهاء المدة التي اتفق عليها الطرفان في العقد، فهذه المادة تشير صراحة إلى أنه إذا اتفق الطرفان على مدة معينة فإن العقد ينقضي بانقضاء هذه المدة و يجب على

¹ -المادة 508 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

المستأجر أن يرد العقار المؤجر إلى المؤجر، و ذلك دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، فإن استمر المستأجر في الانتفاع بالعقار المؤجر، دون رضا المؤجر فإنه يعد مغتصبا و يحق للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء بطلب إخلاء العقار من شاغله، كما أن المشرع مكنه من اللجوء في ذلك إلى قاضي الاستعجال، و يجوز لهذا الأخير أن يحكم بإخراج المستأجر المتعسف من العقار و إلزامه بالتعويض عن بقاءه كل تلك المدة في شغل العقار بعد انقضاء المدة المنصوص عليها في عقد الإيجار، كما أن التعويض الذي يطلبه يكون بحساب التعويض عن الأجر في هذه المدة.¹

كما نصت المادة 502 من القانون المدني الجزائري، على وجوب رد المستأجر للعين المؤجرة بمجرد انتهاء مدة العقد، فإن أبقاها تحت تصرفه و جب عليه تعويض المؤجر، و هذا بقولها: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق و جب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".²

ففي هذه الحالة، فإنه يتعين على المؤجر تنبيه المستأجر بالإخلاء، و إن لم يشترط عليه، فقد تكون رغبته في عدم تجديد عقد الإيجار، أو قد يعرض على المستأجر البقاء في العين المؤجرة، و ذلك وفق شروط جديدة كالزيادة في مبلغ الإيجار مثلا، أما إذا لم يقبل المستأجر بهذه الشروط الجديدة فعليه إخلاء العين، و يعد بقاءه فيها بعد ذلك اغتصبا لحق المؤجر.³

كما يلتزم المؤجر بالمواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء، و في هذا المجال نجد ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 593360 بتاريخ 2010/01/07، فيكون المبدأ بأنه: يجب توجيه تنبيه بالإخلاء

¹ -المادة 508 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

² -المادة 502 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

³ -سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة دار المعارف، الإسكندرية، مصر، ص 291.

قبل انتهاء عقد الإيجار بمدة 06 أشهر على الأقل ، ولكن في بعض الحالات رغم انتهاء الإيجار، فقد يبقى المستأجر في العين المؤجرة دون رضا المؤجر، و في هذه الحالة يكون شاغلا للعين بغير سند، و يحق الحكم عليه بالإخلاء، بناء على طلب المؤجر، و لكن لا يجوز للمؤجر استعمال القوة ليخرج من العين هذا المستأجر الذي أصبح غاصبا للعين، فلا يجوز للمؤجر أن يقطع عنه النور أو الماء، بل لا يكون أمام المؤجر إلا اللجوء إلى القضاء، ثم أنه يجوز الحكم على المستأجر الغاصب على العين بالتعويض و هذا ما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني، فبهذا أجاز للمؤجر طرد المستأجر الذي تماطل في الخروج، بحكم من قاضي الأمور المستعجلة.¹

الفرع الثاني: الاتفاق على مدة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار مع التنبيه بالإخلاء.

ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة التي اتفق عليها طرفا العقد، دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، و مرد ذلك أن ذلك ليس من النظام العام، فيجوز بذلك أن يتفق طرفا عقد الإيجار على انقضائه بانقضاء مدته و ذلك بتنبيه أحد الطرفين على الآخر في وقت محدد قبل انتهاء مدة العقد، فإن لم يكن هنالك من تنبيه يصبح عقد الإيجار متجددا.

وبهذا، فإن انقضاء عقد الإيجار لا يكون تبعا لانقضاء مدته، بل يتوجب أن يصاحبه في ذلك التنبيه بالإخلاء في الوقت المحدد، فإذا وقع التنبيه انتهى عقد الإيجار بانقضاء مدته المحددة، و يعد بقاء المستأجر في هذه الحالة شاغلا للعين المؤجرة برضا المؤجر تجديدا لعقد الإيجار، أما إن لم يحدث التنبيه بالإخلاء اعتبر عقد الإيجار ممددا لا متجددا.

¹ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية ، قرار رقم: 593360، المؤرخ في: 2010/01/07، المجلة القضائية، العدد الأول 2010،

و في شرح عنصر امتداد عقد الإيجار، فهذه الوضعية تسمح باستمرار عقد الإيجار نفسه، و متضمنا في ذلك نفس شروطه السابقة، أما عن المدة فتكون مساوية للمدة الأصلية في العقد، و بخصوص عنصر التجديد فإن عقد الإيجار يكون عقدا جديدا مغايرا للعقد السابق، و لا يعتبر عقد استمرارية للعقد الأول و تصبح المدة في هذا العقد هي مدة دفع مبلغ التأجير مع ضرورة التنبيه في الآجال القانونية.

و عليه، يتضح أن عنصري الامتداد والتجديد الضمني في عقد الإيجار يتماثلان في أن شروط كل منهما من حيث مبلغ الأجرة و التزامات طرفي العقد، باستثناء مدة العقد ، تبقى هي نفس الشروط المتفق عليها في العقد الأصلي.¹

و بالرجوع إلى المادة 509 الملغاة من القانون المدني الجزائري، فقد نصت على أنه: " إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة...." ، و بذلك فإنها اعتبرت هي الأخرى أن ما سبق يعتبر تجديدا لعقد الإيجار، نتج عن موافقة ضمنية لطرفي العقد، حيث تذهب إرادتهما بشكل واضح إلى تجديد عقد الإيجار.²

الفرع الثالث: الاتفاق على تقييم عقد الإيجار إلى آجال معينة.

الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان ، و يحددها بمبلغ معين يدفع أقساطا متساوية كل مدة معينة إلا أنه لا يوجد ما يمنع من ترديد الأجرة مبلغا معيناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن فإذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغاً أكبر يعينانه.³

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء السادس، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 2000، ص 702.

² - المادة 509 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 176، 166.

و يجوز للمتعاقدين أن يتركا تحديد الأجرة لشخص ثالث، فإن قام هذا بمهمته لزم المتعاقدان المقدر الذي عينه، و إذا لم يقدّم بها لسبب ما جاز تعيين شخص آخر لتحديد الأجرة إذا كان هو غرض المتعاقدين.¹

أما إذا ظهر من ظروف التعاقد أن المتعاقدين لا يريدان غير من عينا لتحديد الأجرة، فإنه لا يجوز للمحكمة أن تقوم بنفسها بتعيين خبير لهذا الغرض، و يكون عقد الإيجار باطلا لعدم توافره على ركن من أركانه.²

كما لا يجوز للمتعاقدين ترك الأجرة للمستأجر يحددها كما يريد، إذ يصبح بذلك المؤجر تحت رحمته، كما لا يجوز ترك الأجرة للمؤجر يحددها كما يرى حتى لا يتعسف بالمستأجر، و الجائز هو الاتفاق على حد أقصى للأجرة، و يفوض المؤجر في تحديدها بما لا يجاوزه، أو الاتفاق على حد أدنى للأجرة و يفوض المستأجر في تحديدها بما لا يتزل عنه.³

أما إذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة و عن تحديد أي أساس يقوم عليه تقديرها، فإن الإيجار لا يكون باطلا، بل يتكفل القانون بتحديد الأجرة في هذه الحالة و يقدرها بأجرة المثل، كذلك إذا اتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة، و لكن تعذر على أي منهما إثبات ما اتفقا عليه ففي هذه الحالة تكفل القانون بتحديد الأجرة، و قدرها هنا كذلك بأجرة المثل و لم يعرض القانون لحالة ما إذا عقد الطرفان

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 178.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع نفسه.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 179، 180.

الإيجار بأجرة غير معينة، و أجرة المثل يحددها القاضي مستعينا في ذلك برأي أهل الخبرة، أو الاستعانة بأوراق و مستندات.¹

المطلب الثاني: إخلاء العقارات المستأجرة بعقد غير محدد المدة.

قبل إلغائها بموجب القانون 07-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، حدد المشرع الجزائري من خلال المادة 475 منه، تعدادا للعقارات المختلفة المؤجرة، و الآجال التي يتم فيها الإنذار المسبق لإحلالها، و ذلك بقولها: تحدد آجال الإنذار المسبق كما يلي:

- شهر في إيجار المساكن المؤثثة.

- ثلاثة (03) أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدية.

- ستة (06) أشهر في ديار السكنى المنفصلة و الإنذار بالتخلي يعين لزوما في الآجال التالية:

15 يناير و 15 ابريل و 15 يوليو و 15 أكتوبر، و إذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا

ابتداء من الأجل الذي يليه²، و الملاحظ أن القانون الجديد لم يأت بديل عن هذه المادة، إذ اكتفى

بإلغائها فقط دون بديل عنها.

و أكدت المحكمة العليا في قرارها بتاريخ 20/06/1988 أنه من المقرر قانونا أن الإيجار الشفوي

المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتنبئه بالإخلاء يبلغ إلى أحد الطرفين مع مراعاة الآجال

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 180، 181.

² - المادة 475 من القانون الرقم 07-05 المعدل و المتمم للامر 75-59 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في: 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة بتاريخ: 13 ماي 2007.

المحددة التي جاءت في المادة الملغاة 475 من القانون المدني الجزائري المذكورة أعلاه، و أشار قرار المحكمة العليا هذا إلى أن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.¹

و بالحديث عن عقد الإيجار غير محدد المدة، فإن عنصر عدم تحديد المدة لم يبق ساري المفعول بعد صدور المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994² المتضمن نموذج عقد الإيجار حيث أضحى عقد الإيجار غير محدد المدة لا يمكن الحديث عنه بمجرد صدورهما، فبما تبقى في ذلك كل العقود المبرمة قبل تاريخ إصدارهما، تخضع لمقتضيات المادة 474³ من القانون المدني الجزائري، و التي ألغيت هي الأخرى بموجب القانون 07-05، فتتص هذه المادة الملغاة على أنه من الممكن ألا يتفق طرفا عقد الإيجار على مدة محددة، و جعلت من المسموح أيضا أن يتفق الطرفين على أن إيجارهما لا تحدد مدته إلا إذا كانت إرادة أحد الطرفين إنتهائه عن طريق التنبيه بالإخلاء.

الفرع الأول: حالات عدم الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار.

عقد الإيجار بطبيعته عقد موقوت، ذا مدة محددة، إذ أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة نظير أجر معلوم ، ولذلك يجب الاتفاق على تحديد مدة المنفعة محل العقد، فإذا اتفق الطرفان على مدة الإيجار، فإما أن تكون المدة المتفق عليها معينة وأما أن تكون غير معينة، وتكون المدة المتفق عليها معينة ، إذا كان لها نهاية معلومة كتعيينها بحلول أجل معين وإذا تعذر تحديد المدة أو علق المدة على مشيئة المستأجر ، أو بأنها طوال حياة المستأجر كأن ينص على عدم جواز إنهاء العقد طالما كان

1- المادة 475 من الامر 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 03-93، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة بتاريخ: 30 مارس 1994.

3- ألغيت هذه المادة بموجب القانون رقم 07-05.

المستأجر قائما بسداد الأجرة ، ففي هذه الحالات يعتبر العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة، ويكون الإيجار معقودا لمدة غير معينة.¹

فإذا اتفق الطرفان على مدة دون أن يعينا ضابطا يحدد نهايتها، كأن يذكر عند نهاية مدة الإيجار أنه معلق على مشيئة المستأجر ، أو مشاهرة ، أو ما دام المستأجر يدفع الأجرة، أو إلى المدة التي يريدها المستأجر، أو المؤجر ، أو الذي يدوم بدوام العين المؤجرة ، ففي هذه الحالات جميعها لا يعتبر العقد محدد المدة، وقد ذهب الفقه أن الموت يعتبر ضابطا ثابتا وتعتبر المدة المحددة به أو بحياة المستأجر ، أو المؤجر، فإذا كان بحياة المستأجر فإنه بوفاة المستأجر ينتهي الإيجار ولا ينتقل إلى ورثته.²

الفرع الثاني: كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة.

قد يتفق الطرفان في عقد الإيجار، على إنهاء مجرد انقضاء المدة المتفق عليها، أما ما يستدعي الانتباه هنا، هو كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة، حيث أنه في هذه الحالة لا يتفق الطرفان في عقد الإيجار على مدة زمنية محددة ينتهي بانتهائها العقد، و مما لا شك فيه هو جواز ذلك لأحدهما كما استطاعا باتفاقهما أن يتعهدا بالتزامات، يجوز لهما كذلك أن ينحلا من هذا الالتزامات، ويكون رضا كل من الطرفين صريحا أو ضمنيا وفي الرضا الضمني ما على المستأجر سوى إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة ودون تحفظ وإذا رفع أحدهما دعوى بفسخ الإيجار، كان ذلك إيجابا صريحا من جهته لإنهاء الإيجار و يتحتم على المحكمة النطق بالفسخ، لأن أصل العقد مبني على التراضي لا على حكم القضاء، ويترتب على ذلك إنهاء عقد

¹ - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء 13، دار الكتب القانونية، مصر، 1998، ص 154.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء السادس، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 2000، ص 194.

الإيجار فيما يتعلق بالمستقبل دون أثر رجعي، إن كان المستأجر عجل في دفع بدل الإيجار يستردها وإن كان له أجرة مستحقة الوفاء استوفاهما منه المؤجر.¹

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 847.

المبحث الثاني: تجديد عقد الإيجار و أثره على العقارات المستأجرة.

يصنف عقد الإيجار ضمن العقود المحددة المدة، و المتعارف عليه أنه و بمجرد انتهاء المدة التي اتفق عليها طرفا هذا العقد، ينتهي تبعا عقد الإيجار، و قد يرغب الطرفين في تجديد هذا العقد، إذ نشير هنا لحالتين، إما تجديد العقد برضا الطرفين بموجب عقد جديد، بإرادة صريحة معلنة، أو مواصلة هذه المعاملة ضمنيا، و هذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: تجديد عقد الإيجار.

كما أسلفنا فعقد الإيجار ينتهي بنهاية مدته، و إن توفرت نية الطرفان على تجديده، فذلك يوجب على المستأجر إتباع جملة من الإجراءات القانونية المنصوص عليها آنفا، و قد يتجدد عقد الإيجار دون التصريح به من طرفي العقد فيبقى في ذلك تجديدا ضمنيا، و في هذا المطلب سنتعرض لتبيان ماهية التجديد الضمني في عقد الإيجار في الفرع الأول، فيما نتطرق في الفرع الثاني لشروط التجديد الضمني لعقد الإيجار.

الفرع الأول: التجديد الضمني.

ينعقد التجديد الضمني ببقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر و دون اعتراض منه، فبقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها هو الإيجاب الضمني، و علم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمني، و من هنا كان التجديد الضمني ينعقد بإيجاب و قبول ضمنيين.¹

كما يجب أن يكون المؤجر عالما ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد، و أن يكون غير معترض على ذلك بل راضيا بالتجديد، و ينعقد هذا التجديد الضمني بنفس شروط الإيجار السابق، و بنفس تأميناته

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 785.

و يعقبه فوراً، فيكون قبول المؤجر ضمناً، فيعلم ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد و لا يعترض على ذلك، راضياً بهذا التجديد، و لكن مجرد سكوت المؤجر لا يستخلص منه حتماً قبوله الضمني، فقد يكون سكوته لأنه لم يعلم أن المستأجر باق في العين ، أو علم أنه باق و لكن تركه في العين مدة قصيرة حتى تتهياً له أسباب الانتقال و ذلك تساهلاً منه و تسامحاً.¹

فبقاء العين المؤجرة زمناً يسيراً تحت يد المستأجر القديم بعد انقضاء مدة الإيجار قد يكون تسامحاً من المالك، فلا يمكن اعتباره تنفيذاً لإيجار جديد قبله المالك مع معارضته في تجديد الإجارة و تأجير العين فعلاً إلى مستأجر آخر.²

و التجديد الضمني لا يبدأ إلا من وقت علم المستأجر بالقبول الضمني للمؤجر، إلا أن نية المتعاقدين الواضحة و طبيعة التعامل ذاته يقتضيان بان يعقب التجديد الضمني الإيجار السابق فوراً بمجرد انتهاء هذا الإيجار الأخير، أما إذا لم ينعقد التجديد الضمني و لم تنصرف نية المستأجر في بقاءه في العين المؤجرة إلى هذا التجديد أو لم يستخلص من سكوت المؤجر قبول ضمني للتجديد على النحو المقدم سالفاً، فبقاء المستأجر في العين المؤجرة لا يكون بموجب عقد إيجار، بل يكون بلا سند، و للمؤجر ان يطلب تعويضاً من المستأجر عن هذه المدة، و هذا التعويض يكون عادة في أجرة المثل.³

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 768.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 788.

³ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 789-790.

و قد يتم التجديد الضمني بين المتعاقدين الأصليين، و هذا ما يحصل عادة، و قد يتم بين احدهما و من يحل محل الآخر، كما إن باع المؤجر العين المؤجرة و كان عقد الإيجار نافذا في حق المشتري، فيحل هذا الأخير محل المؤجر ، و يجدد الإيجار تجديدا ضمنيا بينه و بين المستأجر إذا كان هناك محل لذلك.¹

أما إذا تعدد المؤجرون، و صدرت الإجارة من عدة شركاء على الشيوع أو ورث المؤجر عدة ورثة فلا بد في التجديد الضمني من قبول من يملك منهم أغلبية الأنصبة، و في حالة تعدد المستأجرين، أو ورث المستأجر عدة ورثة، فلا بد في التجديد الضمني من بقائهم في العين جميعا بنية التجديد، و كذلك يكون الأمر حتى لو كان المستأجرون المتعددون متضامنين ، فإذا تخلف بعض المستأجرين عن البقاء في العين و استمر الباقيون، جاز اعتبار التجديد واقعا بين المؤجر و من استمر من المستأجرين في شغل العين إذا ثبت أن هؤلاء قصدوا استئجار العين كلها و لم يعترض المؤجر على ذلك.²

كما يستخلص من خلال التعديلات التي جاء بها في القانون رقم 07-05 ، المعدل و المتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني والذي ألغى المادتين 474 و 509 منه والمتعلقة بتجديد عقد الإيجار ضمنيا، إلا أنه ومن خلال المادة 507 والتي نصت على أنه تبقى الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة خاضعة للأحكام الخاصة³ وعليه نستنتج أنه عدم سريان أحكام القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل و المتمم للأمر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني على الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تبني التجديد الضمني وهو ما أكدته المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 35/97 بالنص على ما يلي: «يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث (03) سنوات قابلة

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 794.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 795.

³ - المادة 507 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل و المتمم للأمر 58/75.

للتجديد إما بإتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها»، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008¹ و المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري والذي يبين نموذج عقد الإيجار الملحق به في المادة 14 إمكانية تجديد عقد الإيجار بصفة ضمنية.

الفرع الثاني: شروط التجديد الضمني.

إذا كان التجديد الضمني يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق، إلا أنه يتصل به صلة وثيقة فهو ينعقد بنفس الشروط التي انعقد بها الإيجار السابق، فيكون التجديد بنفس مقدار الأجرة المقرر في الإيجار السابق، و بكيفية دفعها، و بزمان الدفع و مكانه، و بالتزامات كل من المؤجر و المستأجر و كذلك بسائر الشروط المتصلة بعقد الإيجار السابق و التي لا تعد اتفاقا مستقلا عن هذا العقد، فإذا كان مشترطا في عقد الإيجار السابق دفع عربون، و جب دفعه أيضا في التجديد الضمني.

أولا: مدة عقد الإيجار:

قد لا يتفق المتعاقدان على تجديد العقد صراحة، و مع ذلك يتجدد العقد ببقاء المستأجر حائزا للشيء المؤجر بعد انتهاء الإيجار، بعلم المؤجر و دون اعتراض منه، و لا يمكن أن يفسر هذا الوضع إلا على أنه تجديد ضمني للإيجار.

ثانيا: سريان عقد الإيجار: بحيث يكون سريان عقد الإيجار في هذه الحالة، ساري المفعول اعتبارا من تاريخ انتهاء عقد الإيجار السابق.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة بتاريخ: 11 ماي 2008 .

و من الشروط الأخرى، و لكي يتحقق التجديد الضمني لعقد الإيجار و يجب أن تكون نية المستأجر واضحة بخصوص البقاء في العقار المؤجر و استغلاله لنفس الغرض الأول، أما إذا كان مكوثه نابعا من ظروف طارئة، كالمريض مثلا أو لصعوبة نقل البضائع والمعدات المتواجدة بالعقار المؤجر، أو غير ذلك من الأسباب التي يستنتج من خلالها عدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار.

كما يفترض في المؤجر أن يكون عالما علما يقينيا باستمرار المستأجر و مكوثه في العين المؤجرة و لكن دون أن يصدر من هذا المؤجر تصرفات تنافي نيته على التجديد الضمني للمستأجر، فمثلا أن يعمد إلى تأجير العين لمستأجر جديد.¹

يكون التجديد الضمني إيجار غير معين المدة، فليست مدته هي مدة الإيجار السابق كما هو الحال في الأركان و الشروط الأخرى لعقد الإيجار ، و يفسر هذا العقد هنا بالنية، أي نية المتعاقدين التي تنصرف إلى إن يكون للإيجار الجديد نفس المدة التي كانت للإيجار السابق ، بل لم تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد أية مدة معينة.²

و لكن الغالب أن المتعاقدين لا يعرضان لمدة التجديد الضمني، فإن هذا التجديد ينعقد المدة ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار و سكوت المؤجر و هو عالم بذلك، دون أن يرسل أي منهما للآخر تنبيها أو إخطارا، فينعقد التجديد الضمني إذن في الكثرة الغالبة من الأحوال لمدة غير معينة، و من ثمة

¹ جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001 ، ص 16.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 806.

يعتبر التجديد الضمني ، فإذا كان الإيجار السابق قد انعقد لمدة سنة و كانت الأجرة فيه تدفع كل شهر صار التجديد إيجارا بنفس الأجرة لمدة شهر واحد.¹

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على تجديد عقد الإيجار.

إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً اعتبر أنه قد تجدد بشروطه الأولى، و يعتبر هذا التجديد امتداداً للإيجار الأصلي، و مع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا بعد رضا الكفيل بذلك.²

الفرع الأول: الآثار المترتبة على التجديد الضمني.

يتوجب على طرفي عقد الإيجار بعد تجديده ضمناً، الالتزام بمبدأ حسن النية في تنفيذه خصوصاً و أن المشرع يرى أن الإخلال بحسن النية يعد إخلالاً بالنظام العام³، وذلك أن المجتمع لا يسمح لأي فرد أن يعتمد إلحاق ضرر بالغير وهذه القاعدة تفرضها ضرورة التعايش الاجتماعي وصيانة الثقة المشروعة إذ في الوقت الذي يعتبر أي إخلال به أمراً يستوجب فرض جزاءات قانونية مشددة تصل إلى حد العقوبات على القائم بالإخلال إذ يغلب إلا يرتب على الإخلال به من أثر سوى تكليف فعل الإخلال على أنه خطأ يستوجب التعويض إذا توافرت سائر الشروط المسؤولية وبقيده واحد هو أن لا يبلغ هذا الخطأ حد الخطأ الجسيم الذي يعد ملحقاً بالخطأ العمد وحيث أن حسن النية بصورة عامة حالة سلبية في الإنسان وأن المفروض في كل فرد أن يتصف به، فالاتصاف به يشترط لنفي الخطأ وعدم تحقق المسؤولية ونجد الإشارة

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 807.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 796.

³ حلمي مجت بدوي ، أصول الالتزامات ، مطبعة نوري، القاهرة، 1943 ، ص389.

حسناً إلى أنه قد ثار جدل حول إثبات حسن النية من عدمها وانحصرت أقوال فقهاء القانون إلى ثلاثة آراء متباينة:¹

الرأي الأول : يرى أن إثبات سوء النية يكون من خلال تفسير الإرادة الظاهرة حيث تفترض عند تغير العقد للتصرف على نية المتعاقدين أن الإدارة الظاهرة مطابقة للإدارة الباطنة حتماً لكن الدكتور عبد الرزاق السنهوري يتقيد هذا الرأي فيقول بأن ما ذهب إليه هذا الرأي أن صح في الكثرة الغالبة من الأحوال إلا أنه يقع أحيانا أن يكون المتعاقد أن قد قصداً أمراً اتصفاً عليه ولكن عبراً عنه تعبيراً دقيقاً منحرفاً فاض الإرادة الظاهرة عن الإرادة الباطنة.²

والرأي الثاني : يذهب إلى إثبات سوء النية يتم من خلال الإرادتين الظاهرة والباطنة أيضاً على سبيل التعاقب ذلك أن تعبير يقع بداية على الإرادة الظاهرة فأن كانت النية السيئة المذكورة في طلب العقد بطل التصرف أما إذا لم تكن هذه النية المذكورة في صلب العقد ومضمونة لكن دلت عليها قرائن فأن التغير يرد على الإرادة الباطنة التي بينتها القرائن وبالتالي هذا الرأي عبر إثبات النية السيئة من خلال العقد ومن خارجه فهذا الرأي يوسع من دائرة إثبات النية السيئة ووفقاً لهذا الرأي أيضاً إذا كان الباعث على التعاقد غير مشروع فإنه يجوز إثباته كافة الطرق بما فيها الشهود والقرائن البسيطة.³

الرأي الثالث : يرى أن إثبات النية غير المشروعة يتم من خلال التعبير الرئيسي (أي الإرادة الممكن التعرف عليها) مضافاً إليها ظروف الواقع المتاحة للمخاطب كالمواقف السابقة للمعبر وطريقة تعبيره دون أن

¹ - معمرى صونية، وعراب نورة، تفسير العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 24.

² - معمرى صونية، وعراب نورة، المرجع نفسه، ص 26.

³ - معمرى صونية، وعراب نورة، المرجع نفسه، ص 26.

يتجاوز تلك الظروف التي يمكن للمخاطب أن يعرض عليها ليتخلص منها الإرادة الحقيقية للمعبر، ونفس الشيء بالنسبة للفقهاء المسلمون اختلفوا في إثبات سوء النية في حالة عدم ظهورها في صلب العقد.¹

إن للتجديد الضمني لعقد الإيجار أربعة آثار نوجزها فيما يلي:²

1- التجديد الضمني إيجار جديد: يعد التجديد الضمني للإيجار إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق

و ليس مجرد امتداد له فتكون النتيجة بذلك:

أ- في التجديد الضمني يجب أن تكون الاهلية اللازمة لعقد الإيجار متوفرة في كل من المتعاقدين وقت التجديد، و لا يكفي ان تكون متوفرة وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد.

ب- في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق بسند رسمي ، لم ينتقل هذا السند إلى الإيجار الجديد فلا يجوز التنفيذ به لأنه مقصور على الإيجار السابق الذي انتهى.³

ج- في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق ثابت التاريخ، لم يكن التجديد الضمني ثابت التاريخ لمجرد ثبوت تاريخ الإيجار السابق، و إنما يجوز ان يكون التجديد الضمني ثابت التاريخ لسبب مستقل، كما إذا مات المؤجر أو المستأجر بعد ثبوت قيام التجديد الضمني فيكون هذا التجديد ثابت التاريخ من وقت الموت.⁴

د- في التجديد الضمني إذا كان الإيجار السابق معقودا لعدة مستأجرين و بقي بعضهم دون بعض في العين المؤجرة بعد انتهاء هذا الإيجار، تجدد الإيجار بالنسبة إلى من بقي دون من خرج.

¹- محمد شكري الجميل العدوي ، سوء النية وأثره في المفاوضات في الفقه الإسلامي والقانوني المدني ، دار المناهج ، عمان، الأردن، 2010 ، ص353 .

²- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 796.

³- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 797.

⁴- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 797.

2- شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق: إذا كان التجديد الضمني يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق، إلا أنه يتصل به أوثق الصلة، فهو ينعقد بنفس الشروط التي انعقد بها الإيجار السابق، فيكون التجديد بنفس الأجرة المقررة في الإيجار السابق، و كيفية دفعها و بزمان الدفع، و مكانه و بالتزامات كل من المؤجر و المستأجر، إضافة إلى كل الشروط المتصلة بعقد الإيجار الأصلي و التي لا تعد اتفاقا مستقلا عن هذا العقد.¹

الفرع الثاني: انتهاء التجديد الضمني.

الأصل أن المدة في عقد التجديد الضمني للإيجار، تكون مساوية للمدة المتفق عليها في العقد القديم فعقد الإيجار المحدد ضمنيا ينقضي بانقضاء مدته هو الآخر، و قد يكون ذلك بحاجة إلى التنبيه بالإخلاء و قد ينقضي عقد الإيجار باتفاق سابق بين طرفيه، و يأخذ هذا الاتفاق صور متعددة نجد منها الفسخ الاتفاقي حيث ينص الأطراف في العقد الذي يجمعهم على أنه في حالة عدم تنفيذ الالتزامات التي يرتبها العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه و بحكم القانون ، كما قد ينقضي عقد الإيجار المحدد ضمنيا باتفاق لاحق بين طرفيه، و عند انقضاء المدة و جب على المستأجر أن يقوم بإخلاء العين المؤجرة فإن امتنع و بقي في العين المؤجرة دون رضا المؤجر أعتبر غاصبا لها لا مستأجرا لها لعدم وجود سند شرعي تسمح له في البقاء بالعين، و يجوز الحكم عليه بالإخلاء، إضافة إلى التعويض و يكون التعويض وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية.²

و لا ينتهي التجديد الضمني بمجرد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة، بل يجب لإتهائه أن ينه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة، و إلا امتد الإيجار الضمني، فإذا انتهى بالتنبيه بالإخلاء في

¹- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 801،800.

²- عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار ، بلا مكان ، بدون سنة طبع، ص 546 .

الميعاد القانوني ، فإنه يجوز أن يبقى المستأجر بالرغم من هذا التنبيه في العين المؤجرة بعد نهاية التجديد الضمني بنية تجديد الإيجار تجديداً ضمناً آخر، و في هذه الحالة لا يوجد ما يمنع من أن ينعقد تجديد ضمني جديد ، يعقب التجديد الضمني الأول، شان كل إيجار غير معين المدة ينتهي بالتنبيه و يعقبه تجديد ضمني.¹

و التجديد الضمني الثاني يكون في هذه الحالة تجديداً للتجديد الضمني الأول للإيجار الأصلي، بحيث أنه لو اختلفت بعض شروط التجديد الضمني الأول عن شروط الإيجار الأصلي فإن التجديد الضمني الثاني ينعقد بشروط التجديد الضمني الأول لا بشروط الإيجار الأصلي، و ينعقد التجديد الضمني الثاني للفترة المعينة لدفع الأجرة كما هو الحال في التجديد الضمني الأول، و تسري عليه أحكام التجديد الضمني، و قد يعقب التجديد الضمني الثاني عند انتهاءه بالتنبيه تجديد ضمني ثالث، فتجديد ضمني رابع، و هكذا، و يكون التجديد الضمني الثالث تجديداً للتجديد الضمني الأول و ليس للإيجار الأصلي، كما يكون التجديد الضمني الرابع تجديداً للتجديد الضمني الثالث لا للتجديدين الضمنيين السابقين و ليس للإيجار الأصلي.²

و خلاصة الحديث أنه لا ينتهي التجديد الضمني بمجرد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة، بل يجب لإثباته أن ينه أحد القاعدة المطبقة في إخلاء العين المؤجرة، نتيجة عقد إيجار مجدد ضمناً هي نفسها التي تخضع لعقد الإيجار القديم، إلا إذا ظهرت ظروف جديدة مغايرة، و غير ذلك فإن العلاقة الإيجارية تبقى لمبدأ حرية التعاقد.³

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 810 .

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 810 .

³ - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، القاهرة، 1952، ص 474 .

خلاصة الفصل الأول

تطرق هذا الفصل لإخلاء العقارات المستأجرة بانتهاء عقد الإيجار، و عدد في ذلك حالات الإخلاء و من بينها انتهاء مدة عقد الإيجار، فقد يتم إخلاء العين المؤجرة التي يشغلها المستأجر بدون تنبيه، كما يتم إخلاءها بشرط التنبيه، فيما تم التركيز على التجديد الضمني لعقد الإيجار و دور نية المؤجر و المستأجر في تجديد عقد الإيجار ضمنيا، و ما الشروط الضرورية الواجب توفرها في هذا العقد حتى يكون قائما و منتجا لآثاره، لينتهي الفصل بتبيان أحكام انتهاء العقد المجدد ضمنيا.

الفصل الثاني: إخلاء العقارات المستأجرة قبل انتهاء عقد الإيجار.

يتميز عقد الإيجار بطابعه الزمني، حيث أنه يكون في الأغلب محدد المدة، و التي تنقضي لتشكّل بذلك حجة قانونية لانتهائه، إذ أن الاحتكام للعقد هو تطبيق لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين، غير أنه و بالنظر للدور البالغ الذي يلعبه الإيجار في حياتنا اليومية، و ذلك لحفاظه على استقرار المعاملات اليومية، و انطلاقاً من هذه الأهمية فإن المشرع لم يجعل عقد الإيجار متوقفاً على الإرادة المطلقة للأطراف في إنتهائه، بل جعله يخضع لأحكام قانونية، و التي حولت بموجبها للمستأجر حق التمسك بتجديد عقد الإيجار عن طريق توجيه طلب التجديد قبل انتهاء المدة المتفق عليها، كما أسس المشرع حماية للمؤجر من تعسف المستأجر في استعمال حقه في تجديد عقد الإيجار، أقر مبدأ رفض التجديد وذلك بوجوب أن يكون السبب في ذلك قائماً.

لذلك سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق في المبحث الأول للإخلاء لمخالفة شروط العقد، بينما

نخصص المبحث الثاني لإخلاء العقارات المستأجرة لوجود عذر جدي.

المبحث الأول: الإخلاء لمخالفة شروط العقد.

إن العلاقة التعاقدية بين المؤجر و المستأجر، نظمها المشرع الجزائري و بحث في ذلك عن أسباب انتهاءها، حيث أن عقد الإيجار بصفة عامة، يعتبر من العقود المتميزة بالطابع الزمني، فهي تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، كما قد تنتهي هذه العلاقة لأسباب خاصة قبل انتهاء عقد الإيجار، و عليه سوف نتطرق في مبحثنا لإخلاء العقارات المستأجرة و ذلك لمخالفتها شروط عقد الإيجار المبرم، فنشير إلى التخلف عن دفع الأجرة في المطلب الأول، فيما نخصص المطلب الثاني لإشكالية عدم المحافظة على العين المؤجرة، فيما نستعرض في المطلب الثالث التصرف في العين المؤجرة كجزء من مخالفة عقد الإيجار.

المطلب الأول: التخلف عن دفع الأجرة.

الأصل أن المستأجر يلتزم بدفع الإيجار بانتظام وفق ما هو محدد في العقد، من حيث مقداره و مكان و زمان تسديده، فإذا أخل المستأجر بالتزامه في دفعه، حق للمؤجر وفق ما أقره القانون أن يطالب بالتنفيذ العيني، كما يثبت له الحق في فسخ الإيجار مع التعويض عن كل ضرر أصابه جراء هذا الإخلال، و هذا ما سندرسه ضمن فرعين.

الفرع الأول: التنفيذ العيني.

إن حالة تخلف المستأجر عن الوفاء بالتزاماته الإيجارية، مقابل انتفاعه بالعقار المؤجر، توضح المادة 164¹ من القانون المدني الجزائري، الإجراءات الواجب اتخاذها من طرف المؤجر، حيث نصت على أنه: "يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا."²

¹ -المادة 164 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

² -المواد 180 و 181 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

غير أن المشرع الجزائري جعل هذا الإعذار مقترنا بالمادتين 180 و 181 من القانون المدني بحيث يتوجب حسب المادة 180 أن يتم الإعذار عن طريق البريد، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بان يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة لإجراء آخر.¹

كما تشير المادة 181 إلى أنه لا ضرورة لإعذار المدين في الحالات الآتية:

- إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير محدد بفعل المدين.
- إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب عن عمل مضر.
- إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق، أو شيء تسلمه دون حق و هو عالم بذلك.
- إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه.²

كما يكون التنفيذ العيني باستصدار المؤجر لحكم قضائي، يلزم بموجبه المستأجر بدفع الإيجار، فإن حاز على ذات الحكم، استطاع أن يطالب بالحجز على المنقولات الموجودة داخل العين التي أجرها، و علاوة على ذلك فإنه يستطيع أن يبيع هذه المنقولات بعد الحجز في المزاد العلني، إذ ان المؤجر بهذا يتمكن من الحصول على بدل الإيجار المترتب على ذمة المستأجر من مبلغ يبيع هذه المنقولات.³

¹-المواد 180 و181 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

²-المادة 181 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

³- محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، مرجع سابق، ص 73.

الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار.

كما ينجم عن إحلال المستأجر بدفع التزاماته الإيجارية لصاحب العين المؤجرة، فسخ لعقد الإيجار، أو دفع تعويض عادة ما يكون نقدياً، جراء تخلفه عن أداء ما في ذمته.

عادة ما يكون التزام المستأجر بدفع الإيجار، تبعاً للاتفاق المنصوص عليه في عقد الإيجار، حيث يسوغ لطرفي العقد تحديد الزمان و المكان الذين يتمكن فيهما المؤجر من قبض ثمن إيجاره، فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام، حق للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار، و ذلك بعد قيام هذا الأخير بإعذار يرسله إلى المستأجر عن طريق المحضر القضائي، و يكون مضمونه حث المستأجر على الوفاء بالتزاماته، و دفع ما يترتب عليه.¹

كما يعتبر محضر امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار، و المحدد بموجب حكم قضائي نهائي، حجة و دليلاً كافياً لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار، و ذلك دون اللجوء إلى أي إجراءات أخرى، و تؤكد هذا الاتجاه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في : 2008/04/09، تحت رقم 410625، في قضية (ورثة س.م.د و من معه) ضد (ب.ع.ن)، حيث جاء في منطوق القرار مايلي: " حيث يبين فعلاً من القرار المطعون فيه ان قضاة المجلس ألغوا الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ: 2003/12/28، و القاضي بطرد المطعون ضده من السكن المتنازع عليه، وقضوا من جديد برفض الدعوى الأصلية شكلاً تأسيساً على عدم احترام الطاعنين الحاليين للإجراءات الشكلية الواجبة الإلتباع عند رفع الدعوى الأصلية شكلاً، في حين أن هذه الدعوى تأسست منذ البداية على إحلال المستأجر المطعون ضده بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني، و ذلك عندما امتنع المستأجر عن دفع الإيجار المحدد بموجب الحكم القضائي النهائي الصادر في

¹ -مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقود الإيجار الخاضع للقانون المدني، الطبعة الثالثة، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 2010، ص198.

2001/06/03 حسب ما جاء في محضر الامتناع المؤرخ في 2002/04/04، و الذي له القوة القانونية في إثبات واقعة الإخلال بالالتزام من قبل المستأجر المطعون ضده، ومثل هذه الحجية كافية لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار دونما حاجة للقيام بأي إجراء آخر.¹

من جهة أخرى فإن عقد الإيجار قد يشترط فيه شرط فاسخ يتمثل في عدم سداد المستأجر للبدل المستحق إلى المؤجر، و ينجم عن هذه الحال زوال العقد دون حاجة إلى القيام بإعداد المستأجر، فإذا تحقق هذا الشرط يعود طرفا عقد الإيجار إلى الحالة الأولى التي أنشأت الالتزام ويقتضي أن يكون أر الشرط الفاسخ للعقد من وقت تحققه، و ذلك بالنظر إلى أهمية المدة المحددة في العقد.²

و بالرجوع إلى المادة 183 من القانون المدني الجزائري، فإنها تنص على إمكانية أن تحدد قيمة التعويض مقدما، حي جاء في هذه المادة ما يلي: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، و تطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181".³

المطلب الثاني: عدم المحافظة على العين المؤجرة.

إن هدف المستأجر من وراء إبرام عقد الإيجار هو استعمال العين المؤجرة على النحو الذي يحقق انتفاعه الكلي بها، و عليه فيتعين على هذا الأخير استعمال العين بطريقة لا تلحق بالمؤجر ضرر ويقتضي هذا الالتزام أن يتقيد المستأجر بكيفية الاستعمال التي كانت محل اتفاق بينه و بين المؤجر، أو الهدف الذي أعدت من أجله العين المؤجرة، كما يمنع على المستأجر إجراء أي تغييرات عليها، و عليه حمايتها من أي خطر، تفاديا

¹ - محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2008/2009، ص 73.

² - محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، المرجع السابق، ص 73.

³ - المادة 183 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

للإضرار تبعا للمؤجر، لهذا وجب على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة و له تحمل تبعات ما يحدثه من إخلال بهذا الالتزام.¹

الفرع الأول: المسؤولية العقدية للمستأجر

إن المستأجر مسؤول عن التلف أو الهلاك الذي يحدثه اهماله بمجرد حدوث الضرر للعين المؤجرة، بحيث يقع عليه عبء الإثبات و عليه فإن مسؤولية المستأجر هنا مسؤولية عقدية فهو لا يستطيع أن يدفع عن نفسه المسؤولية بإثبات قيامه بالعناية اللازمة للمحافظة على العين و انتفاء الخطأ من جانبه، و إنما يجب عليه إذا أراد رفع مسؤوليته عن الضرر الناشئ أن يثبت السبب الاجنبي.²

فمعنى المسؤولية العقدية هو ان يكون المستأجر مسؤولاً عن الأضرار المباشرة في الجزء المؤجر من قبله و هذا يتمشى مع القواعد العامة التي تقضي بان المستأجر مسؤول عن رد العين مسؤولية عقدية فعليه اثبات أن الضرر الحاصل ليس من فعله أو من فعل تابعيه، و لما كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة و لم تكن قد تضررت ، فإنه يجب عليه أن يردّها على حالتها الأصلية.³

فالمستأجر إذن هو الذي يتحمل عبء الإثبات في الحريق لان مسؤوليته عقدية و اثبات المستأجر أن الضرر قد وقع لعيب في البناء يعفيه من المسؤولية، و لكن بشرط ألا يكون هو من أحدث هذا العيب في التوصيلات الكهربائية مثلاً، و لو كان ذلك بإذن المؤجر، أو كان العيب بسبب قيام المستأجر بالتزاماته بالترميمات، و لا يكفي أن يثبت المستأجر أن في العين عيب في البناء، بل عليه أيضا أن يثبت أن هذا العيب

¹ - محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، مرجع سابق، ص 75.

² - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، مرجع سابق.

³ - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 337.

هو السبب المباشر في الضرر و كذلك اثبات المستأجر أن الضرر الواقع امتد مثلا من بناء مجاور تعفيه من المسؤولية و لو كان البناء المجاور ملكا للمستأجر ذاته.¹

الفرع الثاني: آثار إخلال المستأجر بمسؤوليته العقدية

يترتب عن إخلال المستأجر بمسؤوليته العقدية في الحفاظ على العين المؤجرة قيام المؤجر باتباع اجراءات من شأنها حماية العين المؤجرة و التي كانت محل عقد التأجير و ذلك وفق ما يلي:

أولا: التنفيذ العيني.

إذا قام المستأجر بتغييرات على العين المؤجرة دون موافقة صريحة من المؤجر، فإنه يتوجب عليه إرجاع العين إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذه التغييرات، ففي هذه الحالة يقوم بتنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً و يقضي التنفيذ العيني إجبار المستأجر على محو كل تغيير أحدثه في حدود ما أمكنه، ويثبت للمؤجر الحق في القيام بإزالة في أي وقت خلال سريان مدة الإيجار، كما يمكنه إزالة التغييرات التي قام بها بعد انقضاء مدة الإيجار، و ذلك حسب قناعة القاضي إن رأى أن إزالة هذه التغييرات لاتصب في مصلحة المؤجر، وأن مصلحة المستأجر تكمن في بقاء هذا التغيير إلى غاية انتهاء الإيجار، و هنا أكدت المحكمة العليا على جواز الحكم بإزالة ما زاد عن التغييرات التي قام بها المستأجر، و التي لم يرخص بها المؤجر، وهذا في قرارها الصادر في 1993/10/06، تحت رقم 377731، حي جاء فيه ما يلي: "حيث اتضح بالرجوع إلى القرار المنتقد أن قضية الموضوع قد أمروا بإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه وبتهديم ما شيد بدون إذن من المالك، وحيث أنه ثبت لقضاة المجلس أن المالك السابق قد رخص ببناء ثلاث غرف فقط مما دعاهم للأمر بإزالة ما زاد على ذلك وأنهم أحسنوا التصرف بحيث أن ما قرروه يخضع لنص المادة 494 من القانون المدني."²

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 242.

² - المادة 494 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

ثانيا: الفسخ:

يلاحظ على المادة 492 من القانون المدني أنها لم تنطرق لقضية الفسخ في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته في المحافظة على العين المؤجرة ، فيرى غالبية الفقهاء أن عدم تطرق هذه المادة للفسخ يعود لعدم إمكانية المطالبة به، فالتنفيذ العيني هنا يكون بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، فلا مجال لفسخه.¹

بهذا فإنه يمنع على المستأجر، إحداث أي تغييرات على العين المؤجرة، إلا بموجب إذن مكتوب من المؤجر، إلا أنه يمكنه بصفة استثنائية إجراء بعض التغييرات التي يتطلبها حسن استعمال العين المؤجرة و الملاحظ في التشريع المدني الجزائري، في مادته 497 أنها لم تحدد شكلا لإخطار المستأجر المؤجر بالتغييرات التي سيجريها، فقد يكون كتابيا بواسطة محضر قضائي أو عن طريق رسالة موصى عليها أو بالبريد العادي، وقد يكون شفويا، و الملاحظ كذلك أن هذه المادة لم تحدد ميعاد هذا الإجراء، و لكنها اكتفت بالتأكيد على ضرورة القيام بهذا الإجراء.²

المطلب الثالث: كيفية استعمال العين المؤجرة.

و تبرز لنا في قضية التصرف في العين المؤجرة، أمران مهمان يتعلق أولهما هو تحديد كيفية استعمال العين المؤجرة، فيما يتمثل الثاني في الجزاءات المترتبة على الإخلال بالتزام استعمال العين المؤجرة.

نصت المادة 491 من القانون المدني الجزائري، بأنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له."³

¹ -المادة 492 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

² -هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون 05/07) الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 164-165.

³ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون 05/07) الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 164-165.

و عليه فإن المادة السابقة تؤكد على ضرورة استعمال المستأجر للعين المؤجرة، وفقا لما اتفق عليه الطرفان في العقد، فإذا اتفق المؤجر مع المستأجر على أن هذا الأخير سيستعملها للسكن وجب ألا يستعملها إلا للسكن، أما إذا لم يتضمن عقد الإيجار اتفاقا حول الغرض من الاستعمال التزم المستأجر باستعمالها بحسب ما أعدت له.¹

كما يلتزم المستأجر بعدم التنازل عن الإيجار سواء بعوض أو بغير عوض، و ألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة، وألا يعمل على شغلها من الغير و لو بصفة مؤقتة دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك طبقا لنص المادة 505 من القانون المدني وكذلك الفقرة الرابعة من المادة 04 من المرسوم 147/76²، وإذا أدخل المستأجر بهذا الالتزام يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد و هذا ما أكده القرار الصادر عن المحكمة العليا «...بعدم جواز الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بناء على موافقة صريحة ومكتوبة في عقد الإيجار، وان قبض الهيئة المؤجرة بدل الإيجار من المستأجر الفرعي، لا يعني الموافقة الصريحة على الإيجار الفرعي، ذلك أن هذه الموافقة يجب أن تكون مكتوبة...»³.

و عليه فإن على المؤجر بطلب التعويض عما لحق به من ضرر نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه، سواء كان قد طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، إلا ان المشرع لم يشير إلى حالة الفسخ إذا غير المستأجر استعمال العين

¹ - حسان سامية، رفض تجديد عقد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003ص28.

² - الفقرة الرابعة من المادة 04 من المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في: 09 فيفري 1977.

³ - قرار المحكمة العليا، ملف رقم 41961، المؤرخ في 1987/02/02، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، لسنة 1992، ص 109، 110، 111.

وفقا لما أعدت له أو اتفق عليه، و لكن هذا لا يمنع من طلب المؤجر للفسخ طبقا للمادة 119 من القانون

المدني.¹

¹ - سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار لطلبة الماستر تخصص عقود و مسؤولية، المرجع السابق.

المبحث الثاني: إخلاء العقارات المستأجرة لوجود عذر جدي.

بالرجوع إلى عقد الإيجار، فإنه لا ينقضي الإيجار إلا بعد انتهاء مدته المتفق عليها، إلا أنه قد تكون هنالك أسباب أخرى تؤدي إلى انتهاءه قبل انقضاء مدته، فإذا زال العقد بأسباب الزوال المقررة للعقد فإن الإيجار ينقضي وتخلى العين المؤجرة طواعية من طرف المستأجر أو باتفاق الطرفين عن طريق التنبيه أو جبرا عن طريق القضاء بدعوى يرفعها المؤجر.

المطلب الأول: العذر المتعلق بطرفي العقد.

يكون إخلاء العقارات المستأجرة، مرتبطا بمآل عقد الإيجار نفسه، فإن انقضاء عقد الإيجار يؤدي إلى ضرورة إخلاء العين المؤجرة من مؤجرها، و الأسباب في ذلك متعددة، نقسمها لأسباب عامة (الفرع الأول)، و أسباب خاصة تتعلق بطرفي العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأسباب العامة لإخلاء العقارات المستأجرة.

يكون إخلاء العقارات المستأجرة، نتيجة انتهاء عقد الإيجار و الذي ينقضي هو الآخر بانقضاء المدة التي حددها كل من المؤجر والمستأجر، كما ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء و هذا ما نصت عليه المادة 1/469 مكرر 1 من القانون المدني بقولها: " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".¹

وقد ينقضي عقد الإيجار باتفاق سابق بين طرفيه، و يأخذ هذا الاتفاق صور متعددة نجد منها الفسخ الاتفاقي حيث ينص الأطراف في العقد الذي يجمعهم على أنه في حالة عدم تنفيذ الالتزامات التي يربتها العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه و بحكم القانون ، كما قد ينقضي عقد الإيجار باتفاق لاحق بين طرفيه

¹ - المادة 469 مكرر من القانون المدني، مرجع سابق.

و ذلك إعمالا بمبدأ سلطان الإرادة فإن المؤجر و المستأجر يمكنهما أن يبرما عقدا جديدا موضوعه إنهاء لعقد الإيجار الذي يربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة له و هذا ما يعرف "بالتقاييل".

فإن لطرفي الإيجار الحق في طلب الفسخ و ذلك في حالة إخلال أحدهما بالتزاماته تجاه الطرف الثاني للعقد، وعليه بإمكانية الفسخ في حال عدم تنفيذ أحد طرفي العقد تكون قائمة، ومن هذه الالتزامات التي نُحمت عن عقد الإيجار هو كما ذكرنا سابقا التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار و الالتزام باستعمالها للغرض الذي أعدت له ، أو يكون الإخلال بقيام المستأجر باستغلال العين المؤجرة في نشاط غير مشروع ، هذا ما يؤدي بالمؤجر إلى طلب فسخ عقد الإيجار.¹

أ- الفسخ الإتفاقي:

إذا نص عقد الإيجار على أن أي إخلال من طرفي العقد بالتزاماته المعبر عنها، يؤدي إلى فسخ العلاقة الإيجارية بقوة القانون، فإنه بمجرد ما يحدث إخلال من أحد المتعاقدين بالبند المتفق عليه، فإن العقد يصبح لاغيا دون الحاجة للجوء إلى القضاء، أو استصدار حكم من القاضي، فعلى سبيل المثال إن أخل المستأجر بالتزاماته في دفع الإيجار او تماطل عنه فسخ العقد بقوة القانون.²

و في هذا الإطار تنص المادة 120 من القانون المدني في فقرتها الأولى على أنه: "يجوز على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون الحاجة إلى حكم قضائي".³

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 751.

² - فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري و العمليات الواردة عليه، الجزء الأول و الثاني، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 190.

³ - الفقرة الأولى من المادة 120 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

إلا أن الفقرة الثانية من المادة 120 أعلاه، أكدت أن هذا الشرط الفاسخ للعقد لا يعني من إعدار الطرف

المتعاقد معه، و ترك تحديده للعرف بمعرفة طرفي العقد، حيث جاء في هذه الفقرة مايلي: " و هذا الشرط لا

يعني من الإعدار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".¹

ب- الفسخ القضائي:

في هذه الحالة يتم الفسخ بموجب حكم قضائي و للقاضي الفاصل في هذا الطلب ، كل السلطة التقديرية في

الحكم ، إما بقبول الفسخ إذا كان يحمل أوجها مبررة، ا وان يرفضه إذا رأى أن الحجج القائمة واهية

و ضعيفة، و أن الأسباب القائمة غير جدية، و لنكون أمام الفسخ القضائي لعقد الإيجار و جب توافر جملة

شروط معينة في ذلك، و التي نصت عليها المادة 119 من القانون المدني، و نوجزها كالتالي:

أ- وجوب إعدار المدين.

ب-الإخلال بالالتزام العقدي.

ج- أن يتقدم الدائن للمحكمة طالبا الفسخ.²

الفرع الثاني: انقضاء عقد الإيجار لأسباب خاصة.

كما يكون إخلاء العين المؤجرة راجعا إلى أسباب تتعلق بطرفي العقد ذاتهم، فقد يكون لسبب عائلي أو مهني،

كما قد يكون بسبب موت أحد أطراف عقد الإيجار، أو باتحاد الذمة بينهما، و هذا ما سنتعرض لشرحه

فيمايلي:

¹-الفقرة الثانية من المادة120 من الامر58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

²-المادة119 من الامر58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

أولاً: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني أو عائلي

للمستأجر الحق في أن ينهي عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة له، و ذلك لأسباب جدية ومؤكدة، كارتفاع تكاليف الإيجار أو ظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر، ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بانتهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء الإيجار.¹

ثانياً: إنتهاء عقد الإيجار بموت أحد أطرافه

كما تنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني على أنه: "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة"، فأعطت قاعدة عامة تنص على أن الإيجار لا ينتقل إلى الورثة، لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، واستثناء أجاز المشرع استمراره وذلك إذا حدث أن توفي 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 أصبح مثقلاً عليهم من حيث التكاليف، إلا أن 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 المتفق عليها. وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 2 في فقرتها الثانية من القانون المدني على أنه: «...غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته».²

ثالثاً: انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة

طبقاً للنص المادة 1/304 من القانون المدني الجزائري فإنه: "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة"³.

¹ - اخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة؛ النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص ص 60-61.

² - اخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة؛ النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص ص 60-61.

³ - المادة: 304 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

و يستخلص من هذا النص أنه من بين الأسباب التي ينتهي بها الإيجار نجد اتحاد الذمة، كأن يرث المستأجر المؤجر أو يقوم المستأجر بشراء العين المؤجرة فيحل محل المؤجر، و عموماً فاتحاد الذمة من الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار، إلا أنها في حقيقة الأمر لا تؤدي دوماً إلى إخلاء العقارات المستأجرة، كالمثل الذي أخذناه سابقاً بحيث تتحد ذمتا المستأجر و المؤجر في ذمة واحدة.

رابعاً: انتهاء عقد الإيجار بتحقق الشرط الفاسخ

و ينتهي عقد الإيجار طبقاً لنص المادة 203 من القانون المدني، حيث تنص على: "يكون الالتزام معلقاً إذا كان وجوده أو زواله مترتباً على أمر مستقبل ممكن الوقوع"¹.
يمكن للمتعاقدين تعليق عقد الإيجار على شرط فاسخ مثلاً أن يشترط المؤجر فسخ عقد الإيجار إذا اشترى المستأجر منزلاً فإذا تحقق هذا الشرط يترتب على ذلك انقضاء عقد الإيجار دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ولكن هذا لا يمنع من وجود تنبيه بالإخلاء.²

خامساً: انتهاء عقد الإيجار بالحكم ببطلانه أو إبطاله:

قد يكون عقد الإيجار باطلاً ببطلانه مطلقاً منذ البداية، إذا عقد مثلاً لسبب غير مشروع أو مخالف للنظام والآداب العامة غير أن دعوى البطلان تسقط بانقضاء 15 سنة من وقت إبرام العقد طبقاً لنص المادة 102 من القانون المدني.

كما يمكن إبطال العقد إذ كانت إرادة أحد طرفيه معيبة أو ناقصة أهلية غير أن حق المطالبة بهذا الإبطال والتمسك به خلال 05 خمس سنوات في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه سبب نقص الأهلية وفي

¹ - المادة: 203 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

² - اخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة، مرجع سابق، ص 60.

حالة الغلط والتدليس من اليوم الذي يكتشف المتعاقد انه وقع فيه وفي حالة الاكراه من يوم انقطاعه ولا يجوز التمسك بالإبطال للغلط والتدليس والاكراه اذا مضت 10 سنوات على ابرام العقد وهذا ما جاءت به المادة 101 من القانون المدني¹

المطلب الثاني: العذر المتعلق بالعين المؤجرة.

قد يرجع إخلاء العين المؤجرة، إلى عذر يتعلق بها هي في حد ذاتها، فقد تتعرض للهلاك أثناء إبرام عقد الإيجار، وقد تملك بفعل القوة القاهرة التي لا يستطيع الإنسان ردها أو مجابته، و بالتالي تصبح العين المؤجرة كمحل للعقد منعدمة، و عليه سنتعرض في هذا المطلب إلى عنصرين نتطرق في أولهما للهلاك الكلي للعين المؤجرة وقت إبرام العقد في الفرع الأول، فيما نتعرض إلى هلاك العين المؤجرة بسبب القوة القاهرة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد.

يتوجب أن يكون محل الالتزام موجودا وقت إبرام العقد، وهذا وفقا للأحكام التي تنظم العقد، فإذا وجدت العين المؤجرة ولكنها قبل إبرام العقد هلكت، فلا يقوم الالتزام لانعدام محل التعاقد، وعليه يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت التعاقد، وعلى ذلك إذا كان الشيء معدوما فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا، ففي حالة إبرام عقد إيجار سكن مثلا و هو غير موجود، فإنه لا محل لهذا العقد.²

أما في حالة إذا كانت العين المؤجرة موجودة إلا أنها قد هلكت هلاكا كليا قبل إبرام العقد، فإن محل العقد يعتبر معدوما أيضا ويبطل العقد لاستحالة محله كتأجير منزل لشخص، و تبين أنه احترق قبل الإيجار،

¹ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 230.

² - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص 230.

فوفقاً للمبدأ المقرر أن العقد الباطل بطلانا مطلقا ليس له وجود قانوني فلا حاجة إذن لصدور حكم يقضي بإبطاله.¹

الفرع الثاني: هلاك العين المؤجرة بسبب القوة القاهرة.

من الأسباب الأجنبية التي تعفي المؤجر من مسؤولية هلاك العين المؤجرة، نجد في هذا القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، إذ قد يكون السبب في هلاكها سببا طبيعيا مثل الفيضانات و الزلازل، أو من فعل الإنسان في حد ذاته بفعل الحروب مثلا.²

إن هلاك العين المؤجرة بسبب هذه الحالات تتسبب في إنهاء العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فلا يجوز لأي من الطرفين الرجوع على الآخر ومطالبته بالتعويض عن الضرر الذي لحق به، فلا يستطيع المؤجر أن يجبر المستأجر بالعودة إلى العين المؤجرة التي أصابها الهلاك، و يحته على إعادتها إلى أصلها كإعادة بناء سكن قد تعرض للحرق، كما لا يمكن لهذا الأخير أن يجبر المؤجر على إعادة العين إلى حالتها الأصلية، حتى ولو كان المؤجر قد تقاضى تعويضا سواء من شركة التأمين أو من المسؤول عن الهلاك أو تقاضى مقابلا لترع الملكية.³

و المتعارف عليه انه لو كان الخطأ صادرا عن أحد طرفي العقد، لطالب أحدهما التعويض من الآخر، أما في هذه الحالة فالضرر ناجم عن قوة القاهرة أو حادث فجائي، فيتعذر على المستأجر المطالبة بالتعويض وهذا وفقا لما تنص عليه المادة 427 من القانون المدني، بقولها: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له

¹ - أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص19.

² - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2008، ص369.

³ - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 245.

فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة... كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك.¹

إلا أن هناك من يفرق بين القوة القاهرة و الحادث المفاجئ، و هنا يرى الأستاذ (صابر محمد سيد) أن:
 " كل من الحادث الفجائي والقوة لحصول القاهرة لفظان مختلفان لفظا، لكنهما يدلان على معنى واحد يقصد به أمر غير متوقعا غير ممكن تلاقيه"، و بذلك فإن هذين العنصرين يعتبران سببا للإعفاء من المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة.²

وقد نصت المادة 481 من القانون المدني على انه في حالة هلاك العين المؤجرة اثناء مدة الايجار هلاك كليا يفسخ عقد الايجار بحكم القانون اما اذا كان الهلاك جزئيا او اصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي اعدت من اجله او نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن بفعل المستأجر يجوز لهذا الاخير اذا لم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها ، ان يطلب حسب الحالة ، اما بإنقاص بدل الايجار او فسخ الايجار.³

وكذلك ما جاءت به المادة 482 الفقرة الثانية على انه اذا ترتب عن اجراء الترميمات التي يقوم بها المؤجر اخلال كلي او جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر حسب الحالة طلب فسخ الايجار او انقاص بدل الايجار.⁴

¹ - أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص19.

² - صابر محمد محمد سيد، المباشرة والسبب في فعل الضرر، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 165.

³ - المادة: 481 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

⁴ - المادة: 482 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

بالإضافة الى احكام نص المادة 486 والتي خولت للمستأجر طلب فسخ عقد الايجار او انقاص ثمنه او التعويض في حالة قيام السلطة الادارية بمقتضى القانون بعمل يسبب نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه الا في حالة وجود اتفاق يقضي بخلاف ذلك.¹

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بإخلاء العقارات المستأجرة.

الاصل أن يقوم المستأجر بإخلاء العقار المستأجر طوعا إما لانتهاء المدة أو لوجود سبب من أسباب انتهاء عقد الإيجار المذكورة سابقا، غير أنه يمكن أن يتعنت المستأجر فلا يخلي العقار المأجور مما يجتم على المستأجر اللجوء إلى القضاء من أجل طرد المستأجر.

و يتميز لجوء المؤجر للقضاء عدة إشكالات نوجزها بما يلي:

الفرع الأول: القضاء المختص بالنظر في دعوى إخلاء العقارات المستأجرة

يختص قاضي الموضوع بالبت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه و عن فسخه و إنفائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار و محله و سببه و إثباته، و حول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق و يرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع و في ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا القرار رقم 227213 المؤرخ في 2000/05/16 جاء فيه " حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمنع به المطعون ضده، فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن

¹ - المادة: 486 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار...".¹

و في حالة إيجارات دواوين الترقية و التسيير العقاري فإن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى(دعاوى الاخلاء) ، فهو منصوص عليه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991² ، فإننا نجد أنها تنص على أن هذه الدواوين تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ؛ و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري ، و طبقا لذلك فإن تحديد القسم المختص بنظر الدعوى، ينظر له من جهة المدعى عليه في النزاع، فإذا كان المستأجر من يرفع الدعوى فالقسم المختص هو القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هي المدعى عليها أما إذا كان المدعى هو ديوان الترقية و التسيير العقاري فإن القسم المختص هو القسم المدني لكن من الناحية العملية فإن القسم المختص بنظر مثل هذه المنازعات هو قسم الإيجار المدني ، و قد حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالبت في المنازعة الإيجارية عندما يكون منح السكن قد تم . بموجب مقرر إداري، لأن ديوان الترقية و التسيير العقاري بعد إنشائه اعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وذلك بموجب الأمر 93/76 المؤرخ في 23/10/1976³ و خضع لوصاية الوالي تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية و البناء و من البديهي أن مراقبة شرعية هذه القرارات لا يمكن أن تحول للقاضي العادي، مع العلم أن هذا التشريع لم يبق ساري المفعول.

إن معظم المنازعات الناتجة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع وهو قاضي القسم العقاري طبقا لنص المادة 512 الفقرة 10 والتي تنص على انه ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية : في

¹ - قرار المحكمة العليا، ملف رقم 227213، المؤرخ في 16/05/2000، المجلة القضائية للمحكمة العليا.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المؤرخ في: 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و تحديد كفاءات عملها و تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة بتاريخ: 29/05/1991.

³ - الأمر رقم 76-93 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط أحداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

إيجار السكنات والمخلات المهنية ، ومنها دعاوى الاخلاء خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كل متعاقد، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة و له سلطة تقدير الأدلة، وهذا بخلاف القاضي الاستعجالي الذي يلجأ إلى تدابير وقتية دون المساس بأصل الحق، إلا أن المحكمة المختصة هي محكمة وجود العقار المستأجر في دعوى الاخلاء لما جاء في نص المادة 40 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الا انه اذا كان احد اطراف الدعوى : الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فالاختصاص الى المحاكم الادارية وفقا لما جاءت به المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.¹

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن بقاء المستأجر في العين المؤجرة.

و هنا تثير مسألة السند في شغل العين المؤجرة منازعات كثيرة أمام القضاء، و فيما يلي نتعرف على بعض من الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا في قضايا بقاء المستأجر في العين المؤجرة بدون سند أولاً، ثم نتقل لبعض القضايا المطروحة بخصوص أحقية المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بوجود سند.

أولاً: بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون سند

و من أمثلة المنازعات الناتجة عن بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون سند، ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 08/06/1999، الملف رقم 206421، حيث قضت في قضية (م،ع) ضد وزير البريد

¹ - المادة: 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل والمنتم، الجريدة الرسمية عدد 21، السنة 45، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

و المواصلات أنه و لما ثبت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما تمسكوا باختصاصهم الاستعجالي على أساس انعدام سند الإيجار لدى الطاعن، فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، مما يستوجب معه الرفض.¹

و في قرار آخر مؤرخ في 2001/02/14، الملف رقم 214256، في قضية (ل- م) ضد (ف- م)، حيث قضت المحكمة العليا في شغل سكن بدون سند أنه من المقرر قانوناً و قضاءً أن الإيجار لا يثبت إلا عن طريق عقد إيجار مكتوب أو وصولات الإيجار، و أن شغل الأمكنة مهما كانت مدته لا يمنح الشاغل المادي صفة المستأجر و القضاء بخلاف ذلك يعد مخالفاً للقانون، و أعابت على القرار المطعون فيه إضفاء صفة المستأجرين للمطعون ضدهم بسبب شغلهم لهذه الأمكنة لمدة طويلة، تم وجودهم ضمن السكان الذين تم احصاؤهم رغم حيازة الطاعن على حق التنازل و دفع الإيجار و اعتبار المطعون ضدهم أن لهم صفة الشاغلين دون موافقة المستأجر أو المالك يكون القضاة قد تجاوزوا السلطة مما يعرض قرارهم للنقض.²

ثانياً: حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بسند

يقصد بحق البقاء في الأمكنة تمسك المستأجر بالعين المؤجرة ورفضه إخلائها رغم انقضاء مدة الإيجار إلى حين حصوله على تعويض أو سكن مماثل يقدمه المؤجر و يشترط في المستأجر أن يكون شاغلاً عن حسن نية على أن يحوز على سند إيجار، و قد جاء في قرار من المحكمة العليا بتاريخ 1982/06/07، ما يلي:³

"حق البقاء إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 514 (ملغاة) من القانون المدني، يحتج به سواء كان عقد الإيجار محدد المدة أم لا"، فبذلك فإن حق البقاء في الأمكنة لا يطبق إلا إذا كان المستفيد شاغلاً للأمكنة بحسن نية و حائزاً على سند إيجار و من ثم عدم القضاء بصحة الإيجار أو عدمه و تقرير حق البقاء تلقائياً يعد

¹ - قرار المحكمة العليا، ملف رقم 206421، المؤرخ في 1999/06/08، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد رقم 01 لسنة 2000، ص 115، 117، 116.

² - قرار المحكمة العليا، ملف رقم 214256، المؤرخ في 2001/02/14، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد رقم 01 لسنة 2002، ص 187، 188.

³ - قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 1982/06/07، المجلة القضائية للمحكمة العليا، غير منشورة.

خطأ في تطبيق القانون.....، فإن المسألة الواجبة فحصها منذ البداية هي وجود أو عدم وجود الإيجار الذي يولد الحق في التنبيه بالإخلاء و من الاستفادة من حق البقاء في الأمكنة.

و الواضح أنه لا يمكن أن يعتبر العقد الشفهي الخاص بالإيواء حتى و لو كان نهائيا سببا للتمسك بحق البقاء في الأمكنة و يطرد على إثره المستأجر الحقيقي، إذ يعتبر الساكن الذي قدم هذا العقد الشفهي ساكنا بدون حق و لا سند.¹

كما أن الحق في البقاء في العين المؤجرة ينتقل حسب ما تنص عليه المادة 507 مكرر فإن الأشخاص الذين لهم الحق في البقاء هم الأشخاص الذين أبرموا عقد إيجار قبل سنة 1993 و حددت بعدها، وذلك لمدة 10 سنوات إلى غاية سنة 2017، كما يستفيد الحق في البقاء الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة، بحيث يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم، وذلك في الأمكنة المعدة للسكن.²

أما الورثة والأشخاص الذين يعيشون معه، فلا يستفيدون من هذا الحق، فحق البقاء ينتهي بمجرد وفاة الأشخاص البالغين 60 سنة أو بانتهاء 10 سنوات.

الفرع الثالث: عدم أحقية المستأجر في البقاء في العين المؤجرة

في حالة إثبات مخالفة المستأجر لبنود العقد يتم فسخ عقد الإيجار و يجوز له اللجوء للقاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرده المستأجر و كافة الشاغلين طبقا لنص المادة 17 من المرسوم 147/76³

¹ - بن رقية بن يوسف ، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 106.

² - المادة: 507 مكرر من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-147، المؤرخ في: 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة بتاريخ: 1977/02/09.

وقد صدر قرار عن محكمة تيارت، القسم الاستعجالي رقم 2005/356 المؤرخ في 11/29/

2005¹ الذي قضى بـ: «...حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداعي أن فحوى هذه المنازعة يتمحور

حول طرد المدعي من السكن الواقع في و كل من يحل معه.... حيث أنه و بعد تمحيص مذكرة الطرفين

ادعاءات و دفوعا و تطبيقا لأحكام المواد 299 و 300 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي

يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال قائمة.... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدي الذي مبناه عقد

الإيجار و المفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانونا....»².

¹ - قرار صادر عن القسم الاستعجالي لمحكمة تيارت تحت رقم: 2005/365 بتاريخ: 2005/11/29.

² - المواد: 299 و 300 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الثاني

عالج هذا الفصل مسألة إخلاء العقارات المستأجرة قبل انتهاء عقد الإيجار، فقد يكون الإخلاء نتيجة مخالفة شروط العقد، و ذلك من التخلف عن دفع الأجرة و عدم المحافظة على العين المؤجرة، إضافة إلى الإخلال بالتزام استعمال العين المؤجرة، ففرض المشرع بذلك جزاءات على كل مساس بإحدى الشروط السابقة، أوجزها في التنفيذ العيني، إلى فسخ عقد الإيجار كله.

كما يتم إخلاء العقارات المستأجرة لوجود عذر جدي، و ينقسم هذا العنصر على نقطتين، الإخلاء بسبب أضرار متعلقة بطرفي العقد، أو أسبابا تعود للعذر المتعلق بالعين المؤجرة فقد يصيبها هلاك جراء القوة القاهرة وان الهلاك قد يكون كلياً لعدم الاستعمال والانتفاع بالعين المؤجرة او جزئياً إلا انه يجد او ينقص من استعمال العين المؤجرة لما أعدت اليه او الانتفاع بها والمنازعات الناتجة عن إخلاء العقارات المستأجرة .

خاتمة

لقد تبين لنا في نهاية دراستنا هذه على أن لعقد الإيجار أهمية حيوية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لهذا فالملاحظ أن أغلب النزاعات التي نشهدها يوميا، تتركز على الإشكالات الناجمة عن إخلاء العقارات المستأجرة، و ذلك بالنظر إلى القضايا التي تعرض على المحاكم في هذا الشأن.

و حرصا من المشرع الجزائري على تنظيم العلاقة الإيجارية بين طرفيها، المؤجر و المستأجر المنتفع بهذه العين المؤجرة، و تنظيم معاملتهما، فقد خصص لها القانون المدني حيزا هاما من مواده، هذا ما يجعل من النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار من أكثر النصوص المتداولة.

كما رأينا من خلال ماسبق أن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقيد عادة بمدة زمنية معلومة، و يترتب عن ذلك التزامه ردها في نهاية مدة الإيجار، حيث أن المستأجر لا يملك هذه العين بطبيعة الحال، إذ يلتزم بردها إلى صاحبها، و بالمقابل فإن القانون يلزم المؤجر في بداية عقد الإيجار بجملة من الالتزامات منها تسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تسمح له باستعمالها، زيادة على التزامه بصيانتها، و ضمانها.

و بالمقابل، فإن على المستأجر للعين المؤجر التزامات، أهمها الوفاء بدفع الإيجار في مواعيده المتفق عليها في عقد الإيجار، و التزامه باستعمال العين المؤجرة بحسب الغرض الذي أعدت له، إضافة إلى التزامه برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار.

كما تطرقنا لأحكام إخلاء العقارات المؤجرة، سواء كان ذلك ناتجا عن انتهاء لعقد الإيجار لانتهاء مدته أو نتيجة عدم تحديد طرفيها لمدة الإيجار في العقد، و مرورا بتجديد عقد الإيجار و الذي نبهنا من خلاله إلى أمر مهم و هو التجديد الضمني للعقارات المستأجرة و الآثار المترتبة على ذلك.

أما إخلاء هذه العقارات المستأجرة، فقد استخلصنا أنه تقوم في أحيان بطلب صريح في شكل تنبيه بالإخلاء يرسله المؤجر إلى المستأجر أو من ينوب عن أي منهما، و قد يكون هذا لانتهاء مدة العقد، أو إخلال المستأجر بالتزاماته من دفع للأجرة، و عدم محافظته على العين المؤجرة بإساءة استعمالها أو التصرف بما لا يليق فيها، و قد يكون الإخلاء نتيجة عذر جدي متعلق إما بطرفي العقد، أو يتعلق بالعين المؤجرة في حد ذاتها كما تطرقنا الى منازعات إخلاء العقارات المستأجرة ومن خلالها حددنا القضاء المختص بالنظر في دعاوى الاخلاء والمنازعات الناتجة عن بقاء المستاجر في العين المؤجرة وعدم احقيته في ذلك.

و حيث توصلنا من دراستنا هذه بجملة الاقتراحات التالية:

- استصدار قانون جامع مانع يعنى بتنظيم عقد الإيجار وأنواعه ومراحلته بأحكام أكثر وضوحا وأشد أثرا وتيسير تطبيقه ونفاذه.

- إن الاختلاف الظاهر بين عقدي البيع والإيجار، لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجيل المشرع النصوص التي تحكم تسليم الشيء المباع، إذ ينبغي أن يكون لتسليم العين المؤجرة قواعد قانونية، و خصوصا، وتنظيما خاصا بها لوحدها.

- من القواعد التي كان على المشرع الإبقاء عليها، هي مسألة إعفاء المستأجر من استئذان المؤجر لإجراء تغييرات على العين المؤجرة إذا كانت هذه طبيعة هذه التغييرات لا ينجم عنها ضرر بالعين المؤجرة و مالكةها، فالغرض من طلب الإذن هو تمكين المستأجر من الانتفاع الأمثل بالعين المؤجرة.

- بخصوص ضمانات الوفاء ببدل الإيجار، فيمكن للمشرع أن يضيف استثناءا بنص قانوني يؤكد على عدم جواز حبس منقولات المستأجر الموضوعة في العين المستأجرة، إذا كانت الكفالة التي قدمها المستأجر كافية للوفاء ببدل الإيجار.

الفصل الأول

إخلاء العقارات

المستأجرة بانتهاء عقد

الإيجار

الفصل الثاني

إخلاء العقارات المستأجرة

قبل انتهاء عقد الإيجار

مقدمة

خاتمة

قائمة المراجع

الفهرس

فصل تهيدى

مفهوم عقد الإيجار

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. بن رقية بن يوسف ، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.
2. جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001.
3. حلمي بهجت بدوي ، أصول الالتزامات ، مطبعة نوري، القاهرة، 1943 .
4. رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر 2010 .
5. صابر محمد محمد سيد، المباشرة والسبب في فعل الضار، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
6. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء السادس، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 2000.
7. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، القاهرة، 1952.
8. عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار، بلا مكان، بدون سنة طبع.
9. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، بدون سنة نشر.
10. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء 13، دار الكتب القانونية، مصر، 1998.
11. سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة دار المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة نشر.
11. سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار لطلبة الماستر تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2014.
12. فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري و العمليات الواردة عليه، الجزء الأول و الثاني، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.

13. لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2008.
14. مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ و الإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، الطبعة الثالثة، دار آفاق العلم للنشر و التوزيع، مصر، 2010.
15. محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التامين (الضمان) الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001.
16. محمد شكري الجميل العدوي ، سوء النية وأثره في المفاوضات في الفقه الإسلامي والقانوني المدني، دار المناهج ، عمان، الأردن، 2010 .
17. محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، أقيمت على طلبه السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2009/2008.
18. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون 05/07) الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا: المذكرات

أ- مذكرات الماجستير

1. حساين سامية، رفض تجديد عقد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003.
2. سفيان بوط، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006.

ب- مذكرات الماستر

3. اخلف اخليصة، يوسف خوجة سعدية؛ النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2012/2011.
4. أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

5. معمري صونية، وعراب نورة، تفسير العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

ثالثا: النصوص القانونية

أ- القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في: 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد، 49، السنة 03، الصادرة بتاريخ 11 يونيو 1966.

2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، السنة 12، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

3. الأمر رقم 76-93 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

1. القانون رقم 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 21، السنة 45، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

ب- المراسيم:

2. المرسوم التنفيذي رقم: 76-147، المؤرخ في: 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر

لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة بتاريخ:

1977/02/09.

3. المرسوم التنفيذي رقم: 91-147، المؤرخ في: 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية

لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و تحديد كفاءات عملها و تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة بتاريخ:

1991/05/29.

4. المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد قواعد منح السكن العمومي

الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة بتاريخ: 11 ماي 2008 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة بتاريخ: 30 مارس 1994.

رابعاً: الاجتهاد القضائي

1. قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 1982/06/07، المجلة القضائية للمحكمة العليا، غير منشورة.
2. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 41961، المؤرخ في 1987/02/02، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، لسنة 1992.
3. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 206421، المؤرخ في 1999/06/08، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد رقم 01 لسنة 2000.
4. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 227213، المؤرخ في 2000/05/16، المجلة القضائية للمحكمة العليا.
5. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 214256، المؤرخ في 2001/02/14، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد رقم 01 لسنة 2002.
6. قرار المحكمة العليا، ملف رقم: 593360، المؤرخ في: 2010/01/07، المجلة القضائية، العدد الأول 2010.
7. قرار صادر عن القسم الاستعجالي لمحكمة تيارت تحت رقم: 2005/365 بتاريخ: 2005/11/29.

خامساً: المراجع الالكترونية

1. أحمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها و تطبيقاً، www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/438.pdf