

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيممسيلتة-



معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص

التزامات المستأجر في عقد الإيجار الخاص بالسكنات ذات الطابع الإيجاري الإجتماعي

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الدكتور:

محمد بوراس

من إعداد الطالب:

طيب بن تواتي

لجنة المناقشة

رئيسا	عبد القادر علاق	أستاذ محاضر أ
مشرفا و مقرا	محمد بوراس	أستاذ محاضر أ
مناقشا	رابح يلقى	أستاذ محاضر أ

السنة الجامعية 2016/2017

إهداء

إلى روح أمي الغالية و روح أبي الزكية الطاهرة.

إلى رفيقة دربي و أبنائي الأعزاء.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل هؤلاء، و نسأل الله أن يجعله

نبراسا لكل طالب علم.

آمين يا رب العالمين

مقدمة

تعتبر ازمة السكن الشغل الشاغل للعالم بصفة عامة و الجزائر بصفة خاصة و التي تسعى جاهدة في سبيل القضاء عليها من خلال البرامج المتعددة باختلاف شرائح المجتمع ، و انعاش الاقتصاد الوطني و النهوض به و القضاء على الإحتلالات الداخلية و الخارجية و تجنب التزاعات خاصة و ان المعاملات العقارية معروفة بصعوباتها و تعقيداتها. و بالنظر لكون اغلبية المواطنين من الفئة المحتاجة ، المعوزة و المحرومة تعزز هذا المجال ببرنامج سكني عمومي ذو طابع ايجاري ، لتمكين المستأجرين الذين وردت اسمائهم ضمن القائمة الاسمية للمستفيدين الخاضعة لشروط الاستفادة الواردة في المرسوم التنفيذي 08-142 الصادر بتاريخ 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري¹ ، على ان تتم هذه العلاقة بين المستأجر صاحب الحق الشخصي قبل المؤجر ، و الذي يشترط أن تتوفر فيه أهلية الإدارة ، باعتبار أن قصد المستأجر ، هو السكن لا القيام بعمل من أعمال التصرف كما يشترط تحديد هويته بالتدقيق ، إضافة للشروط الواجب توافرها فيه والتي يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين ، لأن السكنات الاجتماعية لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم سابق الذكر، و المؤجر و الممثل بديوان الترقية و التسيير العقاري حسب عقد الايجار النموذجي الملحق بذات المرسوم. و كما هو معلوم ان هذا العقد يكتسي اهمية كبيرة و هو الاكثر تداولاً ، لذلك أولته التشريعات اهمية خاصة باعتباره من اهم مصادر الالتزام التي تربط الفرد في معاملاته مع غيره ، اذ ان تعامل الافراد فيما بينهم يستند في كثير من الاحيان الى ابرام عقود مختلفة ، تنشأ عنها التزامات متقابلة لكلا المتعاقدين .

لقد شرعت العقود في مجال المعاملات من اجل اشباع حاجات الافراد ، و تحقيق رغباتهم باعتبار ان العقد هو الوسيلة التي يستطيع الفرد ان يحقق بها بعض مصالحه الاقتصادية و الاجتماعية ، ما دامت مصلحته لا تتعارض مع النظام العام و الاداب العامة.² فإذا نشأ العقد صحيحاً وفقاً للأركان و الشروط التي يتطلبها القانون ترتبت عليه اثار قانونية ملزمة لكلا الطرفين ، بحيث يصبح المتعاقدان خاضعين لقوة العقد و ما يرتبه من التزامات تعاقدية ما دامت الرابطة العقدية قائمة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الاولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، ج ر عدد 24.

² عبد الكريم بليغور، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، 2001، ص.5.

و اذا كان القانون قد اعطى اهمية كبرى لمرحلة تكوين العقد ، فان عنايته بتنفيذه لا تقل عنايته بتكوينه، لان المتعاقد الذي يلتزم في مواجهة غيره يهدف من وراء دخوله في العلاقة التعاقدية الى الحصول على مقابل ما التزم به الامر الذي يقتضي سعي الطرفين المتعاقدين الى ادخال العقد حيز التنفيذ، لان الاصل في ابرام العقود هو السعي الى تنفيذها. و منه ينبغي على الطرفين المتعاقدين تنفيذ العقد في جميع ما اشتمل عليه طبقا للقاعدة العامة التي تقتضي ان العقد شريعة المتعاقدين . فالعقد خاضع لمبدأ حرية التعاقد و للأفراد ان يرتبوا علاقتهم القانونية كما يشاءون ، بشرط ان يراعوا مقتضى النظام العام و الاداب العامة.

و يعود سبب اختيار الموضوع الى المكانة التي يحتلها عقد الايجار سواء من الناحية الاجتماعية او الاقتصادية ، كما يعتبر تسليط الضوء على التزامات المستأجر السبب الرئيسي في تناول هذا الموضوع الذي لم يحظى بدراسات كافية رغم الترسانة من الاحكام العامة و الخاصة التي سعت الى تنظيم المعاملات إلا انها لم تصبو للهدف المنشود و الدليل على ذلك القضايا المتراكمة بالمحاكم ، و كل هذا انما هو سعي لإثراء ثقافة التحلي بروح المسؤولية باستعراض اطار التعامل و احترام حدوده. كما انها فرصة لتوضيح مدى توافق الاحكام الخاصة مع الاحكام العامة. و تفصيلها حتى يتسنى للباحث التعرف على النقائص و الثغرات التي تنطوي عليها و مدى مواكبتها للتطورات. و تقوم اهمية الموضوع على اعتبار العقد الإيجاري من بين العقود ذات الأهمية البالغة بعد عقد البيع في حياتنا اليومية و للدور الذي يلعبه في حل أزمة السكن التي تعاني منها البلاد، إذ يتيح للملاك تامين و استثمار أملاكهم و يتيح لغيرهم الانتفاع بما لا يملكون وهو من أكثر العقود انتشارا ، كما يرسم العلاقة التي تربط المالك المؤجر بالمستأجر فضلا عن التشريع الخاص لهذا العقد الذي أولاه المشرع أهمية قصوى. فضلا على الوقوف على مجمل النقاط المنظمة للالتزامات المستأجر في الايجارات المدنية . و اهميته تتجلى في دراسة دقيقة لموقف التشريع الجزائي في هذا المجال بالنظر للأحكام العامة و تسليط الضوء على إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري نظرا لأهميتها.

ولما كانت الغاية من هذه الدراسة هو تفصيل و تبسيط التزامات المستأجر و التي في غالب الاحيان يقف وقفه المظلوم المنتهك حقوقه متخذاً فكرة الاجحاف في فقه و تسلط المؤجر ذريعة

للتخلص من التزاماته و التبري من مسؤولياته . من خلال ما اقترته الاحكام العامة و النصوص الخاصة.

و على هذا الاساس تطرح الاشكالية التالية : فيما تتجلى التزامات المستأجر و ما جزاء الاخلال بهذه الالتزامات ؟

فقد كان لهذا الموضوع جانب من البحث إلا انه ينقصها التحيين و اهتمامها بالعقد و اثاره دون التركيز على صلب الموضوع ، قد يعود السبب للتعديلات التي تقع على الاحكام الخاصة لمواكبة التطورات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية.

و من بين الصعوبات المسجلة قلة كتب الاحكام الخاصة و هذا لامتياز هذه الاخيرة بالتعديلات حسب التطورات ، اما فيما يخص مراجع الاحكام العامة ف يجاب عليها انها تتناول نفس الفكرة لكن طريقة صياغتها تختلف.

و لمعالجة هذا الموضوع تم تقديم دراسة استقرائية تحليلية للنصوص و الاحكام الخاصة بالتزامات

المستأجر و كذا المنهج التاريخي على سبيل الاستئناس ، و منه تم تقسيم الدراسة الى فصلين ، تم التطرق في الفصل الاول الى التزامات المستأجر اتجاه المؤجر و المتمثلة في دفع بدل الايجار و جزاء الاخلال بالالتزام في المبحث الاول ، و رد العين المؤجرة عند نهاية الايجار و جزاء الاخلال بالالتزام في المبحث الثاني . اما الفصل الثاني فخصص لالتزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة من خلال الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق و جزاء الاخلال بهذا الالتزام ثم المحافظة على العين المؤجرة و جزاء الاخلال بذلك في المبحث الثاني .

الفصل الأول:

التزامات المستأجر

اتجاه المؤجر

الفصل الاول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر .

ينشأ عن إبرام عقد الإيجار الذي يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم .¹ التزام على عاتق المستأجر بتسديد بدل الإيجار المتفق عليه مقابل انتفاعه بالسكن و كما هو معلوم ان حق الانتفاع هو حق الاستعمال و حق الاستغلال دون حق التصرف الذي يبقى لمالك الرقبة مع وجوب رده الى صاحبه عند نهاية الانتفاع.² حيث يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة وردها للمؤجر و بناء على ذلك يتبين ان هناك التزامين اتجاهه ، وهذا ما سيتم تفصيله في الفصل الاول بتقسيمه الى مبحثين فالمبحث الاول يتم التطرق الى التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار و يعرض في المطلب الأول مضمون التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار ، و المطلب الثاني ضمانات الوفاء ببدل الإيجار و جزاء الإخلال بالتزام دفعه . اما المبحث الثاني فسيخصص لالتزام المستأجر برد العين المؤجرة و يتناول المطلب الاول نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة و في المطلب الثاني عدم جواز التصرف في العين المؤجرة و جزاء الإخلال بالتزام الرد.

المبحث الأول : التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

إن التزام المستأجر الرئيسي في عقد الإيجار هو التزامه بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر في مقابل انتفاعه بالمأجور ، فبدل الإيجار هو المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة³ ، فهو ركن من أركان عقد الإيجار والتزام يقع على عاتق المستأجر وعليه الوفاء به إلى المؤجر حيث يعد التزام ثابت في ذمة المستأجر و أكيد في الوقت ذاته⁴ .

كما أن موقف الفقه الإسلامي من مسألة كيفية ثبوت الملكية في الأجرة بموجب عقد الإيجار ، لقد ذهب الحنفية والمالكية إلى أن الأجرة لا تملك بنفس العقد ، وإنما تلزم جزءا فجزءا بحسب ما

¹ المادة 467 من الأمر 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل و المتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ، عدد 31.

² علي فيلاي ، نظرية الحق ، موفم للنشر ، الجزائر، 2011، ص 90.

³ علي هادي لعبيدي، شرح أحكام المالكين و المستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، ط1، 2005، ص 41 .

⁴ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2010، ص 175 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

يقبض من المنافع وعليه فلا يستحق المؤجر المطالبة بالأجرة إلا تدريجياً يوماً فيوماً لأن المعاوضة المطلقة عن الشرط إذا لم يثبت الملك فيها في أحد العوضين لا يثبت في العوض الآخر ، في حين ذهب الشافعية والحنابلة إلى أن الأجرة تملك بنفس العقد ، لأن الإجارة عقد معاوضة و المعاوضة المطلقة عن الشرط تقتضي الملك في العوضين عقد العقد ، ويعود السبب في انقسام الفقه الإسلامي إلى فريقين بخصوص هذه المسألة إلى الاختلاف الحاصل بشأن كيفية ثبوت حكم عقد الإجارة على المنافع فقد ذهب الحنفية والمالكية إلى أنه يثبت شيئاً فشيئاً على حسب حدوث ووجود المحل وهو المنفعة لأنها تحدث أو تستوفي شيئاً فشيئاً . في حين ذهب الشافعية والحنابلة إلى أن حكم الإجارة يثبت في الحال، إذ تعتبر المنفعة موجودة تقديراً كأنها أعيان قائمة¹.

و بالرجوع إلى المادة 467 فقرة أولى من القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " فإن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهاذا يقابله مجموعة من الالتزامات تقع على عاتقه حيث يصبح حائزاً للعين المؤجرة حيازة شرعية² تمكنه من تحقيق الانتفاع الذي يصبو إليه ولأجل بلوغ ذلك يلتزم بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر³.

المطلب الأول : مضمون التزام بدفع بدل الإيجار

انطلاقاً من تعريف عقد الإيجار السابق فإن المقابل الذي يلزم به المستأجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة قد أصبح تحت تسمية " بدل إيجار " عوضاً عن مصطلح " الأجرة " الذي كان مستعملاً قبل التعديل⁴ ولإحاطة بمضمون الالتزام وجب التطرق إلى المقصود ببذل الإيجار و كيفية تحديده في الفرع الأول ، ثم أركان الالتزام بدفع بدل الإيجار في الفرع الثاني ، بالإضافة إلى تنفيذ الالتزام في الفرع الثالث.

¹ علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين المستأجرين، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، ط 2010، ص 297.

² ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، ط1، 2001، ص 40 .

³ عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، دار المطبوعات الجامعية ، القاهرة ، 2000 ، ص 322 .

⁴ سيار عز الدين ، إلتزام المستأجر بالوفاء ببذل الإيجار وفقاً للقانون 05/07 ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، العدد الأول، يونيو 2016، (المركز الجامعي تيسمسيلت) ، ص 20.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

الفرع الأول : المقصود ببدل الإيجار وكيفية تحديده .

الأجرة هي محل الالتزام الأول للمستأجر و هي عنصر من عناصر الإيجار التي تدخل في تعريفه ، و لا يعتبر العقد إيجارا بدونها. فإذا كان الانتفاع بدون مقابل فإننا لا نكون بصدد إيجار، بل عارية أو هبة لحق الانتفاع. و يجب أن تكون الأجرة جدية، أما الأجرة الرمزية فهي تساوي انعدام الأجرة¹. و باعتبار أن عقد الإيجار هو بيع منفعة مملوكة للمؤجر مقابل عوض معلوم يدفعه المستأجر ويصح أن يكون هذا البديل نقدا أو عينا أو منفعة²، و يجب توضيح المقصود له أولا و كيفية تحديده ثانيا.

أولا : المقصود ببدل الإيجار .

تعرف الأجرة على أنها المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر نظير انتفاعه بالمال المؤجر و تعتبر الأجرة ركنا أساسيا لا ينعقد الإيجار بدونه و اذا قصد المؤجر ان يخول المستأجر المنفعة دون اجرة فان العقد يكون عاريا لا إيجارا³. و هو العوض الذي يلزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع⁴ فالمالك إذا أجر ملكه إنما يريد أن يضمن لنفسه ريعا ثابتا يأخذه من المستأجر⁵. وقد نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثانية على " يجوز أن يحدد بدا الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر " والملاحظ أنه استبدل مصطلح "الأجرة" بمصطلح " بدل الإيجار " ويكون لطرفي العقد - بحسب الأصل - الحرية في تحديد بدل الإيجار عن طريق الاتفاق⁶ ، غير أن الغالب في الأمر أن يكون مبلغا نقديا يؤديه المستأجر لقاء تمكينه من استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها ، ويتم الوفاء بالبديل بشكل دوري وبحسب الوحدة الزمنية المعتمدة .

¹ سمير انتاغو ، عقد الإيجار ، توزيع منشأة المعارف جلال حزي و شركائه بالاسكندرية ، ط 2008، ص80 .

² عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، ط 2011، ص300.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الاول 6، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، ط3 الجديدة، 2009، ص152.

⁴ فريدة محمدي ، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، ألفت على طلبة السنة الثالثة كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009 ، ص16.

⁵ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص152.

⁶ جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في عقد الإيجار ، منشورات تازين الحقوقية ، بيروت لبنان، د ط 2013، ص 38 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

ثانيا : كيفية تحديد بدل الإيجار و مراجعته .

لقد ورد في المادة 44 فقرة ثلاثة من المرسوم التنفيذي 08-142: "يجب ان يحدد عقد الإيجار مبلغ الإيجار و الاعباء الايجارية و كفيات تسديدها ، و قواعد مراجعتها المحتملة و كذا مبلغ الضمان " و على هذا الاساس ، سيتضح ذلك من خلال التفصيل التالي:

1 - كيفية تحديد بدل الإيجار.

إن المبادئ الأساسية التي تقوم عليها قوانين الإيجار الاستثنائية فرض حد أقصى لأجرة العقارات لا يجوز لطرفي العقد الاتفاق على أجرة أعلى منها، و لكن يجوز الاتفاق على أجرة اقل منها، و ذلك حماية للمستأجرين من استغلال المؤجرين.¹ فمبلغ الإيجار هو الشرط الثاني من الشروط المتعلقة بموضوع العقد، و لقيام هذا العقد لا بد من توفر هذا الشرط إلى جانب الشروط الأخرى.² و الأصل أن يتفق المؤجر و المستأجر على تحديد مبلغ الإيجار . اذ لا يجوز ترك تحديد الأجرة لإرادة المستأجر أو لإرادة المؤجر ، لأنه إذا ترك تحديد الأجرة للمستأجر فذلك يشبه جعل الالتزام متوقفا على محض إرادة الملتزم ، و هذا غير جائز و اذا ترك تحديد الأجرة للمؤجر ، فانه قد يتعسف بالمستأجر ، و يستطيع إذا رفع الأجرة إلى درجة غير معقولة أن يتحلل من الرابطة التعاقدية مما يجعل وجود التزامه ايضا متوقفا على محض ارادته.³

أ - القواعد العامة :

يتم تقدير الأجرة من كلا طرفي العقد أي المؤجر و المستأجر ، على أن يكون بدل الإيجار محدد و يكون معلوم لكلى طرفي عقد الإيجار . و هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة. و تقضي المادة 1/467 من القانون المدني الجزائري ، أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، و يجب أن تكون الأجرة حقيقية و جدية بحيث لا تكون مقدارا تافها يقترب من العدم ، بمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين و معلومة في العقد ، فإذا كانت

¹ علي هادي لعبيدي ، شرح احكام المالكين و المستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز ، المرجع السابق، ص42.

² زهدي يكن ، عقد الإيجار ، منشورات المكتبة العصرية ، لبنان ، بدون رقم الطبعة ، بدون سنة النشر ، ص15.

¹ سمير انتاغو ، المرجع السابق، ص84.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

من النقود يكفي في تعيينها ذكر المقدار و إذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه و تقديره في العقد .

ب - القواعد الخاصة:

الأجرة هي ركن هي ركن من أركان عقد الإيجار، فلكي يقوم الإيجار يجب أن يتوافر رضا المتعاقدين على السكن الذي يجوز تأجيره، و أن يقع الإيجار لمدة محددة، و أن يكون لقاء أجرة معلومة.¹

و باعتبار عقد الإيجار من عقود المعاوضة يأخذ كل طرف مقابل ما يعطيه ، و الأصل أن يتفق المؤجر و المستأجر على تحديد الجرة.

لكن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري لم تترك لإرادة المتعاقدين بل صدر بشأنها مراسيم تنظمها .^{*} حتى لا يكون إجحاف في حق أي طرف و اتخاذه صفة عقود الإذعان، و

¹ زهدي يكن ، المرجع السابق، ص15.

^{*} منذ 1974 الى غاية 1983 طبق سعر خاص على إيجار هذه السكنات ثم صدر مرسوم 256/83 المؤرخ في 1983/04/03 الذي حدد طريقة حساب الإيجار في المرحلة ما بين 1981 إلى غاية 1995 .

كان الأمر 94/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 لسنة 1977. هو المطبق على إيجار المحلات السكنية التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، و كانت الأجرة تحسب في إطار هذا الأمر بحاصل المساحة المصححة مضروب بسعر الأساس للمتر المربع الخاص بالمنطقة. و كانت قيمة الإيجار في المرحلة الأولى ما هي إلا سعر رمزي لا يغطي كلفة الانجاز ، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها ، و الذي جاء فيه المشرع بنظام جديد هو نظام الإعانة على الكراء . و تم تدعيم بعض الفئات من طرف الدولة ، حتى تنقص من الخسائر الناجمة عن الدعم الشامل ، لمبالغ الإيجار و ميز بين الإيجارات الاجتماعية ، و الإيجارات الاقتصادية . إلا ان هذا المرسوم لم يطبق نظرا للصعوبات العملية التي واجهته ، و تم التفكير في إيجاد سياسة لا تعتمد على الإيجار و حده و اتجاه ديوان الترقية لانجاز السكنات من اجل البيع ، و هو ما يسمى بالسكنات الترقية لمواجهة العجز المالي الذي واجه الديوان و قام المشرع بإعادة النظر في مبالغ الإيجار بعد التحول الاقتصادي و السياسي الذي عرفته البلاد، فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 35/96 المؤرخ في 1996/01/15 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها. و نص في مادته الأولى على أن نسب الإيجار الحالية المطبقة على المحلات السكنية تبقى سارية المفعول و لعل المشرع أراد من وراء ذلك تهيئة المستأجر لإمكانية رفع مبالغ الإيجار فيما بعد . و بالفعل ثم صدر المرسوم التنفيذي 210/96 المؤرخ في 05 يونيو 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها ، الذي نص في مادته

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

هذا راجع للهدف المسطر من قبل الدولة في إنشاء مثل هذه السكنات و الذي يوحى بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع و هي العائلات المعوزة و الأفراد ذوي الدخل الضعيف ، حيث اخضع عقد الإيجار مقيد بدفتر للشروط طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142. و قد قام في المادة 48 بتقسيم الإيجار إلى قسمين : - مبلغ الإيجار الرئيسي (إ . ر) - الأعباء الايجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

و حدد في المادة 49 من ذات المرسوم هذا المبلغ على أساس العناصر التي تشتمل : - القيمة الايجارية المرجعية للمتر المربع و يرمز لها (ق.إ.م)، و التي يتم تحديدها اعتمادا على قيمة التثبيات المساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج السكني زائد المساحة السكنية للبرنامج زائد قيمة تسديد القروض حسب جدول شهري ¹. - مساحة المسكن القابلة للإسكان (م . م) . - المنطقة و المنطقة الفرعية (ط . م) ، إن قيمة الإيجار تختلف من منطقة لأخرى ، حسب مدى توافر وسائل الراحة و الترفيه و مدى توافر الخدمات في تلك المنطقة. و يتحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة التالية :

$$إ ر = (ق . إ . م) \times (م . م) \times (ط . م)$$

كما أن المرسوم التنفيذي 142/08 لم يأتي بجديد ، سوى انه احدث تغيير بخصوص مشتملات تحديد الإيجار الرئيسي (إ . ر) ، بإلغائه لتكاليف التسيير التقني و الإداري المرموز لها بـ (ك) ، و التي كانت مدرجة في المراسيم السابقة .

الأولى على ما يلي : " ترفع بمعدل عشرة في المائة (10%) نسب الإيجار المطبقة ... " ثم جاء المرسوم التنفيذي 60/97 المؤرخ في 1997/03/09 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها و نص في مادته الأولى على ما يلي : " ترفع بمعدل عشرين في المائة (20%) نسبة الإيجار المطبقة ... "

ثم صدر المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 1997/12/29 و المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الايجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من 1998/01/01 .

¹ المادتين 2 و 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 1998/12/28 المحدد لعناصر حساب القيمة الايجارية المرجعية للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأمالك دواوين الترقية و التسيير العقاري .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

بالإضافة لالتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار يتحمل أعباء الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز و الماء و الكهرباء و كل الخدمات بناء على المادة 09 من الملحق الثاني لدفتر الشروط المنصوص عليه في ذات المرسوم التنفيذي.

و تجدر الإشارة أن المشرع رصد تخفيضات للمجاه دين و ذوي الحقوق و الاشخاص المعوقين ، على أساس الأجر الرئيسي، فيتراوح التخفيض بنسبة 20% الى 40 %¹، و في حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار عند حلول أجله ترفع هذه المبالغ التي لم يتم دفعها بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05% عن كل شهر من التأخير ، فإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ الايجارات لمدة 06 أشهر بعد حلول أجل الدفع و إبلاغ المستأجر بثلاث إنذارات بالوفاء دون أي نتيجة ، يفسخ عقد الايجار بقوة القانون من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و له حق متابعة المستأجر قضائياً، من أجل الوفاء بالمبالغ غير المدفوعة و القيام بطرد المعني من السكن.²

إن أغلبية الفئات المحرومة من السكن هي فئات ذات دخل محدود ، فالمشرع أوجد نظام الإعانة على الكراء يخص المساكن الاجتماعية التي تم تمويلها من أموال الخزينة العمومية ، فتستفيد منها العائلات المعوزة و أصحاب الدخل الضعيف ، ويتم حساب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع التي على أساسها يتم حساب الايجار بالإيراد الشهري للمستأجر ، فإذا فاقت قيمة مبلغ الايجار الرئيسي قسطاً منه يمنح له الحق في الاستفادة من الإعانة الشخصية على الكراء.

2- مراجعة بدل الإيجار .

تحسباً للتطورات و التحولات الاقتصادية التي قد تطرأ ، و تماشياً مع هذه الوضعيات، خولت المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الحق لدواوين الترقية و التسيير العقاري في مراجعة بدل الإيجار كل سنة ، في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر المتخذة أساساً للتحديد³ ، تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام⁴ ، و ليس للمستأجر الحق في

¹ المادة 57 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 .

² مجيد مخلوفي ، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، ط1، 2008، ص39.

³ مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص27.

⁴ المادة 11 قواعد مراجعة مبلغ الإيجار، نموذج عقد الإيجار ملحق أول للمرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

معارضة ذلك طالما أن إرادة الدواوين في إدخال حقها في مراجعة بدل الإيجار تستند إلى نص تنظيمي، و لا تؤثر إعادة النظر في بدل الإيجار على صحة عقود الإيجار المبرمة في جانبها الشكلي و الموضوعي¹.

إلا أن الأجرة المتفق عليها عند إبرام العقد لا يجوز تعديلها إلا باتفاق الطرفين، مما يظهر تضارب في كون الإجحاف واقع في حق أحد الطرفين، في حق المؤجر من جهة بعد غلاء الأسعار حيث أنهما لا تتناسب مع الوضع الاقتصادي ، كما أن الحكومة تسعى في نشاطها إلى تحقيق المصلحة العامة ، و من جهة ثانية في حق المستأجر الحاصل على حق الاستفادة بناء على شروط و معايير تصنيفه في الفئات المعوزة و المحرومة.

الفرع الثاني : أركان الالتزام بدفع بدل الإيجار

سيتم التطرق لمحل الالتزام بدفع بدل الإيجار أولا ، ثم اطراف المديونية في التزام دفع بدل الإيجار ثانيا.

أولا: محل الالتزام بدفع بدل الإيجار

تعد الأجرة شرطا لوجود عقد الإيجار و ركنا من أركانه ، فهي المنفعة التي يحصل عليها من الشيء المؤجر ، و منه فهي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر . و اذا عرض المتعاقدان للأجرة و لم يتفقا على مبلغها كان الإيجار باطلا لتخلف احد أركانه . اما اذا لم يتعرضا للأجرة اصلا بل سكتا عن تحديدها ، كان العقد صحيحا² . و من الشروط الواجب توافرها في الأجرة ، انه لا لزوم ان تكون مبلغا من النقود و ان تكون جدية غير تافهة ، معينة تعيينا نافيا للجهالة ، او قابلة للتعيين ، بالاضافة الى و جوب ان تكون مشروعة و غير مخالفة للنظام العام و الاداب العامة.

ثانيا: أطراف المديونية في الالتزام بدفع بدل الإيجار.

يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة و المستأجر هو المدين بها بحسب الأصل، غير أنه قد يتغير طرف هذا الالتزام بإرادة طرفيه، كما أن حق الانتفاع ينتهي حتما بوفاة المنتفع، أما حق المستأجر فينتقل إلى

¹ مجيد مخلوفي، المرجع السابق ، ص44.

² رمضان محمد ابو السعود ، شرح احكام القانون المدني ، العقود المسماة ، البيع ، المقايضة الإيجار و التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان ، ط 1 ، 2010، ص769.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

ورثته ما لم يكن روعي في الإيجار للاعتبار الشخصي للمستأجر نفسه¹. أو وفق ما ينص عليه القانون، لكنه و في كل الأحوال يجب أن تدفع الأجرة من ذي صفة إلى ذي صفة².

1 - الدائن ببدل الإيجار.

الدائن بالأجرة هو المؤجر طرف في العقد، حيث يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر، ليس المالك وحده لمن يكون له حق التأجير، فقابلية الحق للتعامل تجعله ينتقل الى الورثة عند وفاة صاحب الحق³. و عليه يكون الحق كذلك لورثته لكل من يثبت له الحق في منفعة العين⁴، أو من تكون له نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية على المؤجر، كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي، و قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر إن كان قد توفي لأن الإيجار ينتهي بوفاة، و الورثة لا يكونون دائنين بالتضامن⁵. و مما تجدر الإشارة إليه أنه للمؤجر أن يتزل عن الأجرة لغيره كما يتزل عن أي حق آخر له، و تراعي في ذلك قواعد حوالة الحق و شروطها القانونية. كما قد يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون، و إذا حكم بإفلاس المؤجر كان الوفاء بالأجرة لوكيل التفليسة. كما يكون الوفاء بها إلى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا.

2- المدين ببدل الإيجار .

المدين ببدل الإيجار هو المستأجر و هو الذي يقوم بدفع الأجرة، و الأصل انه لا يعتد بشخصية المستأجر و لذلك تنتقل حوالة حقوق المستأجر إلى ورثته بالخلافة و إلى الغير بالحوالة⁶. فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، أو توفي المستأجر عن ورثة متعددين، التزموا بدفع بدل الإيجار كل بنسبة نصيبه في الانتفاع، لان الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر إلا في حالات خاصة،

¹ سمير أتناغو، المرجع السابق، ص20.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص170.

³ علي فيلاي، نظرية الحق، المرجع السابق، ص51.

⁴ رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011، ص73.

⁵ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص466.

⁶ رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، المرجع السابق، ص22.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

فهم ملزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار فلا تضامن بينهم لان الالتزام عقدي و تنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبه في الميراث.¹

أما ما كان مستحقا منه قبل وفاة المستأجر فهي تحصل من أموال الشركة قبل تقسيمها ، و يجوز الوفاء بالأجرة من قبل الغير الذي يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر .²

الفرع الثالث : تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار.

الوفاء ببذل الإيجار يتطلب التعرف إلى ميعاد،مكان الوفاء به و إثباته، و بما أن الالتزام يسقط بالتقادم مثل غيره من الالتزامات وفق مبدأ عدم تأييد الالتزام فسيتم التعرض لتقادمه أيضا.

أولا: ميعاد الوفاء ببذل الإيجار و مكانه

1 ميعاد الوفاء ببذل الإيجار

لقد أزم المشرع المستأجر بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها .³ حيث يتضح أن المستأجر ينفذ التزامه في عقد الإيجار ، فقد يتفق الطرفان على أن تدفع دفعة واحدة مقدما قبل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، و قد يتفقان على تأجيلها إلى بعد انتفاعه بها ، كما قد يتفقا على أن يدفعها المستأجر على أقساط بحسب الوحدة الزمنية التي حدداها لانتفاع المستأجر بالعين ، كالشهر أو الموسم أو السنة . و إذا اتاب الميعاد المتفق عليه غموض و جب تفسيره في مصلحة المدين بها .⁴ و عليه إذا اتفقا على أن بدل الإيجار يدفع في شهر معين من السنة ، و كان هناك شك في تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء فان استحقاقها يكون في اخر يوم من ذلك الشهر . إذ يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم دفع بدل الإيجار باعتباره المدين به.⁵

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 464 .

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

³ المادة 498 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني: " يجب على المستأجر ان يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق و جب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة".

⁴ المادة 112 ق.م.ج.

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق ، ص 173-174.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

فإذا لم يتفقا على وقت تدفع فيه الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة، أي وفق ما هو معمول به في العرف السائد في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة.¹ و في حالة تخلف الاتفاق و انعدام العرف الذي ينظم هذه المسألة، فإن الأجرة تدفع طبقا للقواعد العامة فور ترتيب الالتزام في ذمة المدين نهائيا.² أي فور استحقاق البدل في ذمة المستأجر بعدما يكون قد استوفى منفعة العين المؤجرة ، و يكزن ذلك في نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة لا في بدايتها ولا في وسطها.³ ولا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة.⁴

كما ان المستأجر يتعهد بدفع بدل الإيجار و الاعباء الايجارية في الاجل المتفق عليه ، وفق المادة 07 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 08-142. و يستحق بدل الإيجار في اجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي و يسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة.⁵ و كل تاخير في الوفاء بالايجارات و الاعباء الايجارية يعرض المستأجر لعوبات ستعرض لاحقا .

2- مكان الوفاء ببديل الإيجار.

بحكم أن المستأجر هو المدين بالأجرة الوفاء ببديل الإيجار يكون في موطنه أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله، ما لم يتفق على غير ذلك تطبيقا للقاعدة العامة، أن بدل الإيجار يطلب و لا ينقل ، ونفس الشيء يقال بالنسبة لنفقات دفع الأجرة كمصروفات إرسالها بحوالة بريدية، أو مصرفية أو إرسالها بواسطة رسول، حيث يتحملها المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك لأن المستأجر هو المدين بالأجرة و القاعدة العامة أن نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بخلاف ذلك. و قد أكدت المادة 2/498 على أنه " يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

يتبين من النص أن المتعاقدان لهما كل الحرية في الاتفاق على المكان الذي يدفع فيه المستأجر بدل الإيجار و في حالة عدم الاتفاق يدفع في المكان الذي يحدده الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة. فان لم

¹ محمود عبد الرحمن، الوجيز في عقد الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة، د س ، ص 212.

² المادة 281 ق.م ج

³ هلال شعوة، المرجع السابق ، ص 174 .

⁴ عصام انور سليم، المرجع السابق، ص 323.

⁵ المادة 10 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 08/142.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

يوجد اتفاق و لا عرف، كان الوفاء به في موطن المستأجر تطبيقاً لنص المادة 2/498 أعلاه، و هذا الحكم ما هو إلا تطبيقاً للقواعد العامة¹.

ثانياً: طريقة دفع بدل الإيجار و إثباته.

الأصل ان المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار و الطريقة الواردة فيه² ، و منه تتضح كيفية اثباته .

1- طريقة دفع بدل الإيجار .

الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر تلك المنفعة وفقاً للاتفاق أو وفقاً لما أعد له المأجور³ و منه وجب عليه دفع الأجرة عن مدة الإيجار كاملة، ولو لم ينتفع بالعين طوال هذه المدة. طالما أن المؤجر قام بالتزامه بالتسليم. حيث يلتزم بأدائها بمقدارها المحدد دون نقص أو زيادة ، و يجوز أن يكون الوفاء بالأجرة بحوالة بريدية أو مصرفية ، ولكن لا يجوز الوفاء بما بسند ادني أو شيك عادي أو كمبيالة إلا إذا رضي المؤجر بذلك⁴.

أما طريقة دفع بدل إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري فيكون الدفع المباشر نقداً بالمكاتب التابعة للديوان مقابل وصولات المخالصة بالأجرة، و التي وردت في القرار المؤرخ في 27 جانفي 1998 الذي يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار ، أو بصك لحساب هذا الأخير طبقاً للمادة 10 من الملحق الأول - عقد إيجار نموذجي - للمرسوم التنفيذي 142/08.

2- إثبات الوفاء ببديل الإيجار.

يقصد بالإثبات إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية متنازع عليها تؤثر في الدعوى⁵. ولما كان عقد الإيجار أكثر العقود تداولاً كان ذلك تزامناً مع ازمة السكن التي تشهدها بلادنا ، مما يثير مشاكل عويصة على مستوى جداول المحاكم ، فالإثبات في هذه العقود لا بد ان

¹ هلال شعوة ، المرجع السابق ،ص176.

² عباس العبودي ، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني البيع و الايجار ،المرجع السابق ، ص 300 .

³ منذر الفضل، العقود المسماة البيع و الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي و القوانين المدنية، د ط، سنة 1986، ص268.

⁴ محمد حسن قاسم ، القانون المدني العقود المسماة البيع - التامين (الضمان) - الإيجار دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، 2008، ص 905 .

⁵ عباس العبودي ، المرجع السابق ،ص275.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

نبين فيه ما اذا كانت هذه العقود خاضعة للقوانين او القانون المدني .¹ و من الطرق المتداولة في الاثبات وصولات المخالصة بالأجرة² التي تعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر للأجرة . كما يمكن الرجوع للبطاقات و السجلات المتواجدة على مستوى مكاتب دواوين الترقية و التسيير العقاري المعدة لذلك ان اقتضت الضرورة و ان إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة، حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 499 مكرر من القانون المدني ، ووفقا للقواعد العامة فان عبئ إثبات الوفاء ببدل الإيجار يقع على المستأجر باعتباره مدينا به وعلى المدين إثبات التخلص منه.³ على اعتبار أن الوفاء به تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار.⁴

فإذا كان البدل واجب السداد دفعة واحدة و كان قيمته تزيد عن 100.000 دينار، أو كانت مقسطة و زاد القسط الواحد عن هذه القيمة فلا يجوز إثباتها إلا كتابة ، أو ما يقوم مقامها كالإقرار و اليمين ، غير انه يجوز إثبات الأجرة بالشهود في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة .⁵ كما يجوز الإثبات بشهادة الشهود أيضا إذا حال مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي ، أو فقد الدائن سنده الكتابي لا يد له فيه .⁶ ولا تبرأ ذمة المستأجر من الوفاء بالأجرة إذا ما حرر شيكا بقيمته لفائدة المؤجر ، أو أرسل له حوالة بريدية بمبلغها ، فوسائل الدفع هذه لا تغني عن ذلك ، إلا إذا حصل المؤجر على قيمة الشيك أو قبض مبلغ الحوالة فعلا .⁷

كما يعد عقد الإيجار المبرم بين مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري و المستأجر دليل إثبات للعلاقة بينهما، و التي قيدت بدفتر شروط بموجب المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 و.

¹ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة (عقد الإيجار - ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية - نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا) ، دار هومه ، الجزائر ، 2002، ص 43 .

² المادة 2 و 3 من القرار المؤرخ في 27 جانفي 1998 الذي يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار .

³ المادة 323 القانون المدني الجزائري.

⁴ احمد شرف الدين ، عقد الإيجار في القانون المدني و قوانين ايجار الاماكن المبنية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 2006، ص 136.

⁵ المادة 2/335 ق م ج " و كل كتابة تصدر من الخصم و يكون من شأنها ان تجعل وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال ، تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة ."

⁶ المادة 336 ق م ج

⁷ هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 177 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

بالتالي كدليل لإثبات علاقة الإيجار بين المؤجر و المستأجر، فلا تكون إلا بموجب العقد المكتوب.¹ لا بموجب القرارات الإدارية، بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري.

ثالثا : تقادم دين بدل الإيجار.

يعد الحق في الأجرة من الحقوق الدورية المتجددة التي يخضع تقادمها لحكم المادة 309 من القانون المدني ، والتي تقضي بان يتقادم بمضي خمس سنوات كل حق دوري متجدد و لو أن المدين به قد اقره ، كأجرة المباني و الديون المتأخرة ، فإذا كانت هذه الأخيرة تدفع شهريا تحسب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على حدى من يوم استحقاقه، و إذا كانت الأجرة تسدد دفعة واحدة على مدة العقد كلها فإنها تحسب بالنسبة لها جميعا من يوم استحقاقها.²

أما إذا حرر سند يثبت الحق في الأجرة فلا يسقط الحق فيها في هذه الحالة إلا بانقضاء خمسة عشرة سنة طبقا للمادة 313 من القانون المدني. فإذا ما صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها ، فان الأجرة لا تتقادم وفق المدد السابقة و إنما تتقادم بمرور ثلاثين سنة، تبدأ من يوم الحكم بها وفق المادة 344 من قانون الإجراءات المدنية .

المطلب الثاني: ضمانات الوفاء ببديل الإيجار و جزاء الإخلال بالتزام دفعه.

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها ، و اذا لم يتم بهذا الالتزام ، فللمؤجر ان يلزمه طبقا للقواعد العامة ، و له في ذلك اما ان يطلب تنفيذ الالتزام عينا أو ان يفسخ العقد مع طلب التعويض في الحالتين اذا كان له محل. و لكن المؤجر كدائن للمستأجر بالأجرة لا يقتصر على ما تقدم ، اذ حقه ممتاز و يجعل القانون لتنفيذه طرقا اخرى فوق الطرق المبنية على القواعد العامة، فللمؤجر حق امتياز على المنقولات المتواجدة بالعين المؤجرة ، و يستطيع ان يحجز عليها حجرا تحفظيا دون ان يكون له سند قابل للتنفيذ.³

الفرع الاول : ضمانات الوفاء ببديل الإيجار.

¹ ذيب عبد السلام، المرجع السابق ، ص 70.

² المادة 313 و 1/315 ق م ج

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 461.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

لما كان الوفاء بالأجرة هو الإلزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الإيجار على المستأجر، و هو نفس الوقت سبب الإلزام المؤجر في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة¹ فإن المشرع لم يكتف بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات و ما منحت الدائن من ضمانات، بل أنشأ ضمانات قانونية خاصة لمصلحة مؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار.² و هذه الضمانات هي تقرير حق إمتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، الحق في حبس كل ما هو قابل للحجز منها، و توقيع حجز تحفظي عليها³ و بالإضافة إلى هذه الضمانات الخاصة يمكن أن يتفق طرفا العقد على ضمانات أخرى للوفاء ببديل الإيجار و غيره من التكاليف التي يتحملها للمستأجر.

أولا : تقديم المستأجر لكفالة .

هي عبارة عن مبلغ يدفعه المستأجر ، قبل تسلمه مفاتيح السكن ، كضمان لتنفيذ المستأجر لالتزاماته يدفعها عند إبرام العقد ، ولقد عرفها المرسوم التنفيذي رقم 76-147 في المادة 09 على أنها عبارة عن كفالة تقدر قيمتها بثلاثة أمثال الإيجار الأصلي و يسلم للمستأجر مقابل دفعها وصل بذلك ، ثم جاء المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 و أكد في مادته 05 على أن المستأجر يدفع مبلغا عند التوقيع على العقد .مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة ، و يرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة أماكن المعاينة حضوريا ، و بعد خصم المصاريف المقدرة للترميم و الإصلاح المحتملين. ثم جاء القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998 .⁴ و حدد قيمة مبلغ الضمان بعشرة آلاف دينار جزائري ،للغرفة الواحدة الصالحة للسكن ، و هذه القيمة تطبق على المساكن المستغلة بعد أول جانفي 1998.

¹ عبد الفتاح بهنيسي، الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004 ،ص11.

² محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2005،ص235.

³ من بين الضمانات القانونية التي كانت نصوص عقد الإيجار القديمة تنص عليها هي إلزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون فيها كافية لضمان سنتين من الأجرة، راجع م 500ق.م قبل تعديل 07-05، 2007/05/13.

⁴ القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري للذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

وأشارت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 08-142 على تحديد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، وذلك فضلا عن الأجرة و الأعباء الايجارية التي تقع على عاتقه. و لا يجيز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع عن سداد قيمة الإيجار و الأعباء الايجارية في مواعيدها المحددة.¹

و تجدر الإشارة على انه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 16-310 و الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفياته، لم يتطرق إلى رد كفالة الضمان في حالة التنازل عن السكن من طرف المؤجر، رغم أن هذا التنازل يعتبر انتهاء لعقد الإيجار مثله مثل حالة مغادرة المستأجر للعين المؤجرة .

ثانيا : حقوق المؤجر على منقولات العين المؤجرة .

حفاظا على استقرار التعاملات و ضمانا لاستيفاء المؤجر لحقوقه، منحه المشرع حقا ممتازا على منقولات العين المؤجرة، و الحق في حبسها ، كما له الحق في حجزها تحفظيا، و سيتضح ذلك من خلال التفصيل .

1- حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

يحول حق الامتياز للمؤجر التقدم على الدائنين العاديين في استيفاء بدل الإيجار، و يقع حقه على الأثاث الموجود فيه.² فالمؤجر يعد حائزا للمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة و ذلك ضمانا للحقوق التي تنشأ له بمقتضى عقد الإيجار .³ حيث تقضي المادة 995 ق.م.ج ، بأنه لمؤجر المباني حق امتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدة سنتين من الإيجار. و يتقرر على جميع المنقولات الموجودة في العين المجردة . و حتى منها المملوكة للغير أو لزوجة المستأجر، متى ثبت أن المؤجر لم يكن يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر أو أن الغير له حق عليها، و يكون للمؤجر حق الامتياز أيضا على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي، أي من الباطن إذا لم يجز المؤجر الإيجار الفرعي كتابة، أما إذا أجاز ذلك ، فإنه لا يكون له إلا امتياز على المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي من

¹ مجيد مخلوفي ، المرجع السابق ،ص45 .

² سيار عز الدين ، المرجع السابق ،ص26.

³ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار ، المرجع السابق ، ص 290 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

وقت إنذار المؤجر للمستأجر الفرعي. و هي حالة خروج الأموال المثقلة بالامتياز من الغير المؤجرة دون قبول أو دون علم المؤجر و لم تبقى أموال تكفي لضمان حقوقه، و يبقى حق المؤجر قائما لمدة ثلاث سنوات اذا قام بتوقيع الحجز الاستحقاقى خلال ثلاثون يوما من خروجه من العين بدون علمه او رغم معارضته و لم يبق في العين ما يكفي الوفاء بالأجرة . فإن الامتياز يبقى قائما عليها غير أن الغير الذي كسب بحسن نية حقوق على تلك الأموال لا تتأثر حقوقه بحق امتياز المؤجر و يستمر حق الامتياز قائما لمدة ثلاث سنوات على الأموال التي خرجت من يوم نقلها.

2- حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة .

يجوز للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، و له أن يمنع نقلها دون علمه و موافقته. و هذا ما أكدته المادة 501 في فقرتها الأولى من القانون المدني كضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز و لو لم تكن مملوكة للمستأجر.¹ اي على افتراض ان المستأجر قد رهن المنقولات التي وضعها في العين المؤجرة رهنا ضمنيا لمصلحة المؤجر ، ولذلك يخول المؤجر الحق في حبس هذه المنقولات كحق الدائن المرتهن في حبس الاموال المرهونة.²

فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته فله أن يطلب استردادها من تحت يد الغير في خلال ثلاثون يوما من الوقت الذي علمه فيه بخروجها قبل أن تنقضى سنة من خروجها.³ و هذا ما تضمنته المادة 202 فقرة 2 من القانون المدني : "غير انه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده . " ولا يشترط في حقوق المؤجر أن تكون ثابتة مثلما كان عليه في التشريع السابق بل يكفي في إطار التعديل بان تكون الديون الناشئة عن عقد الإيجار ، كما نصت المادة 2/501 من القانون المدني على حالات لا يمكن للمؤجر حبس أو استرداد المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لسبب اقتضته حرفة المستأجر أو تقتضيه الحياة اليومية للمستأجر أو بقاء المنقولات في العين المؤجرة ما يكفي الوفاء بالأجرة .

¹ انظر المادة 501 في فقرتها الأولى من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني .

² رمضان ابو السعود ،العقود المسماة عقد الإيجار ، المرجع السابق ، ص 292.

³ فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص71.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

و لما كان المشرع ، قد جعل للمؤجر حق امتياز على ما قد يوجد بالعين المؤجرة من منقولات مملوكة للمستأجر أو غيره ، و منه كان المشرع حريصا على أن يضمن للمؤجر ، بطريقة عملية أن يؤتى حق امتياز هذا ثماره المتبغاة، و هي ضمان استيفاء بدل الإيجار .¹

ثالثا : توقيع الحجز التحفظي على المنقولات .

لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر ، أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة و ذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانونا .² حيث يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، و ذلك اذا خشي في خلال فترة المطالبة القضائية من تصرف المستأجر في هذه المنقولات ، إذ لو انتقلت إلى حائز حسن النية فلا يمكن للمؤجر بعدها استرجاعها و التنفيذ عليها ، و يشترط ان تكون الاجرة مستحقة الاداء .³ و يعتبر الحجز التحفظي وسيلة لمنح المستأجر من تهريب المنقولات و لا يمكن بيعها الا بعد ان يصير الحجز حجرا تنفيذيا.⁴

الفرع الثاني : جزاء الاخلال بالتزام الوفاء ببدل الايجار .

ان استحالة التنفيذ تؤدي الى انقضاء الالتزام الذي يؤدي بدوره الى إنفساخ العقد بقوة القانون ، و يقصد بالاستحالة تلك التي تكون مطلقة فلا يمكن توقعها و لا مقاومتها .⁵ و منه فقد قرر المشرع في هذا الشأن احكاما عامة ، ثم دعمه بأحكام خاصة.

اولا : الجزاءات التي قررتها القواعد العامة.

يجب على المستأجر الوفاء بكامل الاجرة في الزمان والمكان المتفق عليهما لدفع الاجرة . اذ يعد متخلفا عن دفع الاجرة اذا لم يتم بتسديدها كاملة ، و في ميعادها المحدد .⁶ فان القواعد العامة تقضي

¹ عصام انور سليم ، المرجع السابق ، ص350.

² المادة 501 ق م ج .

³ المادة 653 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، تعديل 2008 .

⁴ فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص70

⁵ علي فيلاي، الالتزامات - النظرية العامة للعقد، موفم للنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص439.

⁶ علي هادي العبيدي ، شرح احكام قانون المالكين و المستأجرين ، المرجع السابق ، ص83.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

بان للمؤجر بعد اعدار المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني او بفسخ عقد الايجار.¹ كما يشترط ان يكون الالتزام مازال ممكن التنفيذ.² مع تحميل المستأجر نفقات الوفاء ببديل الايجار باعتباره المدين بها ، تطبيقا للقواعد العامة و التي تنص على ان نفقات الوفاء تكون على المدين ما لم يوجد اتفاق او نص يقضي بغير ذلك.³ و اشارت المادة 282 من القانون المدني " اذا كان محل الالتزام شيئا معيننا بالذات ، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ن ما لم يوجد اتفاق او نص يقضي بخلاف ذلك.غير انه إذا لم يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة في الموعد المحدد أو صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فإن على المستأجر أن يوفي بالبديل في موطن المؤجر.⁴

1 - التنفيذ العيني :

الاصل في تنفيذ الالتزام ان يكون تنفيذا عينيا اختياريا ، و ذلك بان يقوم المدين بتنفيذ عين ما التزم بادائه طوعا و اختياريا ، و ذلك عن طريق الوفاء بالالتزام ، و اذا نفذ المدين الالتزام الذي ترتب على كاهله مختارا انقضى الالتزام ،فالتنفيذ او الوفاء هو الطريق الطبيعي لانقضاء ذلك الالتزام ، و هو الذي يقابل عنصر المديونية في الالتزام.⁵ اما اذا امتنع المدين عن التنفيذ العيني الاختياري ،اجبره على دفع الأجرة، غير أنه يشترط وفق القواعد العامة أن يقوم المؤجر أولا بإعداره،فالتنبية يعد اجراء الزامي ، و مسبق يجب على المؤجر اتمامه قبل اية مطالبة قضائية.⁶ كما يشترط أن يكون الإلتزام ممكن التنفيذ.⁷

ويمكن للمؤجر بناء على الحكم الملزم للمستأجر بالتنفيذ العيني ان يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة و بيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمناها بحسب مرتبة حقه بوصفه حقا

¹ عباس العبودي ،المرجع السابق ، ص302.

² المادة 164 ق م ج.

³ المادة 283 ق م ج.

⁴ هلال شعوة، المرجع السابق ، ص 176. انظر ، ذيب عبد السلام ، ص 41 .

⁵ ياسين محمد الجبوري ، المبسوط في شرح القانون المدني ، الجزء الثاني ، اثار الحقوق الشخصية (احكام الالتزامات)، المجلد الاول وسائل تنفيذ الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، بيروت لبنان، ط1 ، 2006 ، ص35.

⁶ محمد حزيط ، حق الاسترجاع في الايجارات ، دار هومة ،الجزائر ، ط2 ، 2006 ، ص 32 .

⁷ المادة 164 ق .م. ج .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

ممتازا . و يكفي لذلك حيازته لسند تنفيذي. و الغالب ان المؤجر يلجا اولا الى توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل حصوله على السند التنفيذي ، مما يؤمنه من مزاحمة دائي المستأجر الاخرين .¹

2 - الفسخ :

الفسخ نوعان إما أن يكون قضائيا أو إتفاقيا، فالنوع الأول لا يقع إلا بموجب حكم قضائي نهائي بدعوى يرفعها طالب الفسخ على المدين المخل بالتزاماته في العقد، والحكم الصادر يكون منشئا للعقد، أما النوع الثاني فيتجسد أساسه في اتفاق أطراف العقد على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم وذلك عملا بالمادة 158 من القانون المدني.²

كما أجازت المادة 119 من القانون المدني للمتعاقد في العقود الملزمة للجانبين المطالبة بفسخ العقد إذا قام أحد المتعاقدين بالإخلال في تنفيذ التزاماته وهذا ما يطبق في عقد الإيجار، وحتى تكون دعوى الفسخ مقبولة و جب أن يكون طالبه نفذ الالتزامات التي وضعها العقد على عاتقه، وعليه إنذار المدين بتنفيذ التزاماته، إلا أن للقاضي السلطة التقديرية في الاستجابة لطلب الفسخ من عدمه.³

للمؤجر ان يشترط عند تأخر المستأجر عن سداد قسط من اقساط الاجرة ،فان له ان يفسخ العقد ، حيث انه ليس شرطا منافيا لمقتضى العقد و فيه مصلحة للمؤجر في حفظ حقه و ان كل قسط من الثمن يقابله فترة من الزمن ،فان امتنع المستأجر عن تسليمه لا يقابله فترة الزمن فيكون غير مستحق لها .⁴

يجوز أن يعدل المؤجر عن طلب التنفيذ العيني و يعتمد إلى طلب الفسخ بعد قد يكون قد أعذر المستأجر و تقاعس هذا الأخير في تنفيذ إلزامه. غير أن ذلك لا يحدث و لا يستجيب القاضي لطلب

¹ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 282.

² - محمد أحمد، زوال العقد، منشأة المعارف، جلال زكي وشركاؤه، الإسكندرية، دون ط، سنة 2014، ص 07.

³ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 230.

⁴ احمد عبد العزيز العميرة ، نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة ، الميمان للنشر و التوزيع ، الرياض ،

الفصل الأول : التزامات المستأجر تجاه المؤجر

الفسخ لما له من سلطة تقديرية بهذا الشأن، كأن يرى أن إخلال المستأجر ضئيل الأهمية له و لا يتناسب مع فسخ العقد. كما قد يمنح القاضي أجلا لكي يوفي المستأجر بإلزامه بدفع الأجرة.¹ كما يتفقا الطرفان على أن العقد يعد مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بإلزامه بدفع الأجرة و بغير حاجة إلى حكم قضائي، غير أن هذا الاتفاق لا يعف المؤجر من القيام بإعذار المستأجر.² للمؤجر حق طلب فسخ الإيجار متى ثبت هذا الإخلال في اي فترة من فترات سريان عقد الإيجار.³

3 - المطالبة بالتعويض :

يجوز للمؤجر ان يطلب التعويض عن الاضرار التي لحقتة في كلتا الحلتين سواء عند طلب التنفيذ العيني او الفسخ. و إذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة، فإنه يتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون إعذار المستأجر غير أن طبيعة عقد الإيجار و كونه من العقود الزمنية تجعل من آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة، إذ لا يمكن إعادة المتعاقدان إلى الحالة الأولى التي كانا عليها، لذلك فإن في عقد الإيجار يرتب الشرط أثره من يوم تحققه و لا يرجع أثره إلى الوراء. كما أن للمؤجر حق طلب التعويض عن الأضرار جراء إخلال المستأجر بإلزامه،⁴ كما يجوز للمتعاقدين وفقا للقواعد العامة أن يضعها عقد الإيجار شرطا جزائيا. و ذلك بتحديد قيمة التعويض عند عدم الوفاء بالأجرة.⁵

ثانيا : الجزاءات التي قررتها النصوص الخاصة.

إذا تخلف المستأجر عن أداء التزامه المتمثل في الوفاء بالأجرة بعد شهرين من حلول اجلها ، تضاف نسبة 5% عن كل شهر تأخير ، و إذا تقاعس عن دفع مجموع مبالغ إيجارات ستة أشهر بعد حلول أجال الاستحقاق مع سبق توجيه له ثلاث إنذارات دون أن يصدر عنه سلوكا إيجابيا. تشير

¹ المادة 119 ق.م. ج.

² المادة 120 ق م ج.

³ محمد حزيط، المرجع السابق ، ص59.

⁴ المادة 119 و المادة 175 ق م ج.

⁵ المادة 183 ق م ج.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

المادة 56 من المرسوم التنفيذي 142/08. على أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون. و أن فسخ العقد المبرم بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري، لا يحول دون تمكين المؤجر من سلوك طريق الدعوى لاقتضاء حقوقه و تحصيل جملة مستحقاته غير المدفوعة، و إخلاء المستأجر من الأمكنة لسقوط حقه في شغلها. أما عن طريقة توجيه الإنذارات الثلاثة، فينبغي أن يتم بعقد غير قضائي يحره المحضر القضائي. كما أن فسخ عقد الإيجار لسبب الإخلال بالالتزامات المقررة على ذمة المستأجرين لا يتم إلا عن طريق القضاء و لا يتقرر بمحض إرادة المؤجر-ديوان الترقية و التسيير العقاري- و هذا ما أكدته القرار الصادر عن المحكمة العليا في 2002/02/05.¹

و يختص قاضي الاستعجال بالبت في دعاوى الإيجار حسب المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية بتوافر عناصر الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و بالرجوع لنص المادة 56 من المرسوم 142/08 نجد أنها تنص على طرد المستأجر من السكن و الذي هو من اختصاص القاضي الإستعجالي عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم بموجب أمر مستعجل.

و بالرجوع الى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 ، فإننا نجد أنها تنص على ان دواوين الترقية و التسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري، و تبعاً لهذا فان القسم المختص باعتباره مدعي هو قسم الإيجار المدني ، حيث أجاز المشرع للمؤجر بان يبادر برفع الدعاوى أمام القضاء ليفصل في معظم المنازعات الناتجة عن التزام بدل الإيجار ، و مراجعته و التي يختص بها قاضي الموضوع لأنها تمس بأصل الحق. و من ابرز الدعاوى ، دعوى تسديد بدل الإيجار، دعوى مراجعته ، و دعوى تحصيل الأعباء المشتركة.

1 - تسديد بدل الإيجار.

كمبدأ عام إذا اخل المستأجر بالتزاماته فيما يخص تسديد إيجار السكن المتنازع عليه ، يحق للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار دون توجيه تنبيه بالإخلاء لان التزاع لا يتعلق باسترداد العين المؤجرة

¹ المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003، ص75 - 178.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

¹ و باعتبار ديوان الترقية و التسيير العقاري هو المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع عند إخلال المستأجر بالتزامات الوفاء ببدل الإيجار أن يبادر برفع الدعاوى .
و الملاحظ أن أكثر هذه الحالات في فسخ العقد، تتمثل في عدم دفع مبالغ الإيجار في المدة المتفق عليها. حيث يستحق دفع بدل الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و كل تأخير في الوفاء بالإيجارات بعد شهرين من حلول اجل الاستحقاق تضاف نسبة 5% عن كل شهر تأخير ، و اذا ما تماطل و لم يدفع مجموع مبالغ ستة اشهر بعد حلول الاجال ، و بعد تلقيه ثلاث انذارات بالوفاء من طرف مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري ، دون نتيجة ايجابية منه ، يفسخ العقد بقوة القانون، مع احتفاظها بحق متابعتها من اجل تسديد المبالغ غير المدفوعة و طرده من السكن ، بناء على المادة 56 من المرسوم التنفيذي 142/08 سالف الذكر². و فسخ عقد الإيجار يجب أن يتم أمام القضاء و ليس تلقائيا بالنسبة للسكنات الاجتماعية، و يمكن تصور الفسخ التلقائي في السكنات الترفوية.

فالدعاوى التي تحمل في مضمونها الإخلال بالالتزام التعاقدية تكون أمام قاضي الموضوع، وفي هذا الصدد صدرت عدة قرارات منها: أن العقوبات المترتبة عن عدم الوفاء بالالتزامات التي ضمنها فسخ عقد الإيجار لا تنتج بقوة القانون وإنما تكون عن طريق التقاضي أمام المحاكم

¹ المجلة القضائية ، العدد الثاني ، سنة 2003 ، ص 75 .

² تجدر الإشارة على أن المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 تشكل عائقا في عملية التطبيق نظرا للظروف الاجتماعية و الاقتصادية الخاصة بالمستفيدين من السكنات الاجتماعية المنجرة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري، مما يتطلب معه الأمر على المشرع أو السلطة الإدارية المختصة إدخال تعديل بشأنها، حيث أنه يفسخ العقد بقوة القانون دون يحول ذلك عن المطالبة بحقوق المؤجر المالية المتمثلة في استيفاء مؤخر بدل الإيجار.
كما أن تقرير حق الاستفادة من المحلات ذات الاستعمال السكني يكون بدرجة أولى للفئات المحرومة، المعنومة أو قليلة الدخل في الغالب، و قد يترتب عن متابعة إجراءات التنفيذ من أجل إخلاء الشاغلين منها تنفيذا لحكم قضائي، إخلال بالنظام العام لذا يبدو أنه من المستحسن جعل الأولوية عند المرافعة القضائية تقتصر على المطالبة بالمستحقات المالية بتحصيل مؤخر بدلات الإيجار أولا، و في حالة استمرار تقاعس المدين مرة أخرى ستة أشهر، بعد تنبيهه بعقد غير قضائي يحول للمؤجر حق المطالبة بفسخ عقد الإيجار و استصدار سند قضائي بإخلائه من الأمكنة.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

،وعليه فإن غياب دعوى يقوم بها المؤجر ضد المستأجر لأن العقد الذي يتم إبرامه بينهما يبقى ساري المفعول بكل ما ينتج من آثار قانونية.

فقد صدرت عدة أحكام بخصوص طلب تسديد بدلات الإيجار و ذلك عند إخلال

المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد لها من بينها:

حكم عن محكمة غليزان، قسم الإيجار، قضية رقم 05/10 المؤرخة في 2005/03/13

"... حيث أنه تبين للمحكمة و بعد تفحص كل الوثائق أن المدعى عليه خالف التزامه المحدد

ضمن عقد الإيجار و المتمثل في تسديد بدل الإيجار عند كل شهر رغم إذاره.. . حيث أن

المدعى عليه (المستأجر) التمس استعداده للتسديد بالتقسيط و عملا بالمادة 119 الفقرة

الثانية من القانون المدني أنه يجوز للقاضي منح أجل للمدين من أجل التسديد مما يتعين

الاستجابة له و إلزامه بالتسديد للمبلغ المستحق في أجل سنة واحدة... "

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 30 من المرسوم 147/76¹ تنص على ما يلي: " يكون لبدل الإيجار

و الأعباء و كل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد؛ إمتياز على كل ما

يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لأحكام المادة 995 من القانون المدني."

2- مراجعة بدل الإيجار:

منح المشرع ديوان الترقية و التسيير العقاري إمكانية مراجعة بدل الإيجار ، و هذا ما ورد في

المادة 58 من المرسوم التنفيذي 142/08 على أنه يكون مبلغ الإيجار قابلا للمراجعة كل سنة في

حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الإيجار و الأعباء

الايجارية المتصلة بها ، و تبلغ كل مراجعة بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام ، و لا يترتب على

هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار. وتطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون، و في حالة رفض

1 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 لسنة 1977 ، العدد 12.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

المستأجر المراجعة، لديوان الترقية رفع دعوى أمام القاضي المدني لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة. إلا ان عمليا لم تثار مثل هذه القضايا و هذا لعدم تفعيل هذه المادة.

3 - تحصيل الأعباء المشتركة:

لقد خول المشرع لديوان الترقية و التسيير العقاري رفع دعاوى في حالة الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، و في حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء؛ يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني، وقد صدر بهذا الشأن عدة احكام قضائية و لعل ابرزها الحكم رقم 187/03 المؤرخ في 2003/02/17 عن محكمة وهران قسم الإيجار⁽¹⁾. كما ورد في المادة 52 من المرسوم التنفيذي 142/08 على تحمل المستأجر تكاليف صيانة الاجزاء المشتركة، و اكدته المادة 07 من الملحق الاول لذات المرسوم التنفيذي .

المبحث الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة.

عقد الإيجار كما هو معلوم من العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء. و لما كان الانتفاع بالشيء بطبيعته مؤقت بمدة زمنية معينة. و جب على المستأجر أن يرد للمؤجر الشيء المؤجر عند نهاية عقد الإيجار و بكيفية صحيحة. و في هذا المقام يجب التمييز بين التسليم و التسلم، أما التسليم التزم يقع على المؤجر يتحمل هو مصروفاته و التسلم هو قبض المستأجر العين المؤجرة قبضا فعليا حتى تكون العين تحت يده حيث يعتبر التزم في ذمة المستأجر². و إذا اختلف المؤجر و المستأجر حول الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة وقت الرد، و جب الاحتكام إلى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم فإن لم يكن قد حررا محضرا بالتسليم التزم المؤجر بإثبات ما قد يدعيه من نقص أو عجز أصاب العين المؤجرة. فإن أثبت ما يدعيه حوسب المستأجر على ذلك و تعرض إلى الجزاءات القانونية³.

¹ - حكم تحت رقم 03/187 المؤرخ في 2003/02/17، محكمة وهران.

² عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص252.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص187.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

لكن التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار بكيفية صحيحة يقتضي تحديد نطاق هذا الالتزام والحالة التي يجب أن ترد عليها، حيث أنه من المؤكد أن يحدث تغير لحالة العين سواء بالإيجاب أو بالسلب جراء الاستعمال ، وإن كانت العين زادت شيء أو تم ردها بالحالة التي تسلمها عليها، وكيفية هذا الرد ومكانه وزمانه، وجزاء المترتب عن الإخلال به، وهل ان التزامات المستأجر تنحصر فيما تم ذكره أم تتعدى ذلك؟

و لتفصيل أكثر قسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الاول نطاق الالتزام برد العين المؤجرة. أما المطلب الثاني عدم جواز التصرف في العين المؤجرة و جزاء الإخلال بالتزام رد العين المؤجرة.

المطلب الأول : نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة

على المستأجر ان يرد المأجور ذاته الذي تسلمه من المؤجر مع جميع ملحقاته ، ولا يملك ان يرد شيئاً اخر بدلا عنه ، ولو كانت قيمته اعلى ، إلا برضا المؤجر.¹ كما يجب ان يرد المأجور اما فعليا او حكما ، فيكون الرد فعليا عندما يوضع المأجور تحت تصرف المؤجر و عدم وجود عائق يمنعه من استلامه ، بحيث تنتقل حيازة المأجور ماديا او فعليا من يد المستأجر الى يد المؤجر ، او يخلي المستأجر المأجور و يعلم المؤجر بذلك . وواقعة الرد واقعة مادية يستطيع المستأجر ان يثبتها بجميع طرق الاثبات ومنها الشهادة والقرائن . اما في رد المأجور حكما او معنويا فيكون المستأجر موفيا بالتزامه بالرد بالرغم من عدم انتقال المأجور الى المؤجر ، كان تنتهي مدة الإيجار و يبقى المأجور تحت يد المستأجر بصفة وديع ، او مستعير و ليس بصفة مستأجر .² و من هذا المنطلق تتطلب الدراسة تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع . الفرع الاول محل الالتزام . الفرع الثاني مكان ، زمان و كيفية الرد. اما الفرع الثالث خصص للحالة التي يجب ان ترد عليها العين المؤجرة و مصير المصروفات .

الفرع الاول: محل الالتزام برد العين المؤجرة

بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي حق المستأجر وعليه نصت المادة 502 ق.م.ج: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا ابقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر". بموجب هذا

¹ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، المرجع السابق ، ص 321.

² عباس العبودي ، المرجع السابق ، ص 303.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

النص القانوني يلتزم المستأجر عند نهاية الإيجار أن يرد العين التي تسلمها وقت بدء انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يرد أي شيء - فلا يجوز له ان يرد للمؤجر دون رضاه شيئاً آخر و لو كان خيراً من العين المؤجرة¹. إنما يلتزم برد ذات العين التي تسلمها وقت بدء انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يجوز له أن يرد بدلاً منها شيئاً آخر و لو كانت أكبر قيمة أو أكثر منفعة من العين التي تسلمها عند بداية الإيجار²، إلا برضا المؤجر و ينبغي على المستأجر أن يرد ما تسلمه عند بداية الإيجار فعليه رد الشيء المؤجر بأكمله بدون أي نقص أو عجز، و إلا كان مسئولاً عن ذلك ما لم يثبت السبب الأجنبي أو ان الخطأ لم يصدر من جانبه³.

كما يلتزم المستأجر برد كل ما إشتملته العين من ملحقات و إذا وقع خلاف بين المؤجر و المستأجر في ذات العين إن كانت هي التي تم ردها أم لا و وقع خلاف في الملحقات التي يجب أن ترد، يجب الاحتكام إلى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم الذي تم فيه جرد تفاصيل العين و وملحقاتها، او البيان الوصفي⁴. و يجب على المستأجر أن يرد العين و ملحقاتها وفق المحضر المرفق، فإن لم يكونا قد حررا محضراً بالتسليم التزم المؤجر بإثبات ما يدعيه من نقص في العين أو انها ليست العين التي سلمها، و له وفق القواعد العامة إثبات ذلك بجميع طرق الإثبات و متى ثبت إخلال المستأجر بذلك كان ملزماً بتعويض المؤجر⁵.

الفرع الثاني : مكان، زمان و كيفية رد العين المؤجرة.

لقيام المستأجر بالتزامه نحو المؤجر برده للمأجور تستدعي واجب الدراية بمكان، زمان و كيفية الرد و لتفصيل أكثر قسم هذا الفرع بالشكل التالي :

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص592.

² لا يجوز للمستأجر أن يرد بدلاً من العين المؤجرة قيمتها و لو زادت هذه القيمة كما لا يجوز إذا رد العين المؤجرة ان يطلب تعويضاً عما زاد في قيمتها، ما لم تكن هذه الزيادة من فعله، في إيجار المصانع يجوز ان يتفق الطرفان على قيمة الآلات و المهمات وقت بدء الإيجار، على ان يعوض المستأجر عند نهاية الإيجار ما نقص من هذه القيمة و ان يسترد ما زاد، و يعرف هذا النوع من الإيجار في القانون الفرنسي BAIL A LA PRISEE رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص268.

³ علي الهادي العبيدي، العقود المسماة، المرجع السابق، ص321، انظر عباس العبودي، المرجع السابق، ص303.

⁴ المادة 476 ق م ج .

⁵ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص398.

اولا :مكان رد العين المؤجرة.

يتم الرد في المكان الذي اتفق عليه ، فإذا تخلف الاتفاق ففي المكان الذي يقضي به العرف، فإذا لم يوجد اتفاق او عرف ، طبقت القواعد العامة في هذا الصدد و التي تقضي بان يكون رد العين المؤجرة في المكان الذي حصل فيه تسليمها اي في المكان الذي وجدت فيه وقت الايجار. ¹ فإذا ما انتهى عقد الإيجار التزم المستأجر برد العين المؤجرة في المكان الذي يتحدد تبعا لطبيعة العين المؤجرة بالاحتكام إلى القواعد العامة، و التي تقضي بأنه إذا كان محل الالتزام شيئا معيننا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك ²

فمتى كان المأجور شيئا معيننا بالذات (قيمية) فمكان الرد هو المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الالتزام بالرد في وقت إبرام عقد الإيجار وبما ان العين المؤجرة عقارا وجب رده في مكان وجود العقار.

و هذا ما اتفق عليه الفقه حيث مكان الرد هو المكان الذي يوجد فيه الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار. ³

ثانيا : زمان رد العين المؤجرة.

الاجارة من عقود المدة ، وينقضي العقد بسبب تنفيذه ، في نهاية المدة المعقود عليها . إلا اذا اتفق الفريقان على التجديد . ⁴ و منه وجب معرفة مدة الايجار أولا ثم تمديد اجل الايجار فقد يكون التجديد ضمنيا او تجديد صريح و عليه سيتم التطرق الى المدة ثم التمديد في الاحكام العامة و ما اقرته النصوص الخاصة .

1 - المدة :

¹ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة عقد الايجار ، المرجع السابق، ص 334 .

² المادة 282، ق.م.ج.

³ علي الهادي العبيدي، العقود المسماة ،المرجع السابق، ص322.

⁴ نزيه لحبارة ، العقود المسماة ،البيع الاجارة الوكالة الكفالة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ،لبنان ، ط1، 2010، ص254.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

من مقتضيات الإيجار أن يعقد لمدة محدودة، فالمؤجر إذ يُحول المستأجر منفعة شيء فهو لا يمنحه هذه المنفعة على سبيل التأييد والدوام ولكن إلى مدة محدودة يعود الشيء المؤجر بعد مضيها إلى المؤجر³ كما يحدد على ضوءها بدل الإيجار وقد جاء في المادة 467 ق م ج وجوب تحديد المدة و وضع المشرع في المادة 468 ق م ج 3 سنوات كحد أقصى لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة و في حالة ما اذا ابرم العقد بمدة أطول تخفض المدة الى ثلاث سنوات .

و يعد وقت انقضاء عقد الإيجار زمانا للرد . و قد نصت المادة 502 أن زمان الرد هو عند انتهاء عقد الإيجار فوراً ، ذلك ان المستأجر يعتبر مسئولاً عن أي تأخير في رد العين دون مسوغ قانوني، أما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء مدته لأي سبب من الاسباب كأن يفسخ بسبب إخلال أحد طرفيه بالالتزامات التي رتبها عليه العقد، أو ان يتفق طرفاه على اعتباره مفسوخاً بمجرد إخلال أحدهما بالتزاماته دون الحاجة إلى حكم قضائي كما لو فسخ العقد إذا ما أصبح تنفيذ الالتزام بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلاً و هو ما يعرف بالإنفساخ¹ ، في هذه الحالة يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فوراً و دون إبطاء²، إلا إذا كان له الحق في حبس العين الذي قرره القانون للمستأجر بموجب المواد 123 و 200 فله حبسها و الامتناع عن ردها للمؤجر إذا لم يعرف هذا الاخير بالالتزامات المترتبة على عاقته، أو لم يقدم تأميناً كافياً للوفاء بها ، و يمارس الحق في الحبس بالخصوص إذا لم يوف المؤجر بالتزامه بدفع المصروفات الضرورية أو نافعة التي أنفقها المستأجر باعتباره حائزاً للعين المؤجرة، و تعويضه على ما استحدثته في العين المؤجرة .³ و التعويض الذي يستحقه نتيجة إنهاء عقد الإيجار قبل ميعاده من اجل بيعها مثلاً، كما قد يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن من تنفيذ التزامه بالرد مراعاة في ذلك لظروفه على أن يولي المستأجر في سبيل تنفيذ التزامه عناية الرجل الحريص⁴ .

2 - تمديد اجل الإيجار:

¹ المواد 119 و 120 و 121 ق.م.ج.

² رمضان أبو السعود، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص334.

³ هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 191.

⁴ المادة 210 ق.م.ج : " إذا تبين من الالتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو الميسرة، عن القاضي ميعاداً مناسباً لحلول

الأجل، مراعيًا في ذلك موارد المدين الحالية و المستقبلية مع اشتراط عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه."

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

الأصل ان الايجار ينقضي بانقضاء المدة المحددة له، غير انه اذا بقي المستأجر شاغلا للأمكنة بعد انقضاء مدة الايجار بعلم المؤجر و عدم الاعتراض على ذلك ، اعتبر عقد الايجار المنتهي مدته ، قد انعقد بصورة جديدة، حيث يعرف بالتجديد الضمني .¹ اما بخصوص ما جاء في المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 فقد قيدت عقد الايجار بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة و المستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

ثالثا : طريقة رد العين المؤجرة.

يحصل رد العين المؤجرة بذات الطريقة التي حصل بها تسليمها.² اي بوضع العين تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن هذا الاخير من وضع يده عليها دون مانع .³ وحيازتها و استغلالها دون عائق حتى و لو لم يستول عليها استيلاء ماديا طالما ان المستأجر قد اعلمه بذلك. يكفيه في ذلك أنه احاط المؤجر علما بوضع العين تحت تصرفه بأي وسيلة من وسائل العلم⁴ ، إذا كان القانون لا يشترط لذلك إخطار شكلا خاصا . و يحصل الرد الفعلي للعين المؤجرة بإخلائها مما قد يوجد فيها من منقولات، و تسليم مفاتيح الابواب إلى المؤجر⁵

و قد لا يتخذ الرد مظهرها خارجيا فيكون عند ذلك ردا حكما أو معنويا و التي تم بمجرد تغيير سبب حيازة المستأجر للعين المؤجرة، و الرد الحكمي يقوم مقام الرد الفعلي و له ثلاث صور:

1- أن تكون العين المؤجرة العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار بموجب رهن حيازي او إعاره أو وديعة، أو تكون في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يتم تجديده بعد ذلك فيكون المستأجر حائزا فعليا للعين.

¹ ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص73.

² رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص334 .

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 607 .

⁴ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص269.

⁵ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص964.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

2- أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المستأجر بعد نهاية الإيجار لكن لا كمستأجر بل على سبيل العارية أو الوديعة أو ان يقوم المستأجر بشراء العين المؤجرة فيحول إلى مالك لها، و يحدث هذا خاصة إذا اقترن الإيجار بوعده بالبيع فالترامه بالرد يصبح التزاما قبل نفسه فينقضى بإتخاذ الذمة¹.

3- رغم أن رد العين المؤجرة يكون للمؤجر شخصيا فإنه لا يوجد ما يمنع ان يتم إلى نائبه أو إلى خلفه العام أو إلى أي شخص آخر يرتضيه المؤجر كان يطلب المؤجر من المستأجر أن يسلم العين المؤجرة إلى مستأجر جديد².

و إذا كان الاصل أن الإيجار ينقضى بانتهاء مدته بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، فللعقود المبرمة قبل صدوره تخضع لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بالحق في البقاء فيتعين على المستأجر تسليم المحل السكني بالطريقة التي تسلمه عليها بإرجاع المفاتيح للمصلحة المؤجرة، و يتحقق ذلك من خلال محضر المعاينة³.

رابعا : نفقات رد العين المؤجرة.

تكون نفقات الرد على المؤجر⁴، اذ تخضع للأحكام العامة، حيث تقضي المادة 283 من القانون المدني ان المدين بالالتزام هو من يتحملها ما لم يوجد اتفاق او نص يقضي بخلاف ذلك. و منه فإنها تقع على عاتق المستأجر و يتحمل كل المصاريف التي تتطلبها عملية الرد إلا تلك الخاصة بتسليم المؤجر للعين بعد ردها من طرف المستأجر⁵.

الفرع الثالث : الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة و مصير المصروفات .

¹ هناك من الفقه من يرى أن الرد الفعلي كما التسليم له صورة أخرى هي أن يؤجر المؤجر العين المؤجرة لمستأجر آخر بعد نهاية الإيجار، و يسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثاني، فيعد قبض المستأجر الثاني للعين تسليما فعليا بالنسبة لعقد الإيجار الثاني وردا حكما بالنسبة لعقد الإيجار الأول. عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص609.

² رمضان أبو السعود، شرح احكام القانون المدني، المرجع السابق، ص335.

³ المادة 04 من المرسوم رقم 147/76.

⁴ عباس العبودي، المرجع السابق، ص304 .

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، ص192

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ، و قد يقوم بإنفاق مصروفات عليها من اجل الانتفاع بها، و منه تستدعي ضرورة التعرف على الحالة التي ترد عليها العين المؤجرة أولا ، ثم معرفة مصير المصروفات التي انفقها المستأجر ان وجدت ثانيا.

اولا : الحالة التي يجب ان ترد عليها العين المؤجرة.

فالمستأجر عليه التزام بالتسليم بنفس الطريقة التي استلم بها المحل السكني و يتحقق ذلك بإرجاع مفاتيح المسكن للمؤجر. و يتم التأكد من ذلك من خلال محضر المعاينة المحرر وجاهيا عند تسلّم العين المؤجرة او بيان وصفي بذلك، وإذا تم الرد دون ذلك، يفترض ان المؤجر قد استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس و تقوم مسؤولية المستأجر عن ما يلحق العين من هلاك او تلف ما لم يثبت انه لا ينسب اليه.¹ و خير دليل لاثبات ذلك ان يكون الطرفان وقت التسلم قد حررا محضرا يبين حالة العين و اوصافها و ما تشتمل عليه من ملحقات.² و عند إحداث نقص أو تلف، فلديوان الترقية و التسيير العقاري أن يخصم المصاريف الخاصة بالترميم و الإصلاح المحتملين، من قيمة الكفالة.³

ثانيا : مصير المصروفات.

يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار بانقضاء مدته ، اما اذا انقضى الايجار قبل ذلك لأي سبب من الاسباب التزم المستأجر برد المأجور فورا ، إلا اذا كان له الحق في حبس العين بسبب مصروفات انفقها ضرورية او نافعة و لم يستوفها بعد من المؤجر.⁴ فمن المؤكد انه في اغلب الاحيان يستدعي الانتفاع بالشيء بالشكل الجيد ان تكون هناك مصروفات. و ان حيازة المستأجر للعين المؤجرة طيلة مدة الايجار قد تقتضي منه الإنفاق عليها في سبيل المحافظة عليها، مما يجعل المؤجر عند نهاية الإيجار يتسلمها بغير الحالة التي سلمها للمستأجر للانتفاع بها، بل بحالة أحسن

¹ المادة، 503 ق م ج .

² احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 601 .

³ المادة 54 من المرسوم التنفيذي 142/08 .

⁴ رمضان ابو السعود ، شرح احكام القانون المدني ، ص 334 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

منها فهل يكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها؟ و للتعرف على ذلك يقتضي بنا الامر التفريق بين أنواع المصاريف التي أنفقها و التي لا تخرج من كونها ضرورية، نافعة او كمالية.

1 - المصروفات الضرورية .

قد تفرض الضرورة الملحة تدخل المستأجر من اجل المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك أو التلف.¹ بإنفاقه لبعض المصروفات، حيث يجب التفريق بين المصروفات الضرورية التي تنفق في سبيل حفظ العين المؤجرة من الهلاك و الابقاء عليها، و بين الترميمات الضرورية اللازمة لإمكانية الانتفاع بالعين المؤجرة و لو لم تكن لازمة لحفظها من الهلاك أو التلف.

و تعد من المصاريف الضرورية المصاريف التي ينفقها المستأجر من اجل تقوية الاعمدة و الاساسات و اصلاح أسقف المنزل المتهاوي و قيامه بإفراغ اجزاء البناية التحتية من المياه التي تغمرها لحمايتها من وهن أساساتها، و هذه المصاريف في الاصل يلزم المؤجر بإنفاقها من اجل صيانة العين المؤجرة، اما ما يكون المستأجر قد أنفقه في هذه الغاية بدلا منه و لا فرق بين حصوله على ترخيص من المؤجر او بدونه² ، فقد الزم المشرع المؤجر بان يدفع للمستأجر هذه المصروفات التي أنفقها باعتباره كان حائزا للعين و المؤجر هو مالکها³ ، و يشترط لتطبيق هذا الحكم و لإمكانية الرجوع على المؤجر بهذا النوع من المصاريف إعداره بالقيام بها بموجب محرر قضائي و اتصافها بالاستعجال⁴ . و على ذلك يحق للمستأجر أن يسترد ما أنفقه من مصروفات ضرورية كما يكون له حق استيفائها بامتياز على العين المؤجرة و له كذلك حق حبسها حتى يستوفي هذه المصروفات .

2 - المصروفات الكمالية .

المصروفات الكمالية هي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر في سبيل تزيين العين و زخرفتها، كزخرفة اسقف الغرف و تكسية الحيطان بالورق او تلوينها.⁵ مما يجعلها تبدو في مظهر

¹ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 339 .

² عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 431.

³ المادة 839 ق.م.ج : "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة..."

⁴ المواد 480 و 497 ق.م.ج.

⁵ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 615 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

أكثر جمالا ، فهذه المصروفات الكمالية لا يستطيع المستأجر الرجوع بها على المؤجر ، بل يجوز له ان يزيل ما استحدثه من منشآت بشرط أن يرد العين المؤجرة إلى ما كانت عليه من قبل، و يجوز للمؤجر إذا رأى مصلحة في ذلك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم¹. كما ان وضع و تركيب التجهيزات اللازمة من ماء او غاز او كهرباء او وصلها بشبكة الهاتف ، مما يجوز للمستأجر ان يحدته من تغييرات في العين المؤجرة استثناء من الاصل بناء على المادة 493 من القانون المدني، و الذي يتحمل اعباءها بنفسه . غير ان بعض الفقهاء يرون ان هذه الخدمات و ما شابه ذلك تزيد من الانتفاع و بالتالي تزيد قيمة العين المؤجرة ذاتها. و رغم وجاهة هذا الرأي إلا انه لا يجد مجالا للتطبيق امام المادة سالفه الذكر².

3 - المصروفات النافعة .

قصد تحسين العين المؤجرة و زيادة منفعتها ينفق المستأجر مصروفات، مما يزيد في قيمة العقار المؤجر³. فهي لا تعتبر ضرورية للمحافظة على العين المؤجرة كما انها لا تعتبر مجرد تنميق و تزيين ، و إذا أنفقت هذه المصاريف في سبيل القيام بالترميمات التاجيرية، فهذه الالتزامات لا يلتزم بها المؤجر بل تكون على عاتق المستأجر اصلا فلا يجوز له بالرجوع بقيمتها على المؤجر .⁴ كإصلاح الزجاج المتهشم أو إصلاح كواليب الأبواب فعقد الإيجار يقتضي أن تكون على المستأجر، أما إذا أنفقت في القيام بترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين فإن المؤجر هو من يتحملها كإصلاح عطب أصاب الأسطح أو الأرضيات و غيرها، و قد تكون الغاية من إنفاق هذه المصروفات النافعة إحداث إضافات للعين و تحسينها مما يزيد في قيمتها عما كانت عليه في السابق كوضع معدات المياه و الكهرباء و الغاز⁵، و إجراء تجديدات في العين المؤجرة و في ملحقاتها.

¹ المادة 839، ف 2 ق.م.ج.

² هلال شعوة ، المرجع السابق ،ص 199.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ،ص 616 .

⁴ هلال شعوة ، المرجع السابق ،ص 197.

⁵ إن وضع تجهيزات في العين المؤجرة وفق ما تنص عليه المادة 493 ق.م.ج يعتبر استثناء من الأصل الذي يمنع إحداث تغييرات في العين المؤجرة و جعل المستأجر هو من يتحمل نفقاتها لوحدته حتى و لو ساعده في ذلك التزم برد ما أنفقه، و من الفقه من يرى أن هذا النوع من النفقات تعتبر كمالية على الرغم من انها تزيد في الانتفاع بالعين مما يزيد في قيمتها على أساس أن نفقاتها تكون على

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

لقد فرق المشرع الجزائري في المادة 492 من ق.م بين حالتين، حالة قيام المستأجر بهذه التحسينات دون إذن مكتوب من المؤجر أين يلتزم المستأجر بإزالتها و إرجاع العين إلى ما كانت عليه في السابق كما يلتزم بدفع تعويض عن الضرر الذي قد ينتج عن هذه الإزالة، و يكون للمؤجر استبقاء هذه التحسينات مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن العين المؤجرة بسبب هذه التحسينات، كما يجوز للمستأجر أن يطلب نزع هذه التحسينات إذا كان ذلك لا يلحق ضررا بالعين المؤجرة إلا إذا رأى صاحب العين استبقائها وفق ما سبق¹، أما الحالة الثانية أن يحدث المستأجر هذه التحسينات بإذن مكتوب من المؤجر ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفقه من مصاريف أو ان يطالب بقيمة ما زاد في العين من جراء هذه التحسينات². كما ان المادة 839 من القانون المدني تحيلنا الى المادتين 784 و 785 بخصوص هذه المصروفات والتي تنص في فحواها على ان للمؤجر الرجوع على المستأجر الذي اقام منشآت دون علمه في اجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت بإزالتها مع التعويض عن الضرر ان اقتضى الحال ذلك ، مع مراعاة حسن النية .

و خلافا للقواعد العامة التي تقضي بجوازية رجوع المستأجر على المؤجر فالمادة 12 من الملحق الثاني لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 142/08 تلزم المستأجر بالتعهد بالألا يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع و عن كافة التركيبات و التحسينات أو الإصلاحات التي أدخلت على الأمكنة حتى و لو كانت مصروفات نافعة لزيادة الانتفاع بالعين المؤجرة . بل و اكثر من ذلك منح المشرع

المستأجر و تبريرهم لذلك أنه لا مجال لتطبيق حكم هذه المادة و أن المستأجر لا يحق له المطالبة بما أنفقه حيث أنه لا يعقل أن نلزم المستأجر بأن يرد ما أنفقه فيها ثم نعود ونمنح له الحق في المطالبة بما أنفقه من مصاريف في سبيل إنجازها . عن هلال شعوة، المرجع السابق، ص199.

¹ المادة 785 ق.م.ج.

² ترى الأستاذة محمدي فريدة و بحق أنه و باعتبار أن التغييرات التي يحدثها المؤجر دون إذن يعد إخلالا بالتزامه بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة، من المفروض إذا كانت ازلتها تلحق ضررا بالمؤجر أن يحكم المشرع حقيقة المؤجر في إستيفائها دون دفع أي تعويض لأن المستأجر يعتبر سيء النية هنا لأنه يأخذ ترخيص المؤجر عند القيام بها و لا يصح القول في هذه الحالة أن المؤجر قد اثرى على حساب المستأجر دون سبب لان الإثراء هنا لم يكن بغير سبب و إنما سببه إخلال المستأجر بالتزامه و عدم قدرته على تنفيذ التزامه عينا، عن هلال شعوة، المرجع السابق، ص198.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

للمؤجر حق مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة لحالتها الاولى عند عدم حصوله على ترخيص من ديوان الترقية و التسيير العقاري¹.

كما تجدر الاشارة ان هذه الاحكام حول كل نوع من انواع المصروفات ليس من النظام العام ، بل انما لا تعهد ان تكون احكاما مكملة لإرادة المتعاقدين و يجوز الاتفاق على مخالفتها.²

المطلب الثاني : عدم جواز التصرف في العين المؤجرة و جزاء الاخلال بالتزام الرد.

سعيًا من المشرع لضبط التعاملات و خاصة الحساسة منها ، ذات الطابع الاجتماعي و الاقتصادي و حفظًا للحقوق و منع التجاوزات و المضاربة ، اضى بعض الاحكام على هذا النوع من العقود و اوجد جزاءات لردعها، و سيظهر ذلك من خلال الفرع الاول الذي يتضح فيه عدم جواز التصرف في العين المؤجرة ، اما الفرع الثاني فسيكشف الجزاءات المقررة في هذا الشأن .

الفرع الاول : عدم جواز التصرف في العين المؤجرة.

ليس للمستأجر إلا حق شخصي قبل المؤجر . و لكنه يستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع و الهبة و غيرها من التصرفات ، و له ايضا ان يرهنه رهنا حيازيا و ان يؤجره و ان يعيره ، و ما هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي تميز التصرف في الحقوق الشخصية كما تميز التصرف في الاعيان . و المستأجر في كل ذلك انما يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر .³ لكن بالنظر الى المادة 505 من القانون المدني نجدها لا تميز التنازل عن الحق في الايجار و لا الإيجار من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

اولا : نقل حق الايجار (التنازل).

نقل حق الايجار او ما يعرف بالتنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر ، و حوالة دين بالنسبة الى التزاماته. فيجب بوجه عام اتباع الاجراءات التي تخضع لها حوالة الحق و حوالة الدين . و لما كانت حوالة الحق لا تنفذ في حق المدين إلا بإعلانه بالحوالة او بقبوله اياها.⁴ ومنه

¹ المادة 17 من الملحق الثاني لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 142/08.

² هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 200 .

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 661 .

⁴ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 663 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

وجب اعلام المؤجر وإبداء موافقته كتابيا ، ويبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته طبقا للمادة 506 من القانون المدني .اما بخصوص القواعد الخاصة ، فقد منعت التنازل عن حق الايجار بموجب المادة 44 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي 142/08 .

غير أن هذه القاعدة عليها استثناءات ، و في ظل التطورات الاخيرة و الازمات التي تمر بها البلاد في هذا الشأن، و قصد تحصيل الاموال من جهة ، و البث النهائي في القضايا المتراكمة،¹ من جهة اخرى محاولة منه القضاء على ازمة السكن و ضبط البطاقية الوطنية للسكن من جهة اخرى ، و التي استحدثت بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 142/08 .

و مما لاشك فيه أن من بين الملفات التي اثقلت المحاكم و ازدادت تأزما هي تلك المتعلقة بنقل حق الايجار و التي اشتهرت بتسمية المفتاح دون اذن مكتوب من المؤجر و التي استدعت الضرورة باصدار المرسوم التنفيذي رقم 16- 310 بتاريخ 30 نوفمبر 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري. و الذي فصل في اغلبية القضايا المطروحة على القضاء بتسويته لهذه السكنات و اعطائها الصبغة القانونية. حيث تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى بالأجرة المستحقة عليه ، و تكون الأجرة المستحقة هي الموجودة بالعقد الأصلي أو بالعقد الخاص بالإيجار من الباطن إن كانت أعلى.

فطبقا للمرسوم 08-142 فإن المستأجر ملتزم عند البدء بالانتفاع بالعين أن يشغل السكن

شخصيا و بصفة دائمة مع أفراد عائلته و يترتب عن ذلك ما يلي:

¹ إن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري، تنقضي بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر إما عن طريق التنازل و هذا بالنسبة للسكنات المستغلة قبل جانفي 1981 ، و إما عن طريق البيع و هذا بموجب القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 افريل 1986 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد 1981 و قبل أكتوبر 1992 و إما تنتقل ملكيتها عن طريق البيع بالإيجار و هذا بموجب المرسوم رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992، ثم صدور المرسوم التنفيذي 310/16 بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

- 1 - عدم إيجار المسكن: لا يجوز للمستأجر أن يأجر كل السكن أو بعضه للغير و مع ذلك فإن الكثير من مستفيدي هذه السكنات يأجرونها من الباطن بأثمان باهظة دون اتخاذ جزاءات من طرف المؤجر.
- 2 - عدم التنازل عن حق الإيجار: بالرجوع للمرسوم التنفيذي 08-142 نجد أن المادة 44 فقرة 4 تنص على أن المستأجر يلتزم عند البدء بالانتفاع بالأمكنة بأن لا يتنازل مطلقا عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض.
- حيث أنه لا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة وان لا يعمل على شغلها ولو بصفة مؤقتة وبناء عليه فإنه لا يجوز التنازل عن الإيجار ولا الإيجار من الباطن، لكن فيما بعد صدور مرسوم تنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 11 نوفمبر 2016 و الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري ، ويتم ذلك بشروط بناء على المادة 02 منه الذي جاء في فحواها :
- لا يستفيد من نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية و التسيير العقاري ، سوى الاشخاص:
- الذين لهم صلة قرابة (الفروع و الاصول) مع المستأجر و يستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الاجاري و بصفة استثنائية :
- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة او مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 .
- كل شاغل اخر الذي ليس لديه صلة قرابة او صلة مصاهرة مع المستأجر ، المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 .
- ولا يكون ذلك معلقا على شرط القبول الصريح و الكتابي من المؤجر. بعد تصفية جميع مبالغ الايجار غير المدفوعة و تعهد طالب نقل حق الايجار باقتناء السكن المشغول طبقا للمواد 3 ، 4 ، 5 على التوالي.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

و الملاحظ ان المشرع قد فتح المجال لمن لهم صلة قرابة (الاصول و الفروع) بالمستأجر و الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة بعدم تحديد سنة الاستلام او الوضع حيز الاستغلال . كما تعمد الفصل بين من لهم صلة القرابة او المصاهرة مع المستأجر و من ليس لهم صلة به و هذا لتحصيل الغرامة المالية و المقدرة بـ 10 % لمن لديهم صلة بالمستأجر ، و 20 % من ليس لديهم صلة طبقا للمادة 06 من ذات المرسوم كما قام بتحديد تاريخ الاستفادة او الوضع حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 .

ثانيا : منع التبادل دون الموافقة الصريحة من المؤجر .

قد يرغب المستأجرون الشاغلون لل سكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بموجب عقود قانونية ، في تبادل السكنات اما بسبب الحي او مكان العمل او رغبة في التغيير الى غير ذلك من الاسباب ، حيث اجاز لهم المشرع ذلك شريطة اعلام المؤجر و بترخيص منه ، مع بقاء التزامات الطرفين قائمة اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يشغلونه حيث نصت المادة 15 من المرسوم 147/76 على ما يلي " يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة و المستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضلل المستأجر الذي قام بالتبدل، ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمترل كان يشغله قبل التبدل " إلا ان هناك تجاوزات في هذا الصدد حيث يتم التبادل فيما بينهم دون إذن صريح من لجنة منح السكن، وكان موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات في القرار الذي جاء فيه " من المقرر قانون 1 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وان قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون¹.

رابعا : اثبات العقد.

ان معظم المنازعات الناتجة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع؛ خاصة في حالة الإخلال بالتزامات 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 . وقد منح المشرع ديوان الترقية و التسيير العقاري بإعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، عند إخلال المستأجر بالتزاماته أن يبادر برفع دعوى إثبات عقد الإيجار أمام الجهة القضائية المختصة. حيث ان إثبات العقد لا يكون إلا بالكتابة طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي 142/08 وفق نموذج عقد الإيجار و دفتر الشروط المتعلقة به حسب الملحقين الاول و الثاني المرفقين لذات المرسوم المذكور سابقا و يترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني و للمؤجر استصدار حكم بطرده.

كما لديوان الترقية و التسيير العقاري رفع دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار ضد الأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار بالمعنى الذي بيناه سابقا و رفض إخلاء الأمانة فهو بمثابة تعدي، يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا لجعل حد له و في ذلك صدر قرار² جاء فيه " حيث أن إختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر و مرور زمن قصير على واقعة المنازعة بل يتوفر الركن الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون حق و لا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض و حيث أن في دعوى الحال أثبت قاضي الاستئناف بأن الطاعنة شاغلة بدون سند، و هذا يكفي لمنح الإختصاص لقاضي الاستعجال " . حكم عن محكمة البلدية، قسم العقاري ، القضية رقم 02/211 المؤرخة في 2002/06/08 " ... حيث أن المدعي (ديوان الترقية) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين و طرد المدعى عليه و كل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... و إلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من 1991/10/01 إلى غاية

¹ القرار رقم 54853 المؤرخ في 1989/12/04 المجلة القضائية العدد 02 لسنة 1991 ص131.

² قرار رقم 36949 المؤرخ في 1992/10/19، المجلة القضائية، ص205.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

صدور الحكم و تنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 دج وإلزامه بتعويض قدره 20.000 دج حيث أن المدعى عليه قد أخلى بالتزاماته رغم اعذاره من طرف المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي و المتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين... " ، و صدر عن المحكمة العليا قرار¹ يؤكد ذلك.

الفرع الثاني : جزاء الاخلال بالتزام رد العين المؤجرة .

يكون المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة اذا ما ابقاها في حيازته دون وجه حق او اذا ردها ردا معيبا ، كما قد يكون قد تأخر في رده او على غير حالتها عند التسليم ، ففي كل الاحوال السابقة يكون للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني اذا كان ذلك ممكنا ، كما يكون له المطالبة بالتعويض جبرا للضرر الذي لحقه جراء هذا الاخلال .² على ان قرينة الاستلام على حالة حسنة يمكن اثبات عكسها، وعبئ الاثبات يقع على المستأجر ، فإذا تغيرت حالة المأجور لسبب غير الاستعمال العادي تعين على المستأجر اعادته الى حالته التي كان عليها.³

اولا : التنفيذ العيني .

يجوز للمؤجر ان يطلب تنفيذ المستأجر لالتزامه عينا اذا كان ذلك ممكنا، كما اذا بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الايجار و لم يردها ، فللمؤجر ان يطلب الحكم بإخراج المستأجر قهرا اذا كان الايجار لم يتجدد ضمنيا.⁴ حيث يتم التنفيذ طالما أن العين قائمة في حيازته لم تهلك⁵ ، و للمؤجر في ذلك دعويان دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجرا مطالبا فيها تنفيذ التزام المستأجر عينا و هي دعوى الإخلاء ، كما يجوز للمؤجر في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المستعجل لطلب إخلاء العين و طرد المستأجر منها لان وضع يد المستأجر عليها يعتبر غير قانوني و يعد بمثابة الغاصب لها دون وجه

¹ قرار رقم 101918 المؤرخ في 1993/10/26، (غير منشور).

² هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 193 .

³ نزيه لحبارة ، المرجع السابق ، ص 256 .

⁴ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 612.

⁵ رمضان أبو السعود، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص 337.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

حق، فيجوز إخراجه منها قهرا بدعوى استعجالية ، لكن هذا يفترض عدم وجود شبهة أو نزاع جدي يتعلق بانتهاء الإيجار¹.

اما الدعوى الثانية التي يملكها المؤجر ، فهي دعوى عينية يرفعها بصفته مالكا لها او له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي و هي دعوى الاستحقاق امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار، و يلجا إلى هذه الدعوى عادة إذ تعذر عليه إثبات عقد الإيجار إذا ما لجأ إلى دعوى الإخلاء، و إذا ادعى المستأجر أن له الحق في البقاء في العين المؤجرة على الرغم من ان الإيجار قد انتهى مستندا في ذلك إلى صفة اخرى غير صفته كمستأجر، كان للمؤجر اللجوء إلى دعاوى الحيازة على اساس ان المستأجر يعتبر حائزا عرضيا و إن حيازة المؤجر هي الحيازة القانونية و ما بقاءه في العين المؤجرة إلا إعتداء على هذه الحيازة².

إذا كان المستأجر قد اختلس الشيء المؤمن عليه فيعتبر مبدد الشيء المؤجر و يعتبر خائنا للأمانة كان يقوم ببيعه أو رهنه³ ، و يجوز للمؤجر توقيع غرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه المستأجر عن رد العين المؤجرة إكراها له و حثا على تنفيذ التزامه بالرد⁴.

إذا تعدد المستأجرون للعين المؤجرة أو توفي المستأجر عن عدة ورثة فللمؤجر أن يطالب أي منهم بردها بكل ملحقاتها و مشتملاتها و لا يمكن للمستأجر أو للوارث أن يتذرع برد حصته فقط بحكم أن الالتزام بالرد لا يقبل الانقسام⁵، أما إذا كان رد العين غير ممكن فلا يكون للمؤجر إلا المطالبة بالتعويض⁶.

ثانيا : التعويض .

¹ برهان محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، طبعة 2006، ص211، انظر عصام

انور سليم، المرجع السابق، ص466

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 194.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص614.

⁴ المادة 173 و 174 ق.م.ج و المادة 471 ق.إ.م.ج.

⁵ المادة 236 ق.م.ج.

⁶ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 195 .

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

إذا اخل المستأجر بالتزامه من رد العين ، سواء كان ذلك بعدم ردها اصلا ، او بالتأخير في ردها ، او بردها ناقصة ، او بردها تالفة او هالكة ، او بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد، او اخلاها دون ان يضعها تحت تصرف المؤجر على الحالة الواجبة في الرد .¹ و تعذر التنفيذ العيني فالمستأجر يكون مسئولا عن ذلك و لما كان التزامه برد العين المؤجرة التزام بتحقيق غاية فلا يستطيع درأ هذه المسؤولية عن نفسه إلا إذا ثبت أن تعذر الرد إنما يرجع إلى سبب أجنبي و إلا وحب عليه تعويض المؤجر عن الاضرار التي لحقت به من جراء الامتناع عن رد العين أو التأخر في ذلك ، فيما عدا حالة الهلاك أو التلف فيكتفي بإثبات أنه بذل عناية الرجل العادي كما سبق ذكره و في هذا المجال لا محل للحديث عن الفسخ لأنه من المفروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلا معنى للفسخ² ، و يجب للحكم بالتعويض أن يكون المؤجر بعد انتهاء الإيجار قد اعذر المستأجر بوجوب التسليم إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك³. كما اجبر المشرع المستأجر على ضرورة تعويض المستأجر باعتبار القيمة الايجارية و باعتبار ما لحق المؤجر من تعويض طبقا للمادة 502 من القانون المدني . و يتم تقدير التعويض بالنظر إلى الضرر الذي اصاب المؤجر فإذا كان بسبب الهلاك أو التلف يكون بمقدارهما الذي اصاب العين، و منه يمكن تمييز صورتين لقيام التعويض ، فقد يكون تعويض عن التأخير ، او تعويض بسبب التلف .

أ – التعويض عن التأخير :

إذا ابقى المستأجر العين المؤجرة الى ما بعد نهاية الاجارة ، بالرغم من طلب التخلية ، او اي عمل من هذا النوع يدل على عدم رضا المؤجر كان ملزما بتادية عوض اليه.⁴ نصت المادة 503 عن حالة موجبة للتعويض و هي الحالة التي يبقي فيها المستأجر العين تحت يده دون مصوغ قانوني، فيلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير و الذي يجب أن يراعى فيه أمران و هما القيمة الإيجارية للعين المؤجر و التي تراعى في تقدير التعويض هي اجرة المثلين أي ما يماثل العين المؤجرة بالنظر إلى قيمتها

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص611 .

² عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 428، انظر عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص466.

³ علي هادي العبيدي، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص302.

⁴ نزيه لحبارة ، المرجع السابق ، ص255.

الفصل الأول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر

الإيجارية وقت انتهاء الإيجار و ليس الأجرة التي كانت سارية في الإيجار المنتهى ، و يكون التعويض عن التأخر في رد العين المؤجرة عن كل المدة التي أبقى فيها المستأجر العين تحت يده ، و تعد أجرة المثل بمثابة تعويض لا بدل إيجار¹ ، عما يكون قد لحق العين المؤجرة من ضرر نتيجة التأخير إعمالاً لقاعدة ما لحق المؤجر من خسارة و ما فاته من كسب، و هو تعويض إضافي عما أصابه كتفويت فرصة التأجير لشخص آخر².

ب - التعويض عن التلف:

ففي الحالة التي يستحيل فيها على المستأجر رد العين المؤجرة أو احد ملحقاتها لسبب يعود إليه كفقدانها أو هلاكها التزم المستأجر بتعويض المؤجر عن العين ذاتها أو عن الجزء الذي يتيسر رده³. وقد اجاز المشرع للمؤجر رفع دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية في حالة رفض المستأجر القيام بها رغم إنذاره و بغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك، و قد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار، قضية رقم 05/171 المؤرخة في 2005/06/29 و جاء فيها: "... حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها و حيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار... و حيث جاء في هذا العقد أن المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة... و حيث أن المدعي أعذر المدعى عليه بهذا التغيير و طالبه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها... حيث أن تصرف المدعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة مما يتعين إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها".

¹ تجدر الإشارة أنه ليس المؤجر المطالبة بالتعويض عن تأخر المستأجر عن تسليمه العين إذا كان هذا الأخير حابساً إياها إلى حين استيفاء من المؤجر ما أنفق عليه في قيامه بالترميمات مثلاً.

² رمضان أبو السعود، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص338.

³ المادة 176 ق.م.ج.

الفصل الثاني :

التزامات المستأجر

اتجاه العين المؤجرة

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة .

لما كان القصد من عقد الايجار الحصول على المنفعة باستعمال العين المؤجرة، و مقابل الانتفاع بها يقع على المستأجر جملة من الالتزامات و التي يسأل عن اخلاله بها .فحسب القواعد العامة في القانون المدني (المادة 491) فان هذا الالتزام جعل على عاتق المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق ووجب على المستأجر استعماله بحسب ما اعدت له ، وأضاف المشرع في المادة 495 ق.م ، بأنه : " يجب على المستأجر ان يعتني بالعين المؤجرة و ان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي . " و هو مسؤول عما يلحق العين اثناء انتفاعه بها من فساد او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا . " مع تشديد المسؤولية على المستأجر . و أصبح المستأجر يتحمل مسؤولية عدم استعمال الاصل المؤجر وفقا للتعليمات و كذلك اتخاذ جميع الاجراءات المناسبة لإبقائه في حالة جيدة للاستعمال .¹

و هذا ما اكدته المادة 495 ق.م على انه يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر ، باستعمال هذا الاصل حسب الاستعمال المتفق عليه و ان يحافظ عليه مثلما يفعله رب الاسرة الحريص،

و بناء على ما سبق و قصد دراسة هذين الالتزامين سيقسم هذا الفصل الى مبحثين ، يستعرض في المبحث الاول التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق ، يعرض في المطلب الاول مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة خلال بالالتزام في المطلب الثاني . اما المبحث الثاني فقد خصص لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، يوضح في المطلب الاول مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة و جزاء الاخلال بالمحافظة عليها في المطلب الثاني .

المبحث الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة .

لقد قرر المشرع على كل من المتعاقدين واجب المحافظة على العين المؤجرة ، و يقع على المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه و لا يجوز له ان يحدث تغييرا بها بشكل

¹ Daniel Crémieux israel les problèmes juridiques comptables et fiscaux du leasing et crédit-bail mobilier. Paris 1974 II .p 54

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

مخالف للغرض المخصص لها او ان يقوم بأي عمل عليها دون اذن المؤجر .¹ و اذا ما أخل المستأجر بالتزامه جاز للمؤجر توقيع الجزاء المرتب قانونا على اساس الاخلال بالالتزامات التعاقدية ،وعليه سيتم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين ، يعرض في المطلب الاول مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق ، اما الثاني فسيخصص لجزاء الاخلال بالتزام استعمال العين المؤجرة .

المطلب الأول: مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة .

إن المنفعة المقصودة من المأجور تتحدد بالاتفاق أو تعرف من طبيعة العين و ما أعدت له و على نحو ما جرى عليه العرف. و قد يحصل الاتفاق على نوع الاستعمال ليس صراحة و إنما ضمنا إلا أن ذكر مهنة المستأجر في العقد لا يعد دليلا قاطعا على اتجاه إرادة المتعاقدين إلى استعمال المستأجر المأجور لممارسة هذه المهنة. إنما هو مجرد قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها. و إذا لم يكن هناك اتفاق على وجه استعمال المأجور لا صريح و لا ضمني ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يستعمل المأجور بطريقة تتفق مع ما أعد له المأجور من غرض و طبقا لما جرى عليه العرف .² و قد اكدت المادة 491 من ق. م . ج على ذلك ، حيث ان كيفية استعمال العين المؤجرة تختلف عما اذا كان الاستعمال مبيّن في العقد مما يستوجب معه استعمال العين المؤجرة كما جرى الاتفاق عليه في العقد، او كان غير مبيّن فيه مما يجب الاستعمال حسبما اعدت له ففي كل الاحوال على المستأجر استعمال العين المؤجرة و الالتزام بعدم تركها دون استعمال على النحو الذي يلحق ضررا بها.³

الفرع الأول: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له .

يلتزم المستأجر في استعمال العين المؤجرة بالمتفق عليه ، فإن لم يوجد اتفاق يستعملها فيما أعدت له ، اذ يلتزم المستأجر ببذل عناية الرجل المعتاد في استعمال العين المؤجرة اي استعمالها في الوجه المخصص لها.⁴ ولا يجوز له إحداث تغييرات بها بدون إذن المؤجر ، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك ويسأل المستأجر عن كل تلف أو هلاك ناتج عن إهماله أو استعماله غير المألوف.

¹ مجيد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 62.

² على هادي العبيدي ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 310.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 539.

⁴ هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، مكتبة الاشعاع القانونية، الاسكندرية ، ط 2، 1998، ص 408.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

أولاً: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

الاصل ان يبين في العقد الغرض الذي من اجله استأجرت العين ، ¹ و يتفق طرفي العقد على الصورة التي يجب ان تستغل بها ، فيحضر عليه استعمالها في غير ما جاء في محتوى العقد، فهذا الاتفاق يقيد حرية المستأجر في انتفاعه بالعين من جهة ويعتبر مرجعا له لتحديد حقوقه من جهة اخرى. ² ومنه يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه في العقد، ويحترم التخصيص ، وهو أن يكون مخصص للسكن ولا يجوز للمستأجر تحويله لمحل تجاري أو مهني أو حرفي إلا بالموافقة الصريحة و الكتابية من المصلحة المؤجرة ⁽³⁾ ، وفي هذه الحالة تنظم العلاقات بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير. بموجب الأحكام المتعلقة بإيجارات المحال المعدة للاستعمال الجديد. وعند اخلاله بالالتزام يفقد حقه في اعادة تجديد الايجار . ⁴ و لا يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض عن التحسينات التي أدخلت بمعرفته على الأمكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه في المطالبة بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى في حالة ما إذا دون ترخيص منه، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الملحق الاول بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08.

ثانيا: الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له .

في غياب الاتفاق على الصورة التي يجب ان تستغل بها العين المؤجرة في العقد و تحديد غرض الاستعمال ، وجب عليه استعمال العين فيما أعدت له وطبيعة العين هي التي تدل على الوجه الذي يجب ان تستعمل فيه ⁵، او وفق ما كان مستعمل عليه الشيء من قبل او الى العرف او العادات المتداولة بين الافراد في معاملاتهم. ⁶ و اذا لم تسعف طبيعة العين في تبيان الغرض الذي يجب ان

¹ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 297.

² علي هادي العبيدي ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 287.

³ المادة 04 من الملحق الاول من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، المرجع السابق.

⁴ Pascal puig .contrat spéciaux .hyper cours .cours . document .exercice.2^{eme} édition .daloz.1999.p 378.

⁵ هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 149.

⁶ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 541.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

تستعمل فيه على وجه التحديد، كان على قاضي الموضوع ان يحدد الغرض بالاستئنا د الى القرائن كطريقة اعداد العين و الجهة الموجودة فيها ، و العرف السائد الى غير ذلك من القرائن.

فديوان الترقية والتسيير العقاري ، يؤجر سكنا ويشترط في الشيء المؤجر طبقا للقواعد العامة أن يكون موجودا وقت إبرام العقد ، أو ممكن الوجود ، أن يكون معيننا بذاته أي تعيين الشيء المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر ¹. كما يجب تحديد الانتفاع المقصود من الشيء

المؤجر كبيان أن الشقة أجزت للسكن ، بالإضافة إلى ما سبق يجب أن يكون الشيء المؤجر غير مخالف للنظام العام ² كما يشترط في السكن المؤجر أن يكون سليما وصالحا للسكن . ويترتب على إبرام عقد الإيجار دون تحديد السكن محل الإيجار إلى انعدام محل التزام المؤجر ومنه يقع عقد الإيجار باطلا طبقا لنص المادة 93 من القانون المدني باعتبار المحلات المعدة للسكن تعد من الأشياء القيمية التي يجب تعيينها بالذات ليتم تمييزها عن غيرها . فإذا استعمل المستأجر العين في غير ما اعدت له قامت مسؤوليته عن ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر ، و منه فقد خالف حدود الاتفاق او ما جرى عليه العرف و الضمان يكون اما بالتنفيذ العيني او بالتعويض العادل .³

ولقد أكد المشرع في عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 142/08 على ضرورة تحديد الأمكنة المؤجرة بذكر طبيعة المكان وموقعه وعدد الغرف التي يتكون منها وملحقاته إن وجدت.⁴ وإذا أحل المستأجر بهذا الالتزام يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد مع تظلم المستأجر طبقا للمادة 04 من الملحق الاول بذات المرسوم .

الفرع الثاني: الالتزام بالاستعمال الشخصي وعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال .

سعيًا للقضاء على أزمة السكن التي ارهقت الدولة و ميزانيتها و في سبيل تحقيق الاستقرار في هذا المجال ، افرد المشرع جملة من المراسيم ، فالمستأجر صاحب حق شخصي قبل المؤجر وعند استئجار

¹ المادة 3 من الملحق الاول بالمرسوم التنفيذي 142/08.

² بن رقية بن يوسف، كتاب أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط 2، 2002، ص229.

³ عباس العبودي ، المرجع السابق ، ص 29 .

⁴ المادة 03 من عقد الإيجار النموذجي ، الملحق الاول بالمرسوم التنفيذي 142/08 .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر تجاه العين المؤجرة

مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، يشترط في المستأجر أن تتوفر فيه أهلية الإدارة، باعتبار أن قصد المستأجر هو السكن لا القيام بعمل من أعمال الت صرف. و يشترط في المستأجر كذلك تحديد هويته بالتدقيق ، إضافة للشروط الواجب توافرها فيه والتي يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين بناء على ما جاء في شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري الواردة في المرسوم التنفيذي 142/08 ، حيث يلتزم المستأجر عند الاستفادة من المسكن أن يشغله بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه ، و هذا ما نصت عليه المادة 47 من ذات المرسوم ويترتب على ذلك التزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب ما تم الاتفاق عليه .

أولاً: الالتزام بالاستعمال الشخصي للعين المؤجرة.

لما كان حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة هو حق شخصي و ليس حقا عينيا مما يجيز للمستأجر التصرف فيه كالتنازل عن حق الايجار او التأجير من الباطن ، اي في جميع الحالات التي تتناول الحقوق الشخصية،¹ و هذا طبقا للقواعد العامة ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك . بناء على ما سبق ذكره و يجب على المستأجر عند الاستفادة من المسكن، أن يشغله بصفة أصلية و شخصية و عادية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه شخصيا ، أي لا يجوز له ان يسئ استعماله كإحداث ضجيج بسبب ممارسته لأعمال في ساعة متأخرة من الليل، أو قيامه باستعمال المأجور لأغراض غير مشروعة، و هذا طبقا للقواعد الخاصة. فالأصل فيها عدم جواز التنازل او التأجير من الباطن دون اذن الكتابي من المؤجر.²

و تجدر الاشارة ان المشرع اوجد نظاما معلوماتيا لفرض الرقابة و السيطرة على التلاعب و كذا استغلال عدة مساكن عبر الوطن من خلال انشائه للبطاقية الوطنية للسكن³. حتى يتسنى للمصالح المعنية من ضبط و جرد المستفيدين من هذا البرنامج عبر التراب الوطني .

ثانيا: الالتزام بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال .

¹ انور طلبية ، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق ، الاسكندرية ، 1985، ص 304.

² المادة 44 من المرسوم التنفيذي 142/08.

³ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 142/08.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

كما لا يجوز للمستأجر ان يستعمل العين في غير ما ادت له ، كذلك لا يجوز له ان يترك العين دون استعمال اصلا اذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين .¹ فيقع عقد الإيجار على المنفعة، و الحصول على هذه المنفعة يقتضي من المستأجر استعمال المأجور بل و يترتب على المستأجر مسؤولية أي ضرر يلحق بالمأجور ينشأ عن عدم استعماله خلال فترة الإجارة، خاصة اذا كان في تركها بغير استعمال ما يضر بها.² حيث لا يجوز له تركه دون استعمال إذا كان ذلك يضر بالمأجور، بسبب عدم النظافة او عدم التهوية مما ينتج عن ذلك انتشار الحشرات الضارة أو اعتداء الغير على بعض أجزائه و ذلك بسبب عدم وجود من يجرسه.³ كما عدم شغل الأمكنة من قبل المستأجر لمدة ستة أشهر دون انقطاع ، لا هو و لا أفراد عائلته يترتب عليه إنهاء العلاقة الإيجارية عن طريق الفسخ بمبادرة من ديوان الترقية و التسيير العقاري.⁴ و يتم استرجاع المسكن و اعادة منحه لمستحق اخر بنفس الشروط الواردة في ذات المرسوم . و لكن المشرع الجزائري وضع استثناء واحد عن حالة عدم شغل المسكن و سمح فيه للمستأجر أن يحتفظ بالمسكن خالياً لمدة تزيد عن ستة أشهر إذا قدم سبباً جدياً متمثلاً في أن التزاماته المهنية دعتة إلى الإقامة في مدينة أخرى و ليس له في هذه المدينة مسكن.

الفرع الثالث: الالتزام بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة .

إذا كان المؤجر يلتزم اصلا بالا يحدث بالعين او ملحقاً اي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها ، فانه يقابل هذا الالتزام ، التزام المستأجر بالا يحدث تغييراً ضاراً بالعين المؤجرة او بملحقاً بدون اذن من المؤجر . و المقصود بالتغيير في هذا المقام هو التغيير المادي الذي يلحق مادة العين المؤجرة.⁵ فلأصل أن المستأجر لا ينبغي له أن يحدث أي تغيير على العين المؤجرة يجعل من طبيعتها تختلف عن الحالة التي تسلمها عليها، غير أن المشرع أجاز له و بصفة استثنائية أن يحدث بعضها منها وفق ما حدده القانون، و لا يجوز له مخالفة القواعد المعمول بها عند قيامه بهذه التغييرات.

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 520.

² محمد حسن قاسم ، المرجع السابق ، ص 927.

³ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 301.

⁴ المادة 47 من المرسوم التنفيذي 08-142 .

⁵ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة، المرجع السابق ، ص 303.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

حسب القواعد العامة فان مجرد التغيير في نوع الاستعمال المتفق عليه ، او احداث تغيير في العين المؤجرة دون اذن المؤجر ، لا يؤثر في صحة العقد طالما لم يرتب ذلك التغيير ضررا للمؤجر .¹ و من امثلة ذلك ادخال الغاز و الماء و الكهرباء و الهاتف فلا يعد تغيير للاستعمال ، و اذا قام المستأجر بالتغيير دون موافقة المؤجر ، جاز الزامه برد الامكنة الى حالتها الاصلية ، و بالتعويض ان اقتضى الامر .²

أولاً: الامتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن مكتوب من المؤجر .

يلتزم المستأجر بعدم إحداث تغيير في المأجور دون إذن المالك ، و يقصد بالتغيير في هذا المجال التغيير المادي، كما يدخل في تعريف التغييرات المادية كل ما من شأنه المساس بكيان العين المؤجرة أو احد ملحقاتها كأن يفتح المستأجر نوافذ جديدة أو لسد نوافذ موجود أو يقسم الغرفة الواحدة إلى غرفتين، أما إذا لم يترتب على التغيير المادي ضرر للمأجور فإنه يجوز للمستأجر أن يحدته حتى و لو لم يحصل على إذن من المؤجر. طبقاً للمادة 492 ف 1 من القانون المدني .

و يجب عليه الحصول على موافقة المؤجر قبل القيام بهذه الأعمال باستثناء الأعمال التي يتطلبها إصلاح المأجور و لا تلحق أضراراً به. إذ يجوز له القيام بها حتى كانت بسيطة أو مستعجلة لا تحمل التأخير كهدم جدار آيل للسقوط و إعادة بناءه و إصلاح السقف التي بدأت تتخللها مياه الأمطار ، او كقيام المستأجر بإعادة ترتيب الغرف أو عن طريق إزالة بعضها و تحويل أخرى ، فيكون حر في وضع النظام الذي يناسبه خلال انتفاعه بالعين ما دام أنه لا يحدث تغييراً مادياً فيها³ ، دون أن يسبب ذلك أي ضرر للعين المؤجرة⁴ و غير ذلك و إذا انتهك المستأجر هذا الالتزام بأن قام ببعض التغييرات دون إذن المؤجر و يجب عليه عند انتهاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها، فالإذن المكتوب ضروري لإجراء أي تغيير أو تبديل أو بناء حتى و لو ثبت أن هذا العمل الجديد لا يؤثر على سلامة العين المؤجرة .

و من الضروري إعطاء الحق للمؤجر في طلب إزالة التغيير أثناء مدة الإيجار إذا كان تغييراً جوهرياً أو من شأنه أن يلحق ضرراً بالمأجور و قد اعطي للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر

¹ محمد حسنين منصور، المرجع السابق ، ص164.

² ذيب عبد السلام، المرجع السابق ، ص 44.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص374.

⁴ ، سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، الجزء الثالث ، عقد الإيجار، دار الكتاب الحديث ، مصر،

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

المتعارف عليه و ذلك بشرطين، أحدهما أن يكون ما أحدثه المستأجر لمنفعة المأجور أو صيانته كما لو قام بتأسيس شبكة للتبريد و التدفئة المركزية أو قام بإصلاح الحفر الموجودة في أرضية المأجور أو التشققات الموجودة في الجدران. و الآخر أن يكون قد قام بذلك بإذن المؤجر و إذا كان ما أحدثه المستأجر يعود لمنفعته الشخصية كالترميمات العمالية فليس له حق الرجوع على المؤجر، و من أمثلة ذلك كما لو قام بتزيين الجدران برسم الزخارف و الصور. أو قام بتزيين مدخل المأجور .

أما إذا تم الاتفاق في عقد الإيجار المبرم على جواز إحداث تغييرات في العين المؤجرة فللمستأجر القيام بها دون حاجة الحصول على إذن المؤجر المكتوب لأن عقد الإيجار في الأصل هو الذي يبين حقوق و التزامات طرفيه المتعاقدين، حتى و لو كانت تلك التغييرات ضارة بالمؤجر لأن المنع مقرر لمصلحته¹. و لا يمكن للمؤجر أن يطلب من المستأجر إعادة العين إلى أصلها خلال الانتفاع بها، إنما يجوز له ذلك بعد نهاية مدة الإيجار، وبحلول الأجل يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي تسلمها عليها، فيقوم بإزالة التغيير برضاه فالمستأجر لا يلتزم بدفع التعويض عن ذلك بل إذا كان التغيير ينطوي على تحسين في العين المؤجرة فيرجع المستأجر بالتعويض عليه .

ثانيا: التغييرات التي يجيزها القانون للمستأجر .

لقد سبق ذكر ان القاعدة العامة هي الامتناع عن احداث اية تغييرات في العين المؤجرة ينشا عنها ضرر للمؤجر ، و لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ، فيجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة اجهزة لتوصيل المياه و التيار الكهربائي و الغاز و التلفون و ما الى غير ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الاجهزة لا تخالف الاصول المرعية ، و ذلك ما لم يثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار.² فإذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر أن يطلب منه هذا التدخل على أن يتكفل برد ما أنفقه المؤجر من مصاريف³. و يرى بعض الفقهاء وجوب مراعاة

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص123.

² رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص 305.

³ تنص المادة 493 ق م ج على: " يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة اجهزة لتوصيل المياه و الكهرباء و الغاز ، و التلفون و ما يشبه ذلك على شرط ان لا تخالف طريقة وضع هذه الاجهزة القواعد المعمول بها ، إلا إذا اثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة تهدد سلامة العقار .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

الذوق العام عند وضع هذه الأجهزة التي قد تشوه العقار المؤجر، فإن كان من الواجب مراعاة سلامة العقار عند وضع هذه الأجهزة، فمن المفروض أيضا مراعاة الكيفية التي توضع بها هذه المسائل بالنظر إلى أهميتها.

قد يرغب المستأجر في اجراء بعض التعديلات التي قد تم ليها الممارسات اليومية مواكبة في ذلك لكل ما هو مستحدث، و قصد الاستغلال الاحسن و المرغوب فيه ، كقيامه بتغطية شرفة المنزل مثلا لاستغلالها كمخزن او مستودع ، فمثل هذه الاعمال لا تكون ضارة بالعين المؤجرة ، فيجوز للمستأجر القيام بها دون اذن من المؤجر و هو من يقع عليه عبء الاثبات بان التغيير الذي وقع غير ضار بالمؤجر. و يرى بعض الفقه الفرنسي على انه لا يكفي ثبوت عدم الضرر اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم اجراء اي تغيير في العين المؤجرة اذ يحمل على الطرفين انفا على ان تغيير في ذاته ضارا بالمؤجر و ايد ذلك بعض الفقه المصري .¹ و لقيام ذلك اوجب توفر بعض الشروط و المتمثلة في:

أ- أن لا يهدد وضع هذه الأجهزة سلامة العقار: كأن تكون حالة البناء لا تسمح بوضع هذه الأجهزة سواء كلها أو بعضها بسبب القدم، أو ان تركيب هذه الأجهزة يشكل خطر و على المؤجر تحمل عبء الإثبات،

ب- أن لا تخالف طريقة وضع هذه الاجهزة القواعد المعمول بها: يجب على المستأجر عند تركيب تلك المعدات أن يراعي الأصول الفنية و التقنية المعمول بها في هذا المجال، ، و يقع عبء إثبات المخالفة على المؤجر ، فمتى أثبت ذلك كان له أن يجبر المستأجر على مراعاة تلك الأصول و التعويض عن الأضرار اللاحقة به إن وجدت.

ج- أن يقوم المستأجر برد ما يكون قد أنفقه المؤجر في سبيل وضع تلك الأجهزة: إذا تطلب توصيل و تركيب الأجهزة مصروفات يقوم المؤجر بصرفها من امواله الخاصة له أن يعود على المستأجر بهذه

فاذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر ان يطلب منه هذا التدخل على ان يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من

مصاريف .

¹ سليمان مرقص ، المرجع السابق ، ص 557.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

النفقات، كالتفقات التي يصرفها المؤجر في تقوية و تمكين الجدران و الأسطح لكي تتحمل تلك المعدات.

قد يقع استثناء على قاعدة عدم جواز إحداث تغييرات في العين بدون الحصول على إذن المؤجر المكتوب. فمتى توفرت هذه الشروط أجاز المشرع للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة، و لا يجوز للمؤجر أن يعارضه في ذلك ، بل يجب عليه أن يساعده إذا كان وضع هذه المعدات ضروري في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على الوجه المرغوب فيه .

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالتزام استعمال العين المؤجرة .

على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة ، و في المحافظة عليها ، ما يبذله رب الاسرة الحريص و ليس الشخص المعتاد ، و هو مسؤول عما يصيبها اثناء انتفاعه بها من تلف او هلاك ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفاً . و اذا جاوز المستأجر في استعمالها لها ما جرى عليه اغلب الناس ، اعتبر مسيئاً استعمال حقه ووجب مساءلته عن ذلك . و تتحقق اساءة الاستعمال اذا استعمل المستأجر حقه بقصد الاضرار بالمؤجر او اذا كانت المصلحة التي يرمى الى تحقيقها قليلة الاهمية مقارنة بما يصيب المؤجر من ضرر بسببها ، او اذا كانت تلك المصلحة غير مشروعة. و يقع على المؤجر عبئ اقامة الدليل على ان المستأجر اساء استعمال الشيء المؤجر او انه قصر في بذل العناية المعتادة في استعمال العين المؤجرة .¹ ولا يقتصر ذلك على سوء الاستعمال بل حتى عدم الاستعمال و عدم شغل العين يؤدي الى الحاق الضرر بها.

إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة المأجور أو صيانة رجع عليه بما أنفقه بالقدر المتعارف عليه، و أن لم يشترط له حق الرجوع، أما إذا كان ما أحدثه المستأجر عائداً لمنفعة الشخصية فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على ذلك. فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع احتفظ المؤجر بحقه في المطالبة عند انقضاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك.

الفرع الاول : جزاء تحويل الوجهة و الاخلال بعدم الشغل الشخصي للعين المؤجرة.

¹ محمد حسنين منصور ، المرجع السابق ، ص 156.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

ان لعدم استغلال السكن و شغله عدة صور ، فقد يقوم المستأجر بتحويل الوجهة و استعمالها في غي ما اعدت له ، او الامتناع عن شغل العين بصفة شخصية مما يرتب ضررا بها ، كما قد يقوم بتأجيرها من الباطن رغبة منه في تحصيل بعض الاموال بطريقة غير شرعية او يقوم بنقل حق الإيجار و هذا ما يؤدي الى تذبذب في العلاقات و كذا خلق فوضى في مجال ضبط ملف السكن.

اولا : جزاء تحويل وجهة العين المؤجرة.

قد يتعسف المستأجر و يقوم بتحويل وجهة ما اعدت له العين المؤجرة كاستعمالها لغير الغرض الذي خصصت له، و بعدم احترامه للتخصيص كممارسة التجارة فيه او اي نشاط آخر، جاز للمؤجر طبقا للأحكام العامة ان يطالب بالتنفيذ العيني و ذلك باستعمال السكن وفق ما قام عليه العقد و يمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية بناء على طلب المؤجر لتوافر شروطها طبقا للمادة 147 من القانون المدني، و قد اكدت الاحكام الخاصة ذلك في المادة 4 من الملحق الاول بالمرسوم التنفيذي 142/08 السالف الذكر للمؤجر فسخ العقد مع تظلم المستأجر.

ثانيا: جزاء عدم الشغل الفعلي للسكن.

حتى يستفاد من السكن الاجتماعي اوجب المشرع عدة شروط خصصها بفئة المعوزين و هذا للقضاء على ازمة السكن و الاهتمام بهذه الشريحة ، و التي اوردها في المرسوم التنفيذي 142/08 وفي المقابل الزم المستفيد بشغلها فعليا حفاظا عليه و عليها في ان واحد ، اذ جاء في المادة 47 من ذات المرسوم على ان عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الايجاري لمدة ستة اشهر دون انقطاع لأسباب غير مبررة و المثبتة قانونا يؤدي الى فسخ عقد الايجار و يتم استرداد المسكن و اعادة منحه لمستفيد اخر حسب شروط الاستحقاق المنصوص عليها في ذات المرسوم.

ثالثا: جزاء التأجير من الباطن.

كمبدأ عام للمستأجر الحق في ان يؤجر المأجور كله او جزءا منه ، و في التنازل عن الاجارة لغيره كذلك ، ما لم يكن العقد قد نص على خلاف ذلك . تماشيا مع قاعدة " الاصل في الاشياء الاباحة ". كما ان حق المستأجر في التنازل عن اجارته او في تأجير المأجور كليا او جزئيا ليس من

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

النظام العام ، اذ يجوز اشتراط العكس. يمنع المستأجر من ممارسة هذا الحق ¹. فمن المقرر قانونا انه لا يجوز للمستأجر ان يتنازل عن الايجار او يؤجر ايجارا فرعيا كل ما استأجره او بضعه، بدون موافقة صريحة من المؤجر مالك المحل، ويتم عن طريق عقد ايجار جديد يقوم فيه المستأجر الاصلي بدور المؤجر. ² وكما ذكرنا سالفنا انه لا يجوز التاجير من الباطن دون الموافقة الصريحة من المؤجر طبقا للمادة 505 ق م ج ، و طبقا لنص المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية يختص القاضي بالإستعجالي بالنظر في الدعاوى التي يتوافر فيها عنصر الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و بالرجوع للمادة 44 من المرسوم التنفيذي 142/08 نجد ان المشرع منع كل اصناف التأجير من الباطن او أي نقل لحق الايجار مع مراعاة احكام المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في اول فبراير سنة 1998 الذي يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و كفيياته . جاز للمؤجر فسخ العقد ، و طبقا للمادة 46 من ذات المرسوم أوجب المشرع على الهيئة المؤجرة ان تحير الوالي بفسخ العقد ليتم بكل الطرق القانونية اخلاء السكن من طرف المستأجر ، و برفعه دعوى فسخ العقد و اثبات ذلك يجوز للمؤجر اللجوء الى القاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم ب الطرد الفوري للمستأجر و كافة الشاغلين باذنه . دون الاخلال بحقه في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء اخلاله بالتزامه . و قد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء؛ عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور و التمسك بفسخ العقد، و ذلك بالتأكيد على ضرورة اللجوء للقضاء في هذه الحالة، ³ لأن القاضي لو حده يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدم توافرها و لو كان ذلك عن طريق الاستعجال . ⁴

¹ نزيه لحبارة ، المرجع السابق، ص258

² رمضان ابو السعود، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 403 .

³ - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص211.

⁴ هناك قرار عن المحكمة العليا جاء فيه: " و لكن حيث أن القرار المطعون فيه أسس وجود الاستعجال على المادة 17 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، تلك المادة التي تمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية عند مخالفة المرسوم المذكور و إن إحتلال السكن التابع لديوان الترقية بدون إبرام عقد إيجار يعتبر مخالفة للمرسوم السالف الذكر، و عليه فإن الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الإحتلال غير المشروع...".

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

وإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد و هذا ما أكده القرار الصادر عن المحكمة العليا ¹ "...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...".

الفرع الثاني: جزاء احداث تغييرات في العين المؤجرة دون اذن مكتوب من المؤجر.

كمبدأ عام و المقرر قانونا ، انه اذا احداث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة متجاوزا بذلك حدود الإلتزام ، يعتبر مخالفا بالتزامه²، فمتى نتج عن التغيير في العين المؤجرة أو إزالتها ضررا بها³، جاز الزامه برد العين الى الحالة التي كانت عليها و بالتعويض ان اقتضى الحال ذلك ، وهذا تطبيقا للقواعد العامة. بحيث يجوز له ان يرفع دعوى اعادة الامكنة الى حالتها الاصلية في حالة رفض المستأجر القيام بها رغم انداره و بغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك¹، و هذا الجزاء لا يعدو أن يكون تنفيذا

و هناك قرار آخر عن المحكمة العليا جاء فيه : " و لكن يتعين فيما يتعلق بأمالك دواوين الترقية الرجوع إلى المرسوم 147/76 الذي نص من ضمن ما نص عليه على القاضي المختص في النزاعات المتعلقة بها و ذكر في المادة 17 منه أن القاضي المختص للفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال و حيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار. بمعنى هذا المرسوم و عليه فقاضي الاستعجال مختص بقوة القانون بغض النظر عما جاء في المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية...".

ويمكن للمؤجر رفع دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن و ذلك في حالة إثبات المخالفة و تم فسخ عقد الإيجار يجوز له اللجوء للقاضي الاستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرده المستأجر و كافة الشاغلين طبقا لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 وقد صدر قرار عن محكمة تيارت، القسم الاستعجالي رقم 2005/356 المؤرخ في 2005/11/29، 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 المادة 183 من ق.إ.م و التي يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال قائمة... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار و المفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانونا..."، و هذا ما أكدته موقف المحكمة العليا⁴.

¹ قرار رقم 80490 المؤرخ في 10/02/1992.

² المادة 492 ف 2 ق.م.ج.

³ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص 304.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر تجاه العين المؤجرة

من المخل لالتزامه تنفيذاً عينياً و هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه و يجب على المحكمة أن تقضي به إذا ما طلبه المؤجر . إن النص القانوني الجزائري و حتى المصري لم يتطرقا إلى إمكانية طلب المستأجر الفسخ بسبب إخلاله بالتزامه، فهل هذا يعني أن المؤجر لا يجوز له إلا المطالبة بالتنفيذ العيني و التعويض دون الفسخ؟

يرى بعض الفقه المصري أن المشرع المصري أن المشرع كان يقصد من إغفاله النص على طلب الفسخ أنه يجب أن ينتظر إلى نهاية الإيجار حتى يطالب بالتنفيذ العيني، فمن باب أولى أنه لا يجوز له طلب الفسخ لأن الفسخ هو الطلب الاحتياطي الذي يلجأ إليه المؤجر عندما يصبح الطلب الأصلي المتمثل في التنفيذ العيني غير ممكن².

المبحث الثاني : التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة .

يجب على المستأجر ان يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة و في استعمالها كما يعد مسؤولاً عن تلف او هلاك العين المؤجرة بصفة عامة ، و اذا احتاجت العين الى شيء من الترميمات التي لا يلتزم بها المؤجر و جب على المستأجر القيام بها ، كما يجب عليه ان يخبر المؤجر بكل امر يستوجب تدخله³ فالمأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه، و عليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي، و إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره، و كون المأجور أمانة بيد المستأجر يقتضي استعماله فيما أعد له و صيانتة و الامتناع عن كل ما من شأنه إلحاق الضرر به أو

* صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الايجار ، قضية رقم 05/171 المؤرخة في 2005/06/29 و جاء فيه:.. حيث

ان موضوع الدعوى يتعلق بارجاع العين المؤجرة الى الحالة التي اعدت لها و حيث ان طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد الايجار... و حيث جاء في هذا العقد ان المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة ... و حيث ان المدعي اعذر المدعى عليه بهذا التغيير و طالبه بارجاع الحالة الى ما كانت عليها... حيث ان تصرف المدعي عليه يسبب مما لا شك فيه اضراراً بالعين المؤجرة مما يتعين الزامه بالتعويض مع ارجاع العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها".

² أحمد شرف الدين، المرجع السابق ، ص126.

³ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 306 .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

تغييره، و إصلاح ما يترتب على استعماله من أضرار¹ . و الا قامت مسؤوليته ووجب توقيع الجزاء . و عليه تستدعي الدراسة تقسيم هذا المبحث الى مطلبين ، المطلب الاول يطرح فيه مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة . اما المطلب الثاني فخصص لجزء الاخلال بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

المطلب الأول: مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.

حتى يكون المستأجر قد وفى بواجب المحافظة ، عليه ان يقوم بعدة اعمال أهمها عنايته بالعين المؤجرة اجراءه للترميمات التاجيرية و اخبار المستأجر بكل امر يستدعي تدخله² ،فعليه ان يلتزم ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة. و إذا تعدد المستأجرون فإنهم لا يكونون مسئولين بالتضامن عن الضرر الذي يلحق المأجور بفعل أحدهم إلا إذا اتفقوا على التضامن، و بمقتضى هذا الالتزام فإنه يمنع على المستأجر القيام بأي عمل من شأنه أن يقضي إلى تخريب المأجور كما و يتمنع عليه وضع أجهزة أو آلات تضر بالمأجور أو تنقص من قيمته، و يجب عليه إخطار المؤجر بكل ما يصيب المأجور بالضرر أو يهدد سلامته فمثلا يجب عليه إخطار المؤجر بالعيب الذي اكتشفه بالمأجور و بالتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني.

وعليه و جب على المستأجر المداومة على صيانة الأدوات الصحية و إغلاق مخارج المياه و عدم ترك مياه الأمطار تتجمع على سطح المترل و غير ذلك، و يشمل التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور التزامه بمراقبة جميع الأشخاص الذين يدخلون المأجور بسببه، كأفراد أسرته و ضيوفه و خدمه و عماله و غيرهم، و ذلك لمنعهم من إلحاق الضرر بالمأجور، و يعد التزامه برقابة هؤلاء الأشخاص التزاما بتحقيق نتيجة لا يبذل عناية.³

و بناء على هذا سيقسم المطلب إلى ثلاثة فروع ،الفرع الاول سيعرض فيه درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين و جواز الاتفاق على تعديلها، والفرع الثاني الالتزام بالقيام بالترميمات التاجيرية و اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله ،اما الفرع الثالث الالتزام بعدم التعرض للأشغال

¹ عباس العبودي ،المرجع السابق ، ص 297.

² هلال شعوة ،المرجع السابق ، ص 159.

³ على هادي العبيدي ،العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 310.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

الفرع الاول : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين و جواز الاتفاق على تعديلها .

يلتزم المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر باذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو في شئون نفسه ، و يعد التزام المستأجر هنا التزاما ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة ، و لذلك يعد انه قد اوفى بالتزامه متى ثبت انه بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية و هو سلامة العين المؤجرة ، فقد تملك او تلف برغم ما بذله من عناية .¹ بما ان التزام المستأجر بإرجاء الترميمات التأجيلية ليس من النظام العام و المستأجر يلتزم بها وفق ما يقتضيه القانون و العرف، و الغالب ان يكون ما يقضي به العرف مكملا لإرادة الطرفين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه.

اولا : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة .

إذا ورد الالتزام ببذل عناية على شيء ، فهو إنما يرد على ذلك الشيء إما للمحافظة عليه أو لإدارته ، التزام المستأجر في المحافظة على المأجور و حسن استغلاله يستلزم بداهة واجب المحافظة إذ ببذل من العناية ما يبذله الشخص المعتاد في المحافظة على شؤونه الخاصة² .

تنص المادة 495 ف 1 ق م ج "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"³ ، يبذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة و في استعمالها ويكون مسئول على أعمال تابعيه ، و كما تقضي منه عناية الشخص المعتاد إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

1 -العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة .

¹ رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، ص 307.

² ياسين محمد الجبوري، المرجع السابق، ص 399.

³ تقابل هذه المادة في التقنين المصري المادة 583 و التي جاء نصها كالتالي : "يجب على المستأجر أن يبذل من العناية ما في استعمال العين المؤجرة و في المحافظة عليها ما يبذله الشخص العادي " وقيل تعديل القانون المصري كانت تنص المادة 461/376 منه على "على المستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له وأن يعتني بما مثل اعتناؤه بملكه ". حيث يرى بعض الفقه المصري أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يختلف في كثير من الأحوال بالتزامه بأن يبذل في استعمال العين حسب ما اعدت له ، وبأن لا يتركها دون استعمال وبأن لا يسيء استعمالها هذا ما جعل المشرع في نص المادة 583 واجب العناية في استعمال الشيء ، و واجب العناية في المحافظة عليه . عن سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 563.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

على المستأجر باعتباره المدين بالتزام المحافظة على العين المؤجرة ، ان يبذل في سبيل ذلك عناية الشخص المعتاد وهذا الحكم لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة¹ ، والتي تقر بأن في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه ، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم² .

فالمعيار الذي تقاس به درجة العناية هو معيار موضوعي والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل العادي فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص فإذا كان كذلك نزلت العناية المطلوبة منه إلى عناية الرجل العادي ، أما إذا كان متهاوناً فعليه أن يرفع من عنايته إلى درجة الشخص المعتاد³ . من استأجر منزلاً يجب أن يتفادى كل ما من شأنه تخريبه أو إتلافه فيكون المستأجر مسؤولاً عن ما يصيب المسكن من أضرار نتيجة عدم استعمالها إذا لم يكن هناك سبب جدي يستدعي غيابه عنها أو تركها مدة طويلة .

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل أيضاً كحديقة المنزل مثلاً فعليه أن يعيرها العناية اللازمة غير أن الأمر يختلف إذا كانت ملحقات الشيء المؤجر مشتركة بين عدة مستأجرين كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكييف العامة والسلم والهاتف المشترك ، فالمحافظة على هذه الملحقات يكون على المؤجر وليس المستأجر تدخل في إطار الأعباء المشتركة .

2- العناية الواجبة في استعمال العين المؤجرة .

ان الالتزام في المحافظة على العين المؤجرة لا يقتصر على بذل عناية الرجل المعتاد فحسب بل تستدعي العناية في استعمال العين محل عقد الإيجار فيجب على المستأجر استعمالها الاستعمال المألوف وأن يسلك في هذا الاستعمال مسلك الشخص المعتاد الذي يترفق في استعمال الشيء

¹ هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 159 . المادة 172 ق.م.ج .

² رمضان أبو السعود ، شرح احكام القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 649 .

³ أحمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 380 .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر تجاه العين المؤجرة

الذي يملكه حتى لا يتلف سريعا ولا يكلفه صيانتته كثيرا ولا يسبب ضرر للغير من جهة أخرى ¹ ، و تقوم مسؤوليته عما قد يصيب العين من هلاك أو ضرر إذا ما استعملها استعمالا غير مألوف أو أساء استعمالها مما يستوجب تعويض المؤجر عن الضرر الذي أصاب العين .

كما يستعمل العقار المأجور او سمح باستعماله لغاية غير مشروعة ². فيعتبر المستأجر مقصرا إذا استعمل المنزل استعمالا يخل بالآداب العامة والأخلاق بإدخال أشخاص ذوي سمعة سيئة أو ممارسة فيه أفعال تخدش الحياء أو استعماله مكانا لممارسة الدعارة ، كما يلتزم المستأجر كذلك بالامتناع عن فعل أي تصرف من شأنه إحداث قلق أو إزعاج للجيران المستأجرين من نفس المؤجر لأن المؤجر ، وعدم إحداث ضوضاء مزعجة لهم عن طريق استعمال أدوات الموسيقى ذات الأصوات المرتفعة ، أو إقامة حفلات صاخبة تتجاوز المألوف في الأوقات المخصصة للراحة أو في الساعات المتأخرة من الليل ³.

يلتزم المستأجر المتعاقد مع ديوان الترقية والتسيير العقاري و الاشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عن كل ما من شأنه الاخلال بالهدوء و براحة العمارة وعدم الإضرار بالمصلحة العامة او المساس بتقاليد المجتمع و عاداته بما في ذلك الصحة والأمن وبصفة عامة الالتزام باحترام النظام الداخلي للعمارة ، وللوائح العامة التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها يحقق المصلحة العامة ⁴. بالإضافة الى القواعد العامة كاستعمال المسكن المؤجر لإخفاء الأشياء المسروقة مثلا أو تخصيصه للتجمعات المحظورة وغير المرخص بها ، ولا مكان لممارسة القمار فيه .

ثانيا : جواز الاتفاق على تعديل التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

التزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة و في استعمالها و ما يستتبع ذلك مسؤوليته عن اعمال تابعيه ، ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام و على تخفيفه و على الاعفاء منه ⁵.

¹ سليمان مرقص ، المرجع السابق ص 511 .

² علي هادي العبيدي ، قانون المالكين و المستأجرين ، المرجع السابق ، ص 118.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 539.

⁴ المادة 08 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 .

⁵ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 542.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

وبناء على ذلك يجوز التشديد من مسؤولية المستأجر فيكون للمؤجر أن يشترط عليه مثلا أن يبذل في المحافظة على العين ما يبذله في المحافظة على ماله دون أن يتزل في ذلك عن عناية الشخص المعتاد ، كما يجوز له أن يشترط مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين ما لم يثبت أن هذا الهلاك أو التلف راجع إلى سبب أجنبي لا بد له فيه فيتحول بذلك التزام المستأجر من الالتزام ببذل عناية إلى التزام بتحقيق نتيجة ، كما يجوز له تشديد هذه المسؤولية إلى حد جعل المستأجر مسئول حتى عن السبب الأجنبي ويكون هذا نوعا من التأمين .

وفي مقابل تشديد المسؤولية يجوز كذلك تخفيفها كأن يشترط المستأجر مثلا أن تكون العناية التي يبذلها في المحافظة على ملكه ، دون أن يزيد في ذلك على عناية الرجل العادي ، وقد يشترط إعفائه من المسؤولية عن تلف العين أو هلاكها حتى لو كان التلف أو الهلاك ناتج عن خطئه الشخصي ، وله كذلك أن يشترط إعفائه من المسؤولية من أعمال تابعيه ، فلا يسأل حينئذ إلا عن خطئه الجسيم أو غشه، فلا يستطيع إعفاء نفسه من مسؤوليتهما بشرط إدراجه في العقد ما لم تكن المسؤولية مرتبة عن فعل غيره (التابعين له) فيجوز له أن يعفي نفسه من المسؤولية عن فعلهم الضار ولو كان عمدا، كما يجوز الاتفاق على إعفائه من رقابة الأشخاص الذين لا يعتبرون أجنب عنه، بل يجوز إعفائه حتى من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع فيه هؤلاء الأشخاص ، والاتفاق على تعديل التزام المستأجر يمكن أن يكون صريحا أو ضمنيا ، غير أنه يجب أن يكون واضح الدلالة وإلا فسر الشك لمصلحة الطرف الذي جاء الاتفاق لا يخدم مصالحه¹.

الفرع الثاني : الالتزام بالقيام بالترميمات التأجيرية و اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله.

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ببذل عناية الرجل العادي طبقا للمادة 495 ق.م وبإخطار المؤجر بكل أمر يستدعي تدخله فضلا عن التزامه بالترميمات التأجيرية². لحفظ العين من الهلاك أو التلف فإذا هلكت العين بسبب حريق شرب فيها فإن الخطأ يكون مفترضا من جانب المستأجر إلا إذا أثبت الخطأ الأجنبي طبقا للمادة 496.

¹ يفسر لمصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية، وفي مصلحة المؤجر عند التخفيف منها أو الإعفاء منها .

² المادة 497 ق م .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

وقد اكده المشرع في المادة 16 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 142/08 و الذي جاء في فحواها وجوب التكفل_ بالأشغال الخاصة و المتعلقة بالصيانة العادية للاماكن و كل التجهيزات التي يستغلها و هذا من اجل ابقائها في حالة جيدة. فإذا وجد خلافا حول هذه الترميمات و من يتحملها، يفسر الشك لمصلحة المستأجر لأنه هو من يقع عليه الالتزام و الأصل أن المؤجر هو من يقوم بكل الترميمات باستثناء التأجيرية منها، و سبب تحميل المستأجر هذا النوع من الترميمات إنما يرجع إلى كون أن العين تكون تحت يده خلال فترة الانتفاع بها و افتراض أن مصدرها إنما يعود لاستعمال العين من قبل المستأجر أو من قبل أحد تابعيه و كذلك بحكم اتصاله بالعين و كذلك لبساطة هذه الترميمات و قلة تكلفتها¹.

اولا : الالتزام بالقيام بالترميمات التاجيرية .

لقد تبين فيما سبق أن القانون يلزم المؤجر بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، وعليه فالأصل أن المستأجر لا يلتزم بإصلاح المأجور إلا إذا تم الاتفاق على إلزامه بالقيام بإصلاح المأجور أو جرى العرف إلزامه بترميمات أو تصليحات معينة.² و قد وقع خلاف حول القيام بهذه الترميمات ، فالمشرع الفرنسي لا يلزم المستأجر بالترميمات اذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة.³

و يقصد بالترميمات التأجيرية التصليحات البسيطة⁴ ، والتي يقضيها استعمال المأجور استعمالا مألوفا وقد اصطلح الفقهاء على تسميتها بالترميمات التاجيرية تمييزا لها عن الترميمات الضرورية ، و سبب تحميلها افتراض ان مصدرها يعود لاستعمال المستأجر او من يتبعه للعين ، بحكم اتصاله بالعين المؤجرة مدة الايجار ، و كذلك لبساطة هذه الترميمات عادة.⁵ و التي يقضي العرف بأن المستأجر ملزم بها، و يعد من الترميمات التأجيرية إصلاح الأبواب و النوافذ و دورات المياه و أجهزة الكهرباء

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 162.

² على هادي العبيدي، العقود المسماة، المرجع السابق ، ص 308.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 614.

⁴ عباس العبودي، المرجع السابق، ص 300.

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 162.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

و التكيف و غير ذلك ، و يشترط أن لا تكون ترميمات كبيرة. و عليه فالمستأجر لا يكون ملزماً بهذه الترميمات من ما أثبت أن الأضرار التي أصابت المأجور قد حصلت بفعل المؤجر أو نتيجة عن قوة قاهرة أو عيب في المأجور.

و لكن هل يحق للمؤجر إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية أثناء مدة الإيجار؟

لقد حصل خلاف في الفقه الفرنسي بشأن مدى إمكانية إلزام المستأجر بالقيام بهذه الترميمات أثناء مدة الإيجار. و يبدو أن الفقه المصري يذهب إلى تأييد الرأي الذي يميز ذلك على أساس إطلاق النص القانوني الذي يعالج هذه المسألة.

إن المادة 494 على عاتق المستأجر التزام مفاده إجراء الترميمات التأجيرية غير أن المستأجر لا يلزم بإجرائها كلها ، إنما يلزم بالقيام بما يكون قد جرى العمل في شأنها، بمعنى ما جرى العرف على تحملي المستأجر به فيرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، و إذا لم يوجد عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف.

يعتبر من الترميمات التأجيرية التكفل بالأشغال الخاصة و المتعلقة بالصيانة العادية للاماكن و كل التجهيزات التي يستغلها و هذا من اجل إبقائها في حالة جيدة¹ ، كما جاء في التشريع المعمول به إصلاح النوافذ و الأبواب و المفاتيح و الأقفال² و إصلاح الأرضية أيا كانت نوعيتها إذا كان التلف ناشئ عن استعمالها الاستعمال المألوف و تعد كذلك من الترميمات التأجيرية البسيطة الأعمال التي تحتاجها الأسقف و الحيطان و صناديق المياه و مواسيرها و أجهزة الكهرباء الغاز و التكيف م 10 الملحق الثاني، يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة و تكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسودة التي تخدم الاماكن المؤجرة و ذلك إلى حد القناة المشتركة.

في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة و تكون الأجزاء (الملحقات) مشتركة الاستعمال بينهم كمدخل العمارة أو السلم أو المصعد أو السطح أو الباب الخارجي و غيرها ففي هذه الحالة يتحمل الترميمات التأجيرية بناء على المادة 04 الملحق رقم 02 يتكفل المؤجر بصيانة الأجزاء المشتركة

¹ المادة 16 الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 142/08.

² المادة 19 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

للعقار مقابل دفع الاعباء الايجارية من طرف المستأجر ، و إذا ثبت أن أحد المستأجرين هو الذي تسبب في هذه الترميمات بخطأ منه فهو من يتحملها وحده فيما دون الباقيين.

و بالرجوع إلى القواعد العامة، و التي تحيز للمستأجر التخلص من هذا الالتزام إذا أثبت بأن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة ككسر زجاج النوافذ بسبب هبوب رياح قوية أو إلى عيب موجود في العين و هذا يعتبر سبب أجنبي لا دخل للمستأجر فيه، فمتى تحقق هذا السبب الأجنبي انتفت مسؤوليته لأن التلف نتج عن السبب الأجنبي و لم ينتج عن الاستعمال الغير مألوف للعين و لا عن خطأ المستأجر فتكون تلك الترميمات على المؤجر و يلتزم بإجرائها لأنها ضرورية للانتفاع بالعين، كما يلتزم المستأجر بالتكفل بالصيانة العادية للاماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي ينتفع بها¹

طبقا للمادة 495 من القانون المدني، و جب على المستأجر أن يتصرف تصرف الرجل الحذر المعني والمستعجل. فيجب عليه القيام بكافة الترميمات الخاصة بالإيجار أو الترميمات الإيجارية التي تكون محدودة الحجم ولا تتطلب تدخل كإصلاح الزجاج أو طلاء الجدران. 2.

ولقد نصت المادة 10 من الملحق الثاني المرفق بالمرسوم التنفيذي 142/08 على تعهد المستأجر بان يقوم بوسائله الخاصة و تكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة الى حد القناة المشتركة ، بالإضافة الى المادة 16 من ذات الملحق المرفق بذات المرسوم بإلزام المستأجر بالأشغال الخاصة و المتعلقة بالصيانة العادية للاماكن و التجهيزات .

ثانيا : اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله .

قد يهدد سلامة العين المؤجرة اثناء مدة الايجار تهديدا ما، و نظرا لوجود العين المؤجرة في حياة المستأجر فهو الاعلم بكل ما من شأنه تهديد سلامتها. ³ لذلك و لما كان ملزما بالمحافظة عليها كان عليه ان يبلغ المؤجر بكل امر يستدعي تدخله ، كان تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة، يترتب على

¹ المادة 03 الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 142/08.

² ذيب عبد السلام، المرجع السابق ، ص 44.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 535 .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

عدم اجرائها هلاكها ، فأساس التزام المستأجر بالإخطار هو علمه بما دون المؤجر، اما اذا كان المؤجر عالما او كان من المفروض ان يعلم بما فلا يلزم المستأجر بإخطاره .¹

1 - القواعد العامة :

ان المشرع لم يشترط ان يتخذ الاخطار شكلا معيناً ، او ان يتم بطريقة خاصة فقد يتم عن طريق المحضر القضائي ، او برسالة موصى عليها مع الاشعار بالاستلام او حتى عادية . و يكون عبء اثبات القيام بالإخطار على عاتق المستأجر .

و قد اكدت المادة 497 من القانون المدني على ضرورة اخبار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض² أو الإضرار بها³ ، فإذا لحقت بالعين المؤجرة أضرار تحول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بها أو ادعى شخص آخر حقا على الغير بقدر يتعارض مع المستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار ، فمثلا يجب عليه اخطار المؤجر بالعيب الذي اكتشفه بالمأجور و بالتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني . على ان يمنع المستأجر القيام بأي عمل من شأنه ان يقضي الى تخريب المأجور كما ويمنع عليه وضع اجهزة او آلات تضر بالمأجور او تنقص من قيمته . و اعلام المؤجر يكون فوريا او في مدة معقولة من ظهور الخطر ، و عند التأخير يتحمل تبعاته .

¹ هلا شعوة ، المرجع السابق ، ص 164 .

² يقصد بالتعرض كل عمل صادر من الغير من شأنه التأثير على حيازة المستأجر للعين وانتفاعه بها انتفاعا كاملا و هادئا ، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر كليا أو جزئيا من تحت يد المستأجر أو يؤدي إلى الإنقاص من إنتفاعه بها ، بتخريبها أو إتلافها أي تعرضا ماديا ، ويقصد بهذا الأخير التعرض الذي يصدر من فاعله دون أن يستند في ذلك إلى أي حق يدعيه على العين فيكون مجرد فعل مادي محض ، فإذا كانت العين المؤجرة محلا تجاريا مثلا وإكتشف المستأجر بأنها بحاجة إلى الترميمات مستعجلة أو ظهر فيها عيب لم يكن ظاهرا من قبل كأن يكون سطح الحبل به فتحة تتسرب فيها المياه من الطابق العلوي ، والتي من شأنها إتلاف بضائع الحبل التجاري أو وقع إعتداء على هذا الأخير من قبل الغير ، يقصد بالغير كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار ذلك بالتعرض لها .

³ المادة 497 ق.م.ج .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

وفي حالة رفع دعوى قضائية¹ عليه أن يقدم التماسا بإخراجه من الخصومة على أن يتولى تقديم الدفاع اللازم بشأن ذلك ، ، ولا يلزم المستأجر بهذا الإخطار إلا إذا كان هو الذي يتولى المحافظة على العين المؤجرة² حتى يتخذ من الوقت المناسب ما يلزم لدفعه ، و لإلزام المستأجر بهذا الإخطار يجب :

أ- أن تكون العين المؤجرة تحت حيازة المستأجر أو أحد أتباعه : بما ان العين المؤجرة في حيازة المستأجر فمن البديهي انه يعلم بالخطر الذي يهدده دون المؤجر ، فمتى تم التعرض لها ماديا فإن المؤجر لا يضمنه لعدم إمكانية انساب أي خطأ إليه فليس له الصفة في دفع هذا العمل ، لكن يجوز للمستأجر ذلك لأن المؤجر يلتزم بضمان عدم التعرض القانوني دون المادي³ ، فإذا تعرض أجنبي على العين المؤجرة مدعيا حقا عليها أو اغتصبها مدعيا ملكيتها فتعرضه يكون قانونيا فعلى المستأجر إخطار المؤجر ، حيث ان عبء ضمان عدم التعرض يقع على المؤجر⁴، ذلك لأن التعرض واقع على طرفي العقد في نفس الوقت على المؤجر في ملكيته وعلى المستأجر في انتفاعه⁵.

ب - أن يكون المستأجر قد علم أو على الأقل في استطاعته أن يعلم بالخطر الذي يهدد كيان العين المؤجرة ، يشترط لإخطار المؤجر علم المستأجر بحاجة العين إلى ترميمات و التي لا تظهر بالفحص العادي بل وجوب فحصها من طرف خبير مختص . فلا مسؤولية عليه على عدم إخطار المؤجر به وبالتالي ينتفي واجب الإخطار على عاتق المستأجر إذا كان لا يعلم أو لم يكن في استطاعته العلم بما يهدد العين المؤجرة .

1 المادة 484 ق م ج.

2 المادة 484 ق م ج.

3 على الرغم من أن المستأجر لا يعتبر حائزا للعين المؤجرة بالمعنى القانوني للحيازة فليس له حق ملكية عليها ولا أي حق عيني آخر ، مع ذلك فله أن يرد هذا التعرض الواقع من الغير ، للمستأجر من أجل دفع هذا التعرض رفع كل دعاوى الحيازة في مواجهة المتعرض، وهي دعوى استرداد الحيازة ، دعوى منع التعرض ، دعوى وقف الأعمال الجديدة مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يمكن أن يلحق المؤجر من جراء التعرض بناء على أحكام المسؤولية التقصيرية وليس العقدية وهذا ما نصت عليه المادة 487 ق.م.ج بقولها: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة .

4 المادة 483 ف 2 ق.م.ج.

5 سليمان مرقص، المرجع السابق، ص568.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

ج- أن لا يكون المؤجر علم بما يتهدد العين المؤجرة من غير المستأجر و في الوقت المناسب :
تبرا مسؤولية المستأجر من واجب الاخطار اذا علم المؤجر من غيره بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة
في الوقت المناسب حتى تتاح له فرصة درءه لان الهدف هو هو إعلام المؤجر بالخطر . و العلم المتأخر
لا يعفي المستأجر من هذه المسؤولية عن عدم أخطار الم وجر به، و بناء على ذلك فإجراءات نزع
ملكية العقار تتخذ في مواجهة مالك العين المؤجرة ، اي المؤجر فلا بد أن يعلم بها من غير المهتأجر
فهذا الأخير يكون غير ملزم بإخطار المؤجر بها¹.

د- أن يكون هناك داع لإخطار المؤجر : يجب أن يطرأ أمر هام يستلزم تدخل المؤجر للكف
عنه مما يوجب المستأجر إخطاره به، و ترجع سلطة تقدير ما يستوجب تدخل المؤجر من عدمه إلى
قاضي الموضوع حيث يثبت فيها على حسب الظروف و الوقائع و يكون قراره مبني على أسباب
كافية و منطقية للوصول إلى نتيجة أو باعث جدي يدعو إلى إخطار اللمؤجر به و يجب أن يكون
هذا التعرض بعد تسلم المستأجر للعين، ذلك أنه لو حدث قبل التسليم يفترض علم المؤجر به أو على
الأقل يوصف بأنه مقصر إذا لم يكن قد علم به².

كما أن الايجارات الخاضعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري تلزم المستأجر بأن يبلغ الديوان و
دون إبطاء إصلاحات مفروضة على المؤجر و إلا كان مسئولا مسؤولية شخصية³.

2 - القواعد الخاصة :

أ - **ميعاد الاخطار** : لم يحدد المشروع ميعاد للقيام بالإخطار بل اكتفى بالنص على أنه يجب على
المستأجر ان يخطر دون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة،
فإذا تباطأ في ذلك كما هو المسئول عن تعويض الضرر الذي أصاب المؤجر نتيجة لذلك، و قاضي
الموضوع هو الذي يقدر هذا التباطؤ من عدمه فان لم ينجم عن تأخر الاخطار أي ضرر للمؤجر
تسقط مسؤولية المستأجر⁴.

¹ رمضان أبو السعود ، شرح احكام القانون المدني ، المرجع السابق، 386 .

² عصام أنور سليم ، المرجع السابق، ص 386 .

³ المادة 13 ملحق اول بالرسوم التنفيذي 142/08 .

⁴ سليمان مرقص، المرجع السابق ، ص570.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

ب - شكل الاخطار : اشترط المشرع أن يكون الاخطار كتابيا لحماية مصلحة المستأجر تملي عليه توجيه الاخطار كتابة برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول و ذلك لتسهيل الاثبات على المستأجر و لا يكون المستأجر ملزم برفع دعوى لإثبات حالة العين للقول و الاشهاد بأنه قد قام بالإخطار بل يكفي إثباته قيامه به كتابيا بناء على المادة 13 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 142/08 .

الفرع الثاني : الالتزام بعدم التعرض للأشغال .

اذا كانت الترميمات ضرورية و مستعجلة لحفظ العين ، كان للمؤجر الحق في القيام بها و لو عارض المستأجر ، و يجبر هذا على ترك المؤجر يقوم بهذه الترميمات ، و لو اقتضى الامر اخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها . بل يجوز للمؤجر ان يهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها اذا كانت حالة العين تستدعي ذلك .¹ كما يجوز له ان يوقف سير الماء في الانابيب الموجودة بالمتزل ان اضطر الى ذلك ، كما يجوز له ان يقوم بترميمات في طبقة المتزل لحفظ طبقة اخرى الى غير ذلك .

كما جاء في فحوى المادة 482 ق م ج انه لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة . مع احتفاظه بحق طلب الفسخ او انقاص بدل الايجار اذا ترتب عن تلك الترميمات اخلال كلي او جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة ، و يسقط هذا الحق اذا بقي المستأجر في العين بعد اتمام الترميمات . و اكدت المادة 15 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 142/08 على عدم الاعتراض لأشغال الصيانة و تحسين الاجزاء المشتركة، او الاجزاء الخاصة لنفس العمارة و الاشغال الضرورية لإبقاء الاماكن في حالة قابلة للإسكان مهما كانت الاشغال .

المطلب الثاني : جزاء الاخلال بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

يقتضي التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ان يكون مسئولا عما يلحقها من تلف او هلاك ينسب إليه و خاصة و ان العين تكون في حيازته طول مدة الايجار ، غير ان احكام هذه

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 278 .

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

المسؤولية تختلف عن حكم القواعد العامة، خاصة فيما يتعلق بإثبات خطأ المستأجر و الطرق التي يدراً بها عنه المسؤولية.¹

ويختلف ما يجب على المستأجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة و رعايتها باختلاف الظروف و الاحوال ، و لقاضي الموضوع السلطة التقديرية فيما اذا كان المستأجر قد بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة و رعايتها ام لا ، وذلك على ضوء العناية المبذولة من قبله في استعمال الشيء المؤجر و ذلك بالنظر الى طبيعة العين المؤجرة او ما جرى عليه العرف المحلي المتداول و الجاري به العمل² . فالمعيار هنا معيار موضوعي او مادي و ليس بشخصي، وهو معيار الرجل المعتاد و حيث يؤخذ المستأجر عن ادنى تقصير لا يقع من الشخص المعتاد حتى و لو كان متفقا مع عنايته الشخصية.³

الفرع الاول : جزاء الاخلال بالتزام العناية بالعين المؤجرة .

يجب ان يكون الضرر الذي اصاب المضرور ناتجا مباشرة عن اخلال المسئول بالتزامات التي رتبها العقد ، و نذكر في هذا الشأن ان هذه الالتزامات هي من وضع وتحديد المتعاقدين غير انه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 107 قانون مدني "... لا يقتصر العقد على ا لزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب ، بل يتناول ما هو من مستلزماته وفقا للقانون و العرف و العدالة ، بحسب طبيعة الالتزام " للمتضرر اذن ان يدفع بالمسؤولية العقدية عن الاخلال بالتزامات التي تضمنها العقد صراحة و كذلك التي تدخل في دائرة التعاقد لكونها من مستلزمات العقد في ضوء الاحكام القانونية و العرفية و كذا العدالة و طبيعة المعاملة⁴ . فإذا ثبتت مسؤولية المستأجر عن تقصيره في المحافظة على العين و رعايتها، فلم يستطع إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد، و لم يستطع من ناحية أخرى إثبات أن الهلاك أو التلف كان واقعا لا بسبب عدم بذله للعناية المطلوبة و إنما بسبب أجنبي، هنا تنطبق القواعد العامة، فيحق للمؤجر أن يطلب تبعا للظروف التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض إن كان له

¹ هلال شعوة، المرجع السابق ، ص 165.

² محمد حسن قاسم ، المرجع السابق ، ص 939.

³ رمضان ابو السعود ، شرح احكام القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 307.

⁴ علي فيلاي ، الالتزامات المرجع السابق ، ص 26.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

مقتضى. فمن حق المؤجر أن يطلب التنفيذ طالما كان ممكنا، فتكلف المحكمة المستأجر لإصلاح التلف و بإعادة العين إلى أصلها ، و يمكن للمؤجر أن يحصل على ترخيص من القضاة بأن يقوم هو بهذا الإصلاح على نفقة المستأجر كما أن للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل إذا توافرت شروط هذا الالتجاء و ذلك لمنع المستأجر من الاستمرار في إساءة استعمال العين المؤجرة .

و للمؤجر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار، و يخضع هذا الطلب لتقدير المحكمة، فقد ترى ألا تجيبه إلى طلبه إذا وجدت الإخلال الناتج عن إساءة الاستعمال ليس جسيما، و حيث تقتصر هنا على منعه مستقبلا مع تعويض المؤجر إن كان له مقتضى. و يجوز للمؤجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب إساءة الاستعمال للمستأجر للعين المؤجرة. تلك هي قواعد رجوع المؤجر على المستأجر عند إخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين أو إساءة استعمالها ، و لكن متى يكون من حق المؤجر هذا الرجوع، هل بعد نهاية الإيجار أم قبله و أثناء سريانه؟

ذهب رأي الفقه و القضاء الفرنسي مفرقا بين حالتين. (الأولى) أن يترتب على إساءة استعمال العين تلف جسيم مما لا يمكن معه إصلاحه خلال الفترة المتبقية من الإيجار ، و في هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر فور وقوع المخالفة و على النحو المتقدم. (الثانية) ألا يترتب على إساءة استعمال العين إلا تلف بسيط من الممكن إصلاحه خلال ما بقي من مدة الإيجار ، و هنا لا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر فور وقوع المخالفة ، و إنما يجب عليه الانتظار حتى نهاية الإيجار ، فإذا المستأجر قد قام في هذا الوقت بإصلاح ما يترتب على إساءته فلا إشكال و إلا تحققت مسؤوليته.

اولا : عبء اثبات الإخلال بالتزام العناية بالعين المؤجرة.

المستأجر مسئول عما يصيب العين من تلف او هلاك اثناء انتفاعه بها اذا لم يكن ذلك قد نشأ عن استعمال العين استعمالا مألوفا. ويعفى المستأجر من هذه المسؤولية اذا اثبت ان التلف او الهلاك لم ينشأ من خطئه او عن خطأ تابعيه و يكفي ذلك ان يثبت انه قام بالعناية المطلوبة منه . فان كان التلف يرجع الى استعمال الشيء استعمالا مألوفا فلا يكون مسئولا عنه ، حيث يقع عبء الاثبات على المستأجر فإذا اثبت انه استعمل العين استعمالا مألوفا و انه بذل في المحافظة عليها و استعمالها

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

1. عناية الشخص المعتاد، لم يكن مسئولاً، لان التزامه انما هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية .¹ و لا مجال للمسؤولية العقدية إلا اذا قامت في اطار العلاقة العقدية. و منه تتضح ثلاثة صور للخطأ:
- الخطأ العمدي : هو التعدي الذي يقوم به المرء بقصد الاضرار بالغير ، و تتميز بنية الاضرار التي تصطبج التعدي .
- الخطأ بإهمال : هو التعدي الذي يرتكبه المرء دون قصد الاضرار بالغير ، فالشخص مدرك لما قام به ، غير انه لم ينو و لم يقصد من خلال هذا الانحراف في السلوك النتيجة التي ترتب عنه في حق الغير ، بسبب عدم الاحتياط و تكون فيه الاضرار بالغير هي معيار التمييز بين الخطأ العمدي و الخطأ بإهمال ، اي الخطأ غير العمدي .
- الخطأ الجسيم : هو درجة من درجات الخطأ بإهمال الى جانب الخطأ اليسير و الخطأ التافه ، وجود نية الغش والخداع .²

و قد قضت المادة 495 ق م على ان عبء الاثبات يقع على المستأجر.

ثانيا : الجزاء الموقع على المستأجر عند تحقق الاخلال بالتزامه .

- الاصل في صيانة المأجور و ترميمه ان يقع على المؤجر الذي يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طيلة فترة العقد. و يقتصر دور المستأجر في اجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها كالقيام بالتصليحات البسيطة لصيانة المأجور .³
- وقد يتهاون هذا الاخير في القيام بما او قيامه بعمل من شأنه تخريب المأجور .⁴ ثبتت مسؤولية المستأجر عن تقصيره في المحافظة على العين و لم يفلح في إثبات أنه بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة عليها و لم يستطع كذلك إقامة الدليل على أن التلف والهلاك تحقق على الرغم من عدم بذله عناية الرجل العادي إنما يرجع إلى سبب أجنبي، قام حق المؤجر في المطالبة بالتنفيذ العيني بإصلاح الضرر و بإعادة العين إلى أصلها او بفسخ العقد و طلب التعويض بالنظر إلى حجم الإخلال والضرر وفق ما

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 543.

² علي فيلاي ، الالتزامات ، المرجع السابق ، ص 84.

³ عباس العبودي ، المرجع السابق ، ص 297.

⁴ علي هادي العبيدي، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 315.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

تقتضيه القواعد العامة كما له أيضا أن يطلب ترخيص من المحكمة بأن يقوم بإصلاح التلف أو العطب على نفقة المستأجر وله كذلك إن اقتضت الضرورة اللجوء إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الاستمرار في إساءة استعمال العين، وذلك تطبيقا للقواعد العامة لأن المدين بالالتزام هو المستأجر، كما يجوز للمؤجر أن يطلب من القاضي الحكم له بغرامة تهديدية عند تقاعس أو رفض المستأجر التنفيذ العيني إذا كان ممكنا¹.

إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن فللمؤجر طلب فسخ² عقد الإيجار وله أيضا طلب الحكم له بالتعويض، وهذا الفسخ يخضع لتقدير القاضي فله أن يحكم به إذا كان الإخلال بالالتزام يوصف بالجسامة، وإذا رأى أن هذه الأسباب تلحق أضرار بالعين له الحكم بالفسخ والتعويض، كما له كذلك رفض الفسخ ويكتفي بالحكم بالتعويض وإصلاح التلف إذا كان ممكنا، أما إذا كان خطأ المستأجر قليل الأهمية أو كان السبب تافها لا يرقى أن يكون سبب جدي يستوجب الفسخ³.

ثالثا : متى يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر .

يجوز للمؤجر في كافة الاحوال ان يطلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب اساءة استعمال المستأجر للعين المؤجرة . ولكن السؤال الذي يطرح ، متى يقوم هذا الحق ، هل بمجرد وقوع الفعل او الخطأ الذي نتج عنه الضرر ؟ او بعد انقضاء الايجار ام اثناء فترة الانتفاع ؟ و لمعالجة ذلك ثار جدل فقهي حول الوقت لقيام ذلك ، فذهب رأي في الفقه الفرنسي مفرقا بين حالتين مرتكزا على معيار جسامة التلف ، فالحالة الاولى اذا كان التلف جسيما يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر فور وقوع المخالفة و على نحو متقدم، اما الحالة الثانية فالتلف بسيط من الممكن اصلاحه خلال ما بقي من مدة الايجار اذ لا يجوز الرجوع فور وقوع المخالفة، فإذا تدارك

¹ المادة 174 ف 1 ق.م.ج

² قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/01/24 تحت رقم 116189 "حيث أنه يتبين من القرار المطعون فيه أنه أعطى تفسيرا حرفيا للمادة 492 من ق.م.، لما قرر بأنه لا يمكن للمؤجر إلا أن يطلب بإرجاع الأمكنة إلى الحالة التي كان عليها و التعويض، غير أنه بالرجوع إلى المادة 495 فهي تمنح المؤجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار إذا ما كانت التغييرات التي قام بها المستأجر على العين المؤجرة مستحيلة الإصلاح، وعليه فإن قضاة الموضوع لم يعطوا التفسير الصحيح للمادة 492 مما يعرض قرارهم للنقض .

³ عصام أنور سليم ، المرجع السابق، ص 397.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

المستأجر الوضع بإصلاحه ما اتلفه لا تتحقق المسؤولية.¹ و قد انتقد هذا الرأي لقيامه على التفرقة لا اساس لها في القانون سواء نتج عن تقصير المستأجر في رعاية العين المؤجرة تلف جسيم او بسيط ، اذ تقوم مسؤوليته لإخلاله بالتزام المحافظة على العين فلا مجال لانتظار نهاية مدة الايجار ، اضافة الى امكانية عسر المستأجر او عجزه عن دفع التعويض اذا ما تأجلت المطالبة بالتعويض لغاية انقضاء مدة الايجار .

اما الرأي الاخر لا يأخذ بمعيار الجسامة ان كان الضرر بسيطا ام جسيما، اذ يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر للمطالبة بالتعويض متى تحققت المخالفة دون مراعاة لمدة نهاية الايجار .²

الفرع الثاني : جزاء الاخلال بالتزام القيام بالترميمات التأجيرية .

يحق للمؤجر متى توفرت شروط الالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية و امتنع المستأجر عن ذلك أو تماطل ان يجبره على التنفيذ العيني ، اي القيام بها و فقا للقواعد العامة دون انتظار انتهاء عقد الايجار ، كما يجوز له ان يستأذن القضاء في القيام بهذه الإصلاحات بنفسه على نفقة المستأجر و ذلك بالحصول على إذن من المحكمة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالمصاريف الخاصة بالترميمات إذا أراد المستأجر القيام بها بنفسه هذا يكون في حالة سريان عقد الإيجار لكن بعد انقضائه لا يجوز أن يطلب القيام بها بنفسه لان العين خرجت من حيازته .³ و لا يجوز للمستأجر استرداد التعويض من المؤجر أو يمتنع عن دفعه له حتى و لو أثبت أن المؤجر لم يستعمله في ترميم العين⁴

و يحق له ان يطالب بفسخ عقد الايجار ، رغم ان الغالب ان لا يجيبه القاضي في طلبه، نظرا لان عدم قيام المستأجر بها لا يلحق في العادة بالمؤجر ضررا يستوجب الفسخ.⁵ و للمؤجر ايضا و في

¹ رمضان ابو السعود ،العقود المسماة ، ص 314.

² احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 544.

³ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 554.

⁴ كأن يفقد المؤجر ملكية العين، أو أن يؤجرها إلى شخص آخر فلا يكون هناك داع إلى هذه الترميمات أو تبقى هذه العين في حيازته دون أن تجرى لها هذه الترميمات.

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 163.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

كل الاحوال المطالبة بالتعويض¹ عما لحقه من اضرار بسبب عدم قيام المستأجر بالترميمات التاجيرية او تأخره فيها.²

أما الإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير متى أحل بالتزاماته يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الإيجار فوراً و تعرض المستأجر للطرد الفوري. بموجب أمر مستعجل مع عدم الاخلال بالإجراءات الاخرى المناسبة التي ترى الهيئة المؤجرة لزوماً في إتخاذها³. كما ألزم المستأجر بالا يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع عن كافة الترميمات و التحسينات و التركيبات أو الإصلاحات التي أدخلها في العين المؤجرة بمعرفة على الأمكنة، في حين يحتفظ المؤجر بحقه في مطالبته برد الأمكنة إلى الحالة الاولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه وفق ما قضت به المادة 17 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 142/08.

اولاً : عبء الاثبات .

بما ان تحميل المشرع للمستأجر الترميمات ، يرجع سببه الى افتراضه انها نشأت نتيجة استعمال المستأجر او تابعيه للعين المؤجرة ، فإذا ثبت ان هذه الترميمات يرجع مصدرها الى سبب اجنبي عنه، كالقوة القاهرة او خطأ المؤجر او خطأ الغير ، فان المستأجر يتحلل من القيام بها و لا يكون مسؤولاً عنها⁴. و تقوم مسؤولية المستأجر خلال فترة انتفاعه بالعين المؤجرة عما يلحق بها نتيجة استعمالها استعمالاً غير مألوف⁵ ، و هو الاستعمال المخالف لما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف في الاستعمال المخالف لما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف في استعمال العين

¹ يدخل في مفهوم التعويض، المصروفات التي تقدرها المحكمة إذا لم يقيم المستأجر بالترميمات بنفسه كذلك التعويض عن خلو المنزل أثناء فترة القيام بها بعد إنتهاء الإيجار شريطة أن تكون المدة معقولة، و مصروفات الدعاوى و أتعاب الخبير و كذلك التعويض عن ما قد يصيب العين المؤجرة من ضرر ناشئ من عدم قيام المستأجر بالترميمات في الوقت المناسب.

² رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، ص 319.

³ المادة 56 من المرسوم 142/08، سبق التعريف به.

⁴ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 163

⁵ المادة 495 ف 2 ق م ج.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

أو ما يماثلها، أو ما تقتضيه طبيعة العين المؤجرة، كما يكون كذلك مسئول عن الأعمال الناشئة عن الاستعمال الغير المؤلف لها و التي يقوم بها أتباعه¹.

و لما كان التزام المستأجر في المحافظة على العين يكون ببدل عناية و ليس بتحقيق غاية، و عناية الرجل العادي، و ان القاعدة العامة تقضي بأنه باعتبار المؤجر هو الدائن في هذا الالتزام فيقع عليه عبء إثبات² هذا الاخلال نتج عنه تلف أو هلاك الشيء المؤجر، فهو من يثبت العلاقة السببية بين خطأ المستأجر و الضرر الناتج عنه لقيام مسؤولية المستأجر، فيجب على المؤجر أن يثبت أن المستأجر لم يبذل العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة لإمكانية القول بتحقيق هذه المسؤولية³. غير أن المشرع خرج عن هذه القواعد العامة ، افترض خطأ المستأجر إذا ما لحق بالعين تلف أو هلاك يكون هو من يقع على عاتقه عبء الإثبات حيث أنه بذل في المحافظة على العين عناية الرجل العادي، و أنه استعملها الاستعمال المؤلف المقرر له و أنه قد اتخذ كل ما يلزم من احتياطات في سبيل ذلك، فإذا تحقق ذلك يكون قد أثبت عدم اخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة مما ينفي عنه المسؤولية، أما إذا عجز عن ذلك و أثبت المؤجر تقصيره بتحقيق مسؤوليته و ليس له درأها إلا باثبات أنه على الرغم من أنه لم يبذل عناية الرجل العادي لكن لحق بالعين المؤجرة من جراء سبب أجنبي أو قوة قاهرة لا تعود له⁴

لقد اختلف الفقه في تبرير تحميل المستأجر عبء الاثبات دون المؤجر خروجاً عن الأحكام التي قررتها القواعد العامة، ففريق منهم يرى ان سبب إلقاء عبء الاثبات على عاتق المستأجر مرده إلى كون العين تكون في حيازة هذا الأخير خلال فترة انتفاعه بها، فهو أعلم بما قد يحيط بها أو يحصل لها من أخطار و هو أدري بمعطياتها و له القدرة على العمل على تجنب ما قد يحصل لها، فمن السهل عليه اثبات الجهد الذي بذله في المحافظة عليها ، و ان سبب التلف أو الهلاك يعود إلى سبب لا دخل له فيه و هذا ما لم يتيسر للمؤجر الذي بعيداً عن العين المؤجرة وقت تحقق التلف أو الهلاك.

¹ المادة 14فقرة 02.ملحق 02 للمرسوم التنفيذي 142/08.

² المادة 469 ق م ج .

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص169.

⁴ احمد عبد الرزاق الصنهوري، المرجع السابق، ص544.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

فيستصعب عليه إثبات أن السبب يعود إلى خطأ المستأجر لذلك ألقى المشرع هذا العبء على هذا الأخير .

أما الإتجاه الآخر يرى أن سبب تحميل المستأجر عبء الإثبات إنما يرجع إلى كون ما قد يلحق بالعين من تلف أو هلاك من شأنه إحداث تغييرا في كيانها ، وعلى اعتبار أن المستأجر هو المسئول عن عدم إلحاق ذلك بها وأخذ كل الإحتياطات والتدابير اللازمة للحيلولة دون تحقق هذه النتيجة فيكون ذلك قرينة على خطأ المستأجر المفترض إلا أن هذه تعتبر قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها كأن يثبت أن هذا الضرر لم يترتب عن خطأ صادر منه أو من أحد تابعيه، كما له أن يدرأ المسؤولية عن نفسه متى أثبت السبب الأجنبي الذي تسبب في ذلك .

وبالرجوع الى المادة 495 قانون مدني فنجدها قد فصلت في على من يقع عبء الاثبات و حملته للمستأجر بحكم ان العين المؤجرة في حيازته اثناء فترة الانتفاع .

ثانيا : المسؤولية عن الحريق .

ان هلاك المأجور قد يحدث بسبب قدمه ، او بسبب قوة قاهرة ، كالزلازل مثلا ، او لعيب في البناء... كما قد يحدث بسبب حريق شب فيه ¹ ، و يتبين من الفقرة الاولى من المادة 140 قانون مدني و التي تنص: " من كان حائزا بأي وجه كان لعقار او جزء منه، او لمنقولات ، حدث فيها حريق لا يكون مسئولا نحو الغير عن الاضرار التي سببها الحريق إلا اذا ثبت ان الحريق ينسب الى خطئه او خطأ من هو مسئول عنهم . " ان المسؤولية الناشئة عن الحريق تتميز عن المسؤولية الناشئة عن فعل الاشياء من حيث شروط قيامها . و من حيث الشخص المسئول عن جبر الضرر و من حيث اساسها. ²

1 - في حالة المستأجر الواحد .

ان المسؤولية عن الحريق قائمة على افتراض خطأ في جانب المستأجر ، ذلك ان المستأجر ملتزم بالمحافظة على المأجور و رده عند نهاية عقد الايجار ، لذلك يسأل عن الحريق ، و يفترض الخطأ في جانبه . و مسئوليته عقدية ، و هو يبقى مسئولا عن الحريق الذي شب في المأجور، حتى في حال

¹ نزيه كباره ، المرجع السابق ، ص 230.

² علي فيلاي ، الالتزامات ، المرجع السابق ، ص 243.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

غيابه عنه ولا يسال المستأجر عن خطئه الشخصي في موضوع الحريق وحسب، بل عن اخطاء الاشخاص الذين يسكنون معه ، و عن عماله ، و كذلك عن اخطاء الاشخاص الذين يدخلون المأجور بصورة مؤقتة كالأصدقاء، و المسؤولية تشمل الاساسي و ملحقاته ، و ما يعد من توابعه. غير ان الاقسام المشتركة لا تخضع لنظام المسؤولية هذا ، مبدئيا. لكن الاجتهاد الفرنسي يميز الاقسام المشتركة التي ينتفع منها عدد محدود من المستأجرين و الاقسام المشتركة المخصصة لاستعمال جميع السكان. ففي الحالة الاولى تكون المسؤولية عن الحريق بنسبة ما يشغله كل مستأجر . اما في الحالة الثانية فلا مسؤولية على احد من المستأجرين.¹

2 - في حالة تعدد المستأجرين .

اذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله ، و يتناول ذلك المؤجر اذا كان مقيما في العقار ، هذا ما لم يثبت ان النار ابتدأ شوبها في الجزء الذي يشغله احد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق. بافتراض الخطأ في جانبهم جميعا، و ذلك بنسبة القيمة التاجيرية للجزء الذي يحتله، وليس بنسبة الاجارة الذي يدفعه.² حيث تقوم المسؤولية العقدية سواء احترق العقار بكامله او احترق بعضه فقط. و لكن المسؤولية لا تتحقق بالنسبة للمستأجرين الذين لم تمس النيران الاماكن التي استأجروها ، فإذا ثبت ان شقة احد المستأجرين الذين لم تمسها النار فلا يمكن اعتبار هذا المستأجر مقصرا في واجب الرعاية ، و انتفت بالتالي مسؤوليته عن الحريق الا اذا اثبت المؤجر ان النار شب بتقصير منه ، و في هذه الحالة تكون مسؤوليته قائمة على اساس العمل غير المشروع فقط.³ فإذا اتت على جميع اجزاء العقار ، وقعت المسؤولية على كل مستأجر بالنسبة الى العقار كله فهي مسؤولية جماعية. و قد اكدت المادة 496 قانون مدني على ان المسؤولية تقع على كل واحد بنسبة الجزء الذي يشغله.

ثالثا : جزاء إخلال المستأجر بمسؤوليته عن حريق العقار.

¹ نزيه كباره ، المرجع السابق ، ص 230.

² نزيه كباره ، المرجع السابق ، ص 232.

³ رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، ص 329.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

إذا تحققت مسؤولية المستأجر العقدية عن حريق العين المؤجرة، التزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التي أصابته متى لم يستطع إثبات السبب الأجنبي فهو لا يلتزم إلا بتعويض الأضرار المتوقعة الحصول، و التي تتمثل في دفع نفقات إعادة العين إلى أصلها، مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد المعاد و البناء القديم قبل الحريق و تقدر النفقات وقت النطق بالحكم و ليس وقت الحريق، كما يجب أن تخصم قيمة الأبنية و الأنقاض التي بقيت بعد الحريق و التي انتفع بها مالك العين المحترقة، كما ان المستأجر ليس مجبر على إعادة البناء نفسه، بل يكفي الحكم عليه بالنفقات إلا إذا طلب هو القيام بها حتى و لو أثبت المؤجر خطأ من جانبه، و حتى و لو كان مشروط في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي تسلمها عليها¹.

الفرع الثالث : مسؤولية المستأجر عن اعمال تابعيه .

ان المستأجر يسأل عن التقصير الحادث عن عدم رعايته للعين و الحفاظ عليها، و لكن مسؤوليته لا تقف عند هذا الحد و إنما تمتد لتشمل الافعال التي تصدر عن تابعيه، و التابع هو كل شخص له صلة بالمستأجر ممن لهم الإقامة في العين أو استعمالها ، الذي يسمح له المستأجر بالتزول بالعين المؤجرة أو استعمالها ، أو تكون له على الأقل صلة ما مكنته من الإضرار بالعين، فيسأل المستأجر عن كل تقصير يحدث من زوجه و أولاده و أقاربه الذين يقيمون معه، و ضيوفه و أصدقائه و خدمه و مستخدموه و عماله، و المستأجر من الباطن و المتنازل له عن الإيجار.²

و على ذلك يسأل المستأجر عن أفعال هؤلاء الأشخاص التي تضر بالعين على أساس أنه هو الذي أتاح لهم دخول العين و استعمالها، و من هنا يكون له يد في سبب التلف الذي أصاب العين و بالتالي يعد أنه قد أسهم في وقوع الفعل الذي أضر بالمؤجر ، إذ لولا سماح ه بذلك لما وقع هذا الفعل و بناء على ذلك يمكن القول بأن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل التزامه برقابة جميع الأشخاص الذين يتصلون بهذه العين بسببه، رقابة فعالة كافية لمنعهم من الإضرار بهذه العين، و هذا الالتزام يعد التزاما بتحقيق نتيجة بحيث يسأل المستأجر عن كل ما يقع من هؤلاء الأشخاص و يضر بالعين المؤجرة و لو أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في رقابة هؤلاء الأشخاص دون أن يفلح

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 576.

² رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 308.

الفصل الثاني : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة

في وقوع الضرر، و لكن ليس معنى ذلك أن يكون هذا الشخص خاضعا فعلا لرقابة المستأجر، بل و لا يلزم لأن يقع الفعل منه أثناء تأدية وظيفته .فمسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه مسؤولية عقدية و هي أوسع من المسؤولية التقصيرية¹ .تتحقق بمجرد عدم وفاء المدين عن فعل تابعيه بالتزامه² .وتمتد لتشمل أيضا أعمال تابعيه.³

و لقد ثار خلاف فقهي حول هذه المسؤولية هل يمكن اعتبارها تطبيقا للمبدأ العام الذي يقرر مسؤولية المدين أنها مسؤولية عقدية عن فعل الغير ممن لا يعتبرون أجنب عنه ؟ أم يعتبر استثناء عن قاعدة شخصية المسؤولية فتم ترجيح الرأي الأول على أساس المدين يسأل عن عدم الوفاء لا يرجع إلى سبب أجنبي عنه، بخلاف التلف الذي يرجع إلى غير هؤلاء والذي لا يسأل المستأجر عنه⁴ .

¹ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 542 .

² قرار المحكمة العليا بتاريخ 1990/01/08، م.ق عدد 1، ص 110 .

³ المادة 08 الملحق الثاني 08، المرسوم التنفيذي 08 / 142 .

⁴ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني العقد و الارادة المنفردة ، ديوان المطبوعات

الجامعية 2005، ص 98 .

خاتمة

خاتمة

من خلال هذه الدراسة المتواضعة حول الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر في إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، و للأهمية البالغة لهذا الموضوع و كونه من الملفات ذات المعيار الثقيل التي تطرح يوميا امام الجهات القضائية من جهة و لكونه ورقة سياسية تدرج باستمرار في جدول اعمال الحكومة و مطالبة الدولة برفع التحديات للتقليص من حدة هذا الاشكال الذي اصبح الهاجس الوحيد في ظل التطورات الاقتصادية و الاجتماعية لما يخلفه من ارتباك على جميع الاصعدة ، مما يستدعي بالدولة للتدخل من خلال الاحكام العامة و الخاصة في سبيل تنظيم هذه العلاقة ، و ايجاد الحلول الكافية للتخفيف من التوتر القائم و ضمان الاستقرار و الامن العقاري . و الملاحظ أن موضوع السكن هو من بين أهم المواضيع التي سطرت لها الدولة برنامجاً سياسياً هاماً تجسد في خلق العديد من المؤسسات التي تعمل على توفير السكن و من بينها دواوين الترقية و التسيير العقاري، التي تعد من أهم المؤسسات التي تعمل على التخفيف من أزمة السكن، و تتأكد هذه النظرة أكثر من خلال تدخل المشرع بوضع أحكام خاصة، تطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري بالرغم من أن الأحكام الواردة في القانون المدني ؛ يطبق جزء منها على العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة و المستأجر .

حيث تم التطرق في هذه الدراسة الى الالتزامات العامة و الرئيسية للمستأجر مقابل ارتفاعه بالعين المؤجرة في ظل الاحكام العامة و النصوص الخاصة و التي كانت تدور حول محورين اساسيين ، حول التزامات المستأجر اتجاه المؤجر بتسديده لبدل الايجار و رد العين المؤجرة عند نهاية الانتفاع بها، هذا بالنسبة للمحور الاول اما فيما يخص المحور الثاني فيتعلق الامر بالتزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة في حد ذاتها و التي تتضمن استعمالها حسب ما اتفق عليه او بحسب ما اعدت له. مدعمين الطرح بالنصوص الخاصة .

و لإعطاء نظرة شاملة و مبسطة انتهج المنهج الاستقرائي التحليلي مع المنهج التاريخي على سبيل الاستئناس بحكم القانون المتوارث بالنظر للظروف التاريخية .
و بتحليل المضمون استخلص ان الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر تخضع لأحكام القانون المدني إلا بعض الاستثناءات التي جاءت بها النصوص الخاصة إن لم نقل أن كل الاحكام تكاد تتفق في اغلب الاحيان بحكم التخصص ، و كون الدولة طرفا في العقد ممثلة بدواوين الترقية و التسيير

خاتمة

العقاري تسعى لضبط و جرد المستفيدين عبر التراب الوطني لإحصائهم و تكوين بطاقة وطنية. و تكمن هذه الاستثناءات التي جاءت بها الاحكام الخاصة في منعها التأجير من الباطن و التنازل عن حق الايجار و لالتزامه لعدم التعرض للأشغال التي يقوم بها المؤجر حفاظا على العين المؤجرة و كذا المعايير المعتمدة في تحديد بدل الايجار. بما في ذلك الزام المستأجر بعدم احداث تغييرات بالعين دون الموافقة الصريحة و الكتابية من المصلحة المؤجرة بعدما كان مسموح بذلك في حالة عدم احداث ضرر في التقنين القديم قبل تعديل 2007. إلا ان هذا الالتزام لا يتوافق احيانا مع متطلبات المستأجر في ظل ازمة السكن و الضرورة الملحة التي تفرضها الحاجة بإجراء تغييرات كتعديل شقة من ثلاثة غرف الى اربعة غرف ، او تغطية الفناء او غلق الشرفات و تعديل الحجرات و بناء مستودعات و أسوار أو وضع سياج من الأسلاك بالنسبة لمستأجري الطابق الأرضي دون اتخاذ أي إجراء من المصلحة المؤجرة. وهذا ما يعطي صورة قبيحة و منظر غير لائق .

كما ان الاسرة الجزائرية تمتاز بكثرة العدد و هذا لا يتناسب مع المخططات و البرامج السكنية المنجزة هذا من ناحية ، و من ناحية اخرى قد اشترط المشرع الموافقة الصريحة و المكتوبة من طرف المؤجر و التي لم يبين ان كانت الكتابة رسمية ام عرفية . حتى انه لا يمكن للإدارة منحها لكي لا تقوم الحجة ضدها في حالة التراجع امام القضاء ، بالإضافة ان هذه السكنات موجهة لعديمي او ذوي الدخل الضعيف حتى انه في معايير و سلم التنقيط الوارد في المرسوم التنفيذي 08-142 تنصف و تعطي لهم الاولوية في الاستفادة مما يلاحظ التناقض في مطالبتهم ببدل الإيجار في ظل غلاء المعيشة و الازمة التي تمر بها البلاد، و في حالة الاخلال بالوفاء ببدل الايجار يتعرض للفسخ الفوري و الطرد او اضافة 5% عن كل شهر تأخير

و منه فعلى المشرع اعادة النظر في الاحكام الخاصة حتى لا يكون اجحاف في حق المستأجر و خاصة فيما يتعلق بالآجال لتسديد بدل الايجار و معايير تحديده هذا من جهة ، و التقيد بالدراسات قبل انجاز السكنات مع الاخذ بعين الاعتبار تعداد الاسرة الجزائرية و متطلباتها بناء على العادات و التقاليد من جهة اخرى وهذا للحد من الاخلال بالتزام عدم اجراء التعديلات .

الملاحق

تزود هذه البطاقية عن طريق بطاقيات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية.

المادة 61 : يجب على كل دائرة أن تمسك باستمرار بطاقية محيطة عن كل بلدية، لمجموع طلبات السكن التي تستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

المادة 62 : لضمان متابعة منح السكن العمومي الإيجاري، يجب أن يتلقى الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية، كل المعلومات المرتبطة بشروط و كفايات منحه.

وعند الحاجة، يمكن لهما القيام بكل تحقيق أو تفتيش ضروري، مع إعلام الحكومة بذلك.

الفصل الخامس

أحكام انتقالية وختامية

المادة 63 : لا تعني أحكام هذا المرسوم التبليغات المتعلقة بالسكنات العمومية الإيجارية والمحوكة إلى لجان الدوائر قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

يجب على لجان الدوائر إعادة النظر في طلبات السكنات التي يتراوح دخل أصحابها بين اثني عشر ألف دينار (12.000 دج) وأربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) والتي تم إيداعها قبل صدور الأحكام الجديدة.

المادة 64 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 والمذكورين أعلاه.

المادة 65 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008.

عبد العزيز بلخادم

الملحق الأول

عقد إيجار نموذجي

بين

الهيئة المؤجرة التي تتصرف لحساب الدولة، ممثلة من طرف (لقب واسم ووظيفة الشخص الموهل للتعاقد لصالح الهيئة المؤجرة).

الدعو المؤجر، من جهة،
و

السيد / السيدة / الأتسة :

المولود (ة) بتاريخ :

المقيم (ة) بـ :

الدعو المستأجر، من جهة أخرى،

يتفقان على ما يأتي :

المادة الأولى : موضوع العقد

يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 140 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أثناء مقابل دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به.

المادة 2 : مدة العقد

يبرم هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه.

المادة 3 : مكونات السكن المؤجر

الملك المؤجر سكن مساحتهم²، يتكون من.....غرف ومطبخ وحمام كائن ب.....عمارة.....رقم.....بلدية.....دائرة.....ولاية.....

المادة 4 : تخصيص السكن المؤجر

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر.

كل استعمال غير سكني مثبت قاتوتا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر.

المادة 5 : تسليم السكن

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر.

المادة 6 : الإصلاحات

يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع

جدوى، يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس بالتابعات القضائية التي تُرفع ضده من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة وطرده.

يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.

المادة 11 : قواعد مراجعة مبلغ الإيجار

يكون مبلغ الإيجار قابلا للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها.

وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل.

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمّنة مع وصل استلام، ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

المادة 12 : الإيجار من الباطن

يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة، وبعدم إيجاره من الباطن كليا أو جزئيا أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة.

المادة 13 : المسؤولية

على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا ودون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة.

المادة 14 : تجديد عقد الإيجار

يمكن تجديد عقد الإيجار بصفة ضمنية حسب الشروط نفسها التي يتص عليها الرسوم التنفيذية رقم 08 - 140 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

المادة 15 : فسخ عقد الإيجار

في حالة عدم خضوع المستأجر لأحدى التزاماته كما هي مبيّنة في أحكام الرسوم التنفيذية رقم 08 - 140 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وفي دفتر الشروط المرفق باللحق الثاني لتفسي الرسوم، يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر. غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد.

على عاتق المستأجر. وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام، يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر، نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر.

المادة 7 : الصيانة

يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر.

المادة 8 : استغلال السكن

يتعهد المؤجر بعدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأمكان المؤجرة.

المادة 9 : مبلغ الضمان

على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان الذي يحدد مبلغه الوزير المكلف بالسكن، ويكون مقابل تسليم وصل.

يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن بعد خصم مصاريف التصليحات إن كانت ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به التي لم يدفعها.

المادة 10 : قيمة الإيجار

يتمتع هذا الإيجار مقابل مبلغ إيجار (بالأحرف والأرقام)،

مته دج كإيجار رئيسي و دج تمثل الأعباء الإيجارية.

مع احتمال بعد تطبيق التخفيض في مبلغ الإيجار الرئيسي المتوخ للمجاهدين وذوي الحقوق يصبح مبلغ الإيجار دج.

بحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستحققات الإيجارية المتكوّنة من قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء والرسوم القاتونية طبقا للوصل التمولجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل.

تضاف إلى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 5% على كل شهر تأخير.

عندما لا يدفع المستأجر مبالغ الإيجار ستة (6) أشهر متتالية وبعد ثلاثة (3) اعذارات بقيت بدون

المادة 9 : يتحمل المستأجر الفواتير التاجمة عن التمويل بالغاز والماء والكهرباء وكل الخدمات.

المادة 10 : يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوتات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة وذلك إلى حد القنطة المشتركة.

المادة 11 : يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر.

المادة 12 : يتعهد المستأجر بعدم الطالبة بأي تجهيز أو تحسين من طرفه للعقار المؤجر.

المادة 13 : يلتزم المستأجر باحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكذا بكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة.

المادة 14 : في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة، يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة.

يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف التاجمة عن الأضرار التي أحدثها أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

المادة 15 : يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض لأشغال الصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة لنفس العمارة، وكذا الأشغال الضرورية لإبقاء الأماكن المؤجرة في حالة قابلة للإسكان وهذا مهما كانت أهمية ومدة هذه الأشغال.

المادة 16 : يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة.

المادة 17 : يحتفظ المؤجر بحق المطالبة للمستأجر مع تكفل هذا الأخير بالتفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بهذه الأشغال دون موافقته المبدئية.

المادة 18 : زيادة على البنود المتصوص عليها في دفتر الشروط هذا، يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة الذي يعده المؤجر ولاسيما التعليمات المتعلقة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة.

حرر بـ في

إمضاء المستأجر إمضاء وختم الهيئة المؤجرة

(قرئ وصودق عليه)

في كلتا الحالتين يسترجع السكن ويعاد متحه من جديد وفق أحكام الرسوم التنفيذية المذكور أعلاه.

حرر بـ في

إمضاء المستأجر إمضاء وختم الهيئة المؤجرة

(قرئ وصودق عليه)

الملحق الثاني

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر

المادة الأولى : يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة وتلك المتعلقة بالمستأجر.

المادة 2 : يلتزم المؤجر بتسليم المالك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابلة للسكن والعدادات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن.

المادة 3 : يلزم المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه، باستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر. في حالة عدم احترام هذا الالتزام، يدفع المؤجر تعويضا مقابل إصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالملك المؤجر.

المادة 4 : يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر.

المادة 5 : يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.

المادة 6 : يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه.

وبهذه الصفة، لا يمكنه، ولو بصفة مؤقتة، التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجاتا تحت تصرف الغير.

المادة 7 : يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه.

المادة 8 : يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهدوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيئتها، ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمصلحة العامة، زيادة على ذلك.

قائمة المراجع

الكتب :

1. احمد بن عبد العزيز العميرة ، نوازل العقد دراسة فقهية تاصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة ، الميمان للنشر و التوزيع ، الرياض ، 2010.
2. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني و قانون إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، سنة 2006.
3. احمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الاول 6 ، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، ط3 الجديدة ، 2009.
4. انور طلبة ، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق ، الاسكندرية ، 1985.
5. برهان محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، 2006.
6. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، التصرف القانوني ، العقد و الارادة المنفردة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2005.
7. بن رقية بن يوسف ، بن رقية بن يوسف، كتاب أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية، 2002 .
8. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في عقد الإيجار ، منشورات تازين الحقوقية ، بيروت لبنان 2013.
9. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هومة ، الجزائر، 2002.
10. ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهادات المحكمة العليا ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، ط1 ، 2001 .
11. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011.

12. رمضان محمد ابو السعود ، شرح احكام القانون المدني ، العقود المسماة ، البيع ، المقايضة الايجار و التامين، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، ط 1 ، 2010 .
13. زهدي يكن ، عقد الإيجار ، بدون رقم الطبعة ، منشورات المكتبة العصرية ، لبنان ، بدون سنة النشر .
14. سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، الجزء الثالث، عقد الإيجار ، دار الكتاب الحديث ، مصر ، 2000.
15. سمير انتاغو ، عقد الإيجار ، توزيع منشأة المعارف جلال حزي و شركائه ، الاسكندرية ، 2008.
16. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط2، سنة 2011.
17. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2004 .
18. عبد الفتاح بهنيسي، الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004.
19. عبد الكريم بلعور، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، 2001.
20. عصام أنور سليم ،الوجيز في عقد الإيجار ، الاحكام العامة في الايجار ، ج 1 ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية مصر، 2000 .
21. علي فيلاي ، نظرية الحق ،موفم للنشر ،الجزائر، 2011.
22. علي فيلاي، الالتزامات - النظرية العامة للعقد، موفم للنشر ، سنة 2010 .
23. علي هادي العبيدي ،العقود المسماة ، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط 4 ، 2010 .
24. علي هادي لعبيدي ، شرح احكام المالكين و المستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، ط 1 ، 2005.

25. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع ، ط 1 ، 2010 .
26. مجيد مخلوفي ، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، ط1، 2008.
27. محمد أحمد، زوال العقد، منشأة المعارف، جلال زكي وشركاؤه، الإسكندرية، دون ط، سنة 2014.
28. محمد حزيط ، حق الاسترجاع في الايجارات ، دار هومه ،الجزائر ، ط 2 ، 2006.
29. محمد حسن قاسم ،القانون المدني العقود المسماة البيع التامين الايجار دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، 2008.
30. محمد حسنين منصور ، احكام قانون الايجار ، منشأة المعارف الفنية للطباعة و النشر ، الاسكندرية ، 2005.
31. محمود عبد الرحمن، الوجيز في عقد الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د س ن.
32. منذر الفضل، العقود المسماة البيع و الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي و القوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986.
33. نزيه لحبارة ، العقود المسماة ،البيع الاجارة الوكالة الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب ،لبنان ، ط1، 2010 .
34. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتاجير التمويلي، مكتبة الاشعاع القانونية، الاسكندرية ، ط 2، 1998.
35. ياسين محمد الجبوري ، المبسوط في شرح القانون المدني ، الجزء الثاني ، اثار الحقوق الشخصية (احكام الالتزامات)، المجلد الاول – وسائل تنفيذ الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، ط 1 ، سنة 2006 بيروت لبنان.

المقالات:

- 1 - سيار عز الدين ، إلتزام المستأجر بالوفاء ببدل الإيجار وفقا للقانون 05/07 ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ،العدد الأول، يونيو 2016، المركز الجامعي تيسمسيلت .

المجلات :

1. المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2003 .
2. المجلة القضائية العدد الثاني، سنة 1991.
3. المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، سنة 2016، المركز الجامعي

تيسمسيلت

المحاضرات

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

النصوص القانونية

1. قانون رقم 86-03 ماضي في 04 فبراير 1986 الجريدة الرسمية عدد 5 مؤرخة في 05 فبراير 1986، الصفحة 85 يعدل ويتم القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية
2. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
3. الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ، عدد 31
4. الأمر 76/94 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 لسنة 1977.
5. الامر 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل و المتمم للامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ، عدد 31.
6. مرسوم تشريعي رقم 93-03 ماضي في 01 مارس 1993 الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري.

المراسيم التنفيذية:

1. 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 لسنة 1977 ، العدد 12.
2. مرسوم 256/83 المؤرخ في 1983/04/03 الذي يحدد طريقة حساب الإيجار ..
3. المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، جريدة رسمية عدد 47 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها.
5. المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 و المتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 17.
6. المرسوم التنفيذي رقم 35/96 المؤرخ في 1996/01/15 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها.
7. المرسوم التنفيذي 210/96 المؤرخ في 05 /08/ 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها .
8. المرسوم رقم 35/97 المؤرخ في 1997/01/14 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992.
9. المرسوم التنفيذي 60/97 المؤرخ في 1997/03/09 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية

و المؤسسات و الهيئات التابعة لها. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07،

10. المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 1997/12/29 و المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من 1998/01/01 .

11. المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في اول فبراير سنة 1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و كفاءاته.

12 المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الاولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج ر عدد 24.

13 المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري و كفاءاته. بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004.

القرارات :

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 1998/01/28، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري للذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري .

2 - القرار الوزاري المؤرخ في 1998/12/28 المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأملاك دواوين الترقية و التسيير العقاري .

3 - القرار المؤرخ في 27 جانفي 1998 الذي يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار.

المراجع باللغة الاجنبية

- 1- Daniel Crémieux israel les problèmes juridiques comptables et fiscaux du leasing et crédit-bail mobilier. Paris 1974 II.
- 2- Pascal puig . contrat spéciaux .hyper cours .cours . document .exercice.2^{eme} edition . dalloz.1999.

الفهرس

أ.....	مقدمة
05.....	الفصل الاول : التزامات المستأجر اتجاه المؤجر
06.....	المبحث الاول : التزامات المستأجر بدفع بدل الإيجار
07.....	المطلب الأول : مضمون التزام بدفع بدل الإيجار
07.....	الفرع الأول : المقصود ببذل الإيجار وكيفية تحديده
07.....	أولا : المقصود ببذل الإيجار .
08.....	ثانيا : كيفية تحديد بدل الإيجار و مراجعته
08.....	1 - كيفية تحديد بدل الإيجار
09.....	أ - القواعد العامة
09.....	ب - القواعد الخاصة:
12.....	2- مراجعة بدل الإيجار
12.....	الفرع الثاني : أركان الالتزام بدفع بدل الإيجار
12.....	أولا: محل الالتزام بدفع بدل الإيجار
13.....	ثانيا: أطراف المديونية في الالتزام بدفع بدل لإيجار
13.....	2 المدائن ببذل الإيجار
14.....	3 للمدين ببذل الإيجار
14.....	الفرع الثالث : تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار
14.....	أولا: ميعاد الوفاء ببذل الإيجار و مكانه
14.....	1 - ميعاد الوفاء ببذل الإيجار
15.....	2 - مكان الوفاء ببذل الإيجار
16.....	ثانيا: طريقة دفع بدل الإيجار و إثباته
16.....	1- طريقة دفع بدل الإيجار
17.....	2-إثبات الوفاء ببذل الإيجار
18.....	ثالثا : تقادم دين بدل الإيجار
19.....	المطلب الثاني: ضمانات الوفاء ببذل الإيجار و جزاء الإخلال بالتزام دفعه
19.....	الفرع الاول:ضمانات الوفاء ببذل الايجار
19.....	أولا : تقديم المستأجر لكفالة
20.....	ثانيا :حقوق المؤجر على منقولات العين المؤجرة
20.....	1 - حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
21.....	2 - حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة
22.....	ثالثا : توقيع الحجز التحفظي على المنقولات

23	الفرع الثاني : جزاء الاخلال بالتزام الوفاء ببدل الايجار
23	اولا : الجزاءات التي قررتها القواعد العامة
23	1 - التنفيذ العيني
24	2 - الفسخ
25	3 - المطالبة بالتعويض
26	ثانيا : الجزاءات التي قررتها النصوص الخاصة
27	1 - تسديد بدل الإيجار
29	2- مراجعة بدل الإيجار
29	3- تحصيل الأعباء المشتركة
30	المبحث الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة
30	المطلب الأول: نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة
31	الفرع الاول: محل الالتزام برد العين المؤجرة
32	الفرع الثاني:مكان، زمان و كيفية رد العين المؤجرة
32	اولا:مكان رد العين المؤجرة
33	ثانيا:زمان رد العين المؤجرة
33	1- المدة
34	2 - تمديد اجل الايجار
34	ثالثا :طريقة رد العين المؤجرة
36	رابعا : نفقات رد العين المؤجرة
36	الفرع الثالث: الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة و مصير المصروفات
36	اولا : الحالة التي يجب ان ترد عليها العين المؤجرة
37	ثانيا : مصير المصروفات
37	1 - المصروفات الضرورية
38	2 - المصروفات الكمالية
38	3 - المصروفات النافعة
40	المطلب الثاني:عدم جواز التصرف في العين المؤجرة و جزاء الاخلال بالتزام الرد
40	الفرع الاول:عدم جواز التصرف في العين المؤجرة
41	اولا:نقل حق الايجار (التنازل)
43	ثانيا:منع التبادل دون الموافقة الصريحة من المؤجر
44	رابعا:اثبات العقد
45	الفرع الثاني:جزاء الاخلال بالتزام رد العين المؤجرة

45	اولا:التنفيذ العيني.....
47	ثانيا:التعويض.....
47	1 - التعويض عن التأخير.....
48	2 - التعويض عن التلف.....
50	الفصل الثاني:التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة.....
51	المبحث الأول:التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.....
51	المطلب الأول:مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة.....
52	الفرع الأول:الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له.....
52	أولا:الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.....
53	ثانيا:الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له.....
54	الفرع الثاني:الالتزام بالاستعمال الشخصي وعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال.....
54	أولا:الالتزام بالاستعمال الشخصي للعين المؤجرة.....
55	ثانيا:الالتزام بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال.....
56	الفرع الثالث: الالتزام بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة.....
56	أولا:الامتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن مكتوب من المؤجر.....
58	ثانيا:التغييرات التي يجيزها القانون للمستأجر.....
59	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام استعمال العين المؤجرة.....
60	الفرع الاول:جزاء تحويل الوجهة و الإخلال بعدم الشغل الشخصي للعين المؤجرة.....
60	اولا:جزاء تحويل وجهة العين المؤجرة.....
60	ثانيا:جزاء عدم الشغل الفعلي للسكن.....
61	ثالثا:جزاء التأجير من الباطن.....
63	الفرع الثاني:جزاء احداث تغييرات في العين المؤجرة دون اذن مكتوب من المؤجر.....
64	المبحث الثاني:التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.....
64	المطلب الأول:مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.....
65	الفرع الاول:درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين و جواز الاتفاق على تعديلها.....
65	اولا : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة.....
66	2 -العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة.....
67	3 للعناية الواجبة في استعمال العين المؤجرة.....
68	ثانيا:جواز الاتفاق على تعديل التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.....
69	الفرع الثاني:الالتزام بالقيام بالترميمات التحيرية و اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله.....
69	اولا :الالتزام بالقيام بالترميمات التاجيرية.....

72.....	ثانيا : اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله.....
72	1 - القواعد العامة
75	2 - القواعد الخاصة
75	أ - ميعاد الاخطار
75	ب - شكل الاخطار.....
75	الفرع الثاني : الالتزام بعدم التعرض للأشغال
76.....	المطلب الثاني : جزاء الاخلال بالتزام المحافظة على العين المؤجرة
76.....	الفرع الاول: جزاء الاخلال بالتزام العناية بالعين المؤجرة
78.....	اولا:عبء اثبات الاخلال بالتزام العناية بالعين المؤجرة.....
78.....	ثانيا : الجزاء الموقع على المستأجر عند تحقق الاخلال بالتزامه.....
80.....	ثالثا : متى يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر.....
80	الفرع الثاني: جزاء الاخلال بالتزام القيام بالترميمات التاجيرية.....
81	اولا:عبء الاثبات.....
83	ثانيا: المسؤولية عن الحريق.....
84.....	1- في حالة المستأجر الواحد.....
84.....	2 - في حالة تعدد المستأجرين.....
85.....	ثالثا : جزاء إخلال المستأجر بمسؤوليته عن حريق العقار.....
85	الفرع الثالث : مسؤولية المستأجر عن اعمال تابعيه.....
88.....	خاتمة.....
91	الملاحق.....
97.....	قائمة المراجع
100.....	النصوص القانونية
104.....	الفهرس

